

14 Appartementen te Alkmaar “De Oosterkade”

**Algemene (verkoop) informatie en
technische omschrijving**

Datum : 17 maart 2023



Inhoudsopgave

Algemeen	3
Oplevering.....	3
Van aankoop tot oplevering.....	4
NVM Koopovereenkomst.....	4
Opdracht tot afbouw en wijzigingsmogelijkheden.....	5
Parkeren.....	5
Financiering en betaling.....	5
De transportakte.....	5
De oplevering.....	6
Vrije energiemarkt.....	6
Afvalverwerking	6
Technische omschrijving	6
1. Funderingen.....	6
2 . Vloeren.....	7
3. Gevels, Woningscheidende en binnenwanden	7
4. Kozijnen en aftimmerwerk.....	7
5. Metaalwerken	8
6. Beglazing en schilderwerk.....	8
7. Daken.....	9
8. Hemelwaterafvoeren	9
9. Vloer-, wand- en plafondafwerking	9
10. Behangwerk	9
11. Tegelwerken voor de nog af te bouwen appartementen	9
12. Luxe inbouwkransen / sanitair.....	10
13. Keukeninrichting	13
14. Rioleringswerken.....	13
15. Waterinstallatie	14
16. Elektrische installatie.....	14
17. Verwarmingsinstallatie (vloerverwarming)	14
18. Ventilatievoorzieningen.....	15
19. Aansluiting elektra	15
21. Algemene ruimten	15

Algemeen

Deze algemene informatie met technische omschrijving en de verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. We moeten echter een voorbehoud maken ten aanzien van eisen en/of wijzigingen van de overheid en/of nutsbedrijven, kleine aanpassingen in de installaties en ten aanzien van geringe maatafwijkingen. Het appartement is gebouwd in een bestaand complex. De maatvoering in werkelijkheid kan licht afwijken van wat er op tekening staat aangegeven. De maatvoering in het werk prevaleert boven hetgeen er op tekening is aangegeven. Aan de tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De op tekening aangegeven maten zijn circa maten in millimeters, met wand- en vloerafwerking is geen rekening gehouden. De op tekening aangegeven apparatuur, inrichting, schuttingen, tuininrichting en dergelijke dienen uitsluitend ter oriëntering. Indien in deze technische omschrijving en tekeningen strijdige zaken voorkomen dan is de rechtskracht als volgt: de technische omschrijving geldt als eerste boven de technische tekening. Aan de artist-impressies kunnen geen rechten ontleend worden. Eisen van het bouwbesluit bestaande bouw zijn van toepassing.

Oplevering

De casco woningen 6,7,8,10,11,12, en 13 worden opgeleverd in de huidige staat. Deze woningen zijn voorzien van een aansluiting op de collectieve CV installatie en aansluitingen op alle benodigde nutsvoorzieningen (elektra, water en meterkast). Ook op de aansluiting op het vuilwatersysteem (o.a. riolering) en hemelwaterafvoer is in voorzien. Daarbij zijn de woningen geheel geïsoleerd en voorzien van een nieuwe buitenschil met o.a. isolatie, kozijnen, ventilatie en buitenterras. Voor een goede indruk kunt u een afspraak maken met de verkoopmakelaar om ter plaatse 1 van deze woningen te bekijken. De afbouw van 1 van deze woningen kunt u naar eigen initiatief oppakken/uitvoeren.

U kunt er ook voor kiezen om de casco woning door Poland Bouw af te laten bouwen.

De prognose is dat Poland Bouw de bouwnummers 6,7,8,10,11,12, en 13 na opdracht kan afbouwen in ca. 3 maanden. Voor de gehele afbouw is een afbouwofferte beschikbaar in de verkoopmap.

De modelwoningen 1,2,3,4,5, 9 en 14 zijn direct woonklaar en worden in overleg met u overgedragen via de projectnotaris op een nader overeen te komen datum.

Kosten

Kosten die verband houden met de financiering van de woning en abonnementen zijn niet bij de koopsom inbegrepen, zoals:

- Overdrachtsbelasting over de koopsom;
- Notarishonorarium over de hypotheekakte;
- Notarishonorarium over de leveringsakte;
- Afsluitkosten hypotheek;
- Abonneekosten en aansluitkosten gemoeid met het leveren van gas, water, licht, CAI en telefoon;

Verkoopinformatie

Van aankoop tot oplevering

De modelwoningen 1,2,3,4,5, 9 en 14 kunt u bekijken vóór u tot aankoop besluit. De nog niet afgebouwde woningen kunnen ook bezichtigd worden. De casco woningen 6,7,8,10,11,12, en 13 worden in de huidige staat aangeboden maar worden ook aangeboden met een afbouwpakket. Nadat de koop gesloten en onherroepelijk is, duurt het nog ca. 3 maanden alvorens u de woning kunt betrekken voor wat betreft de nog af te bouwen woningen. Om u toch een voorstelling te kunnen laten maken van de woning is de (verkoop) documentatie samengesteld uit zo compleet mogelijke informatie en illustraties. Deze kunnen echter nooit meer dan een globaal beeld geven van de werkelijkheid. Aangezien wij graag zien dat u tevreden bent met uw woning, informeren wij u zo volledig mogelijk. Bij het maken van uw afweging kunt u altijd de vragen, die voor u van belang zijn, aan de makelaar stellen.

De modelwoningen bouwnummer 1,2,3,4,5, 9 en 14 zijn geheel woonklaar en kunnen na overleg met de verkoper direct worden overgedragen. De andere bouwnummers worden afgebouwd volgens de technische tekening en deze technische omschrijving. Bij deze woningen kunt u nog een eigen keuze maken in sanitair, tegelwerk en eventuele indelingswijzigingen.

NVM Koopovereenkomst

De inhoud van de (verkoop)documentatie is niet alleen informatief, maar vormt ook de basis voor de overeenkomst tussen u, de verkoper en de aannemer. Door ondertekening van de NVM koopovereenkomst geeft u opdracht voor de koop en levering van het appartementsrecht(en). Daarnaast geeft u individueel opdracht aan de aannemer om uw woning volgens de technische tekening en technische omschrijving af te laten bouwen. Het concept van de koopovereenkomst is inbegrepen in de verkoopdocumentatie.

Opdracht tot afbouw en wijzigingsmogelijkheden

Voor de casco woningen 6,7,8,10,11,12, en 13 is een indeling uitgewerkt zoals op de technische verkooptekening is aangegeven. Buiten deze indeling zijn er individuele opties mogelijk en deze kunt u samen met de makelaar en daarna met kopersbegeleiding van Poland Bouw bespreken. Deze staat u verder graag te woord bij uw vragen over mogelijke aanpassingen van het appartement en kan u daarna de prijzen hiervoor verstrekken, doch pas nadat u de NVM koopovereenkomst hebt ondertekend.

U gaat met Poland Bouw (of een door u zelf geselecteerde aannemer) het contract aan voor het afbouwen van uw appartement. Voor deze afbouw is een individuele offerte/opdracht beschikbaar van Poland Bouw te Alkmaar en deze is inbegrepen in de verkoopmap.

Parkeren

Parkeren vindt plaats in de parkeerkelder van het gebouw waar ruimte is voor 1 of meerdere auto's. Er worden XXL parkeerplaatsen aangeboden van ca. 3,6 meter breed en ruim 5 meter lang inclusief een met afstand bedienbare elektrische parkeerbeugel. Ook zijn er 4 afsluitbare parkeerboxen beschikbaar. Zie hiervoor de technische tekening van de parkeergarage.

De parkeergarage heeft een openbaar karakter en daarin heeft u uw eigen privé parkeerplaats(en). Medio 2023 zal de parkeergarage worden vernieuwd met een nieuw verfijnder Parkeermanagement Systeem van SKIDATA. Dit systeem "herkent" uw kenteken zodat u snel en onbeperkt kunt in- en uitrijden.

Financiering en betaling

Voor de financiering van uw woning zult u wellicht aangewezen zijn op een hypotheek. Voor een deskundig advies verwijzen wij u naar een door u zelf in te schakelen onafhankelijke hypotheekadviseur, die u een financiering op maat kan aanbieden. Ook verwijzen wij u graag naar onze partner in dit project; De ING Bank. De gegevens en verwijzing van de ING kunt u vinden op de projectwebsite www.deoosterkade.nl en in deze verkoopmap. De ING adviseur berekent voor u een verantwoord plafond, zodat u inzicht krijgt of u de woning kunt financieren, rekening houdend met bijkomende kosten als de afbouw en kosten van de hypotheekakte, maar ook met exploitatielasten als huurwaardeforfait, onderhoud en zakelijke lasten. Met de ING hebben wij de afspraak gemaakt dat zij u binnen 24 uur kunnen voorzien van een 1^e financieel advies.

De transportakte

Vanaf het moment, dat de transportakte door de notaris is gepasseerd bent u eigenaar van het appartementsrecht binnen de VvE. U krijgt het eigendomsbewijs en kadastrale tekening van uw appartementsrecht(en). Vaak wordt gelijktijdig met de transportakte de hypotheekakte gepasseerd, zodat het verschuldigde bedrag direct uit het depot van de hypotheek kan worden voldaan.

De oplevering

In de NVM koopakte spreken wij met elkaar af wanneer het appartementsrecht wordt overgedragen via de notaris.

De transactie van het appartementsrecht staat “los” van de afbouw van uw appartement. De afbouw dient u zelf met de aannemer/Poland Bouw te organiseren via de aanwezige afbouwofferte.

Vrije energiemarkt

Zoals u wellicht weet, is de energiemarkt vrijgegeven. Dat wil zeggen dat de consument in principe vrij is in de keuze voor welke energieleverancier men kiest. Bij plan “De Oosterkade” hebben we gekozen voor een duurzaam efficiënt warmtesysteem waarbij 2 grote boilervaten zorgen voor warm tapwater en voor de voeding van de vloerverwarming in uw woning.

De VvE (vereniging van eigenaren) sluit hiervoor een contract af met een nog nader uit te zoeken energieleverancier voor gas. Het voordeel hiervan is dat de VvE slechts 1 maal vastrecht betaald. Het gebruik per woning wordt binnen de VvE verrekend via zogenaamde “tussenmeters”. Door het toepassen van dit systeem zijn de woning zeer energiezuinig.

Voor het elektra- en water verbruik heeft u eigen energiemeters en hiervoor kunt u een contract afsluiten met een door u nader uit te zoeken energieleverancier.

Wij adviseren om minimaal 8 weken vóór de oplevering de nodige contracten te regelen zodat de nutsvoorzieningen bij de oplevering in de woning aanwezig zijn. Doet u dit niet dan loopt u kans dat de energielevering pas na de oplevering zal gaan plaatsvinden.

De aannemer zorgt voor de aansluitingen, de koper dient zelf zorg te dragen voor de abonnementen.

Afvalverwerking

Op de Oosterweezenstraat staan ondergrondse afvalcontainers waar u gebruik van kunt maken. Zodra het appartement aan u wordt opgeleverd kunt u hier kosteloos een pas voor aanvragen bij HVC. Zie voor meer informatie: www.hvcgroep.nl

Onderhouds- en Garantieperiode

Geconstateerde gebreken uit de bouw worden vermeld in het proces-verbaal van oplevering, de zogenaamde opleveringspunten. Na de oplevering gaat een drie maanden durende onderhoudsperiode in waarbinnen de opleveringspunten door de aannemer worden verholpen.

Technische omschrijving

1. Funderingen

Bij dit gebouw is het bestaande funderingssysteem van toepassing.

2 . Vloeren

- De kelder is een bestaande betonvloer welke is uitgevoerd in beton.
- De 1e verdiepingsvloer bestaat uit een reeds bestaande betonvloer met hierop een nieuw aangebrachte zwevende dekvloer (anhydriet) met vloerverwarming.
- De buitenterrassen op de 1^e verdieping betreft een bestaande betonvloer welke wordt voorzien van grijze keramische drainagetegels van 60x60 cm.
- De trappen in de trappenhuisen worden uitgevoerd in hout.

3. Gevels, Woningscheidende en binnenwanden

Het gevelmetselwerk is bestaand metselwerk.

De binnenspouwbladen op de 1e verdieping bestaan uit grotendeels bestaande betonwanden welke aan de buitenzijde geïsoleerd zijn, en deels uit nieuwe geïsoleerde houtskelet elementen.

- Woningscheidende wanden op de 1^e verdieping: metalstud/gips met dubbele isolatie
- Binnenwanden appartementen: metalstud;
- Trappenhuis: staalconstructie en metalstud;
- Liftschachten: kalkzandsteen en houtskelet;
- Algemene gangwanden vanaf de parkeerkelder t/m 1^e verdieping: metalstud;
- Algemene gangwanden van de 1^e verdieping: metalstud.

De hoofdconstructie van de kelder bestaat uit bestaande betonwanden en betonkolommen. De binnenwanden in de kelder t.p.v. de bergingen worden gemaakt met kalkzandsteen.

4. Kozijnen en aftimmerwerk

Alle buitenkozijnen zijn nieuw geplaatste aluminium kozijnen (schuifpuien) met in de gevels triple beglazing. De rabatdelen en terras/balkonafwerking zijn uitgevoerd in hout.

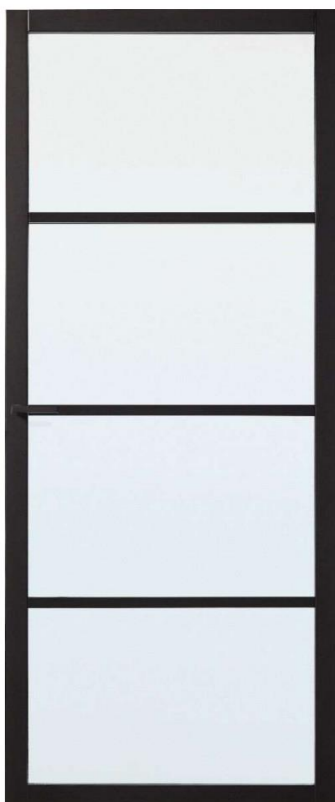
De nieuwe woningtoegangsdeuren van de appartementen zijn vlakke samengestelde houten deuren in een hardhouten kozijn voorzien van een deurspion. Deze zijn gemonteerd in alle woningen

De nieuwe toegangsdeuren van de bergingen/opslagruimte in de kelder worden voorzien van een samengestelde houten deur in een houten kozijn.

Alle te openen ramen en deuren van het appartement worden voorzien van hang- en sluitwerk.

De binnendeuren worden uitgevoerd als stompe houten deuren in een hardhouten binnenkozijn en worden voorzien van loopsloten met bijpassende krukken, vrij-/bezetsluiting in douche- en toiletruimte.

Er kan een keuze gemaakt worden in wit of zwart.



SSL 4004 / glas

- Blank
- Nevel
- Rook



SSL 4084



SKL 953

5. Metaalwerken

Van metaal zijn de volgende onderdelen:

- Postkasten;
- Eventueel constructief benodigde stalen onderdelen;
- Kolommen ten behoeve van balkons en galerijen;
- Ventilatiekanalen.

6. Beglazing en schilderwerk

Beglazing:

- Extra hoogrendement isolatieglas (HR++) met triple beglazing wordt toegepast in de buitenkozijnen, ramen en deuren in de uitwendige scheidingsconstructies van de appartementen.
- De binnenkozijnen/deuren worden fabrieksmatig voorbehandeld en geschilderd opgeleverd, het buitenwerk is nieuw geschilderd.

7. Daken

Dakconstructie:

Bestaande dakconstructie

8. Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in staal/zink en aangesloten op de riolering.

9. Vloer-, wand- en plafondafwerking

Plafondafwerking appartementen

- De gipsplafonds in de appartementen worden sausklaar opgeleverd;
- Alle plafonds worden voorzien van dubbele inbouwspots.



Wandafwerking appartementen

- Alle wanden in het appartement worden behangklaar opgeleverd.

Vloerafwerking appartementen

Op de 1^e verdieping wordt een anhydriet vloer als zwevende dekvloer aangebracht.

Het is wellicht noodzakelijk de dekvloeren te egaliseren alvorens door u de vloerafwerking aan te brengen. Het eventueel egaliseren maakt geen onderdeel uit van het afbouwpakket.

10. Behangwerk

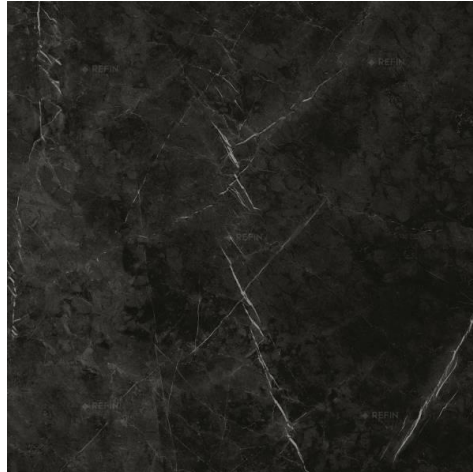
De appartementen worden behangklaar opgeleverd.

11. Tegelwerken voor de nog af te bouwen appartementen

Het tegelwerk van de nog af te bouwen appartementen worden in de afbouwofferte ook voorzien van dezelfde wand- en vloertegels als in de gereed gekomen woningen. Indien u graag een andere afwerking wenst dan kunt u dit in overleg doen met Poland Bouw.

Vloertegels 90 x 90 cm

- In de badkamer(s);
- In het toilet.



Wandtegels 90 x 90 cm

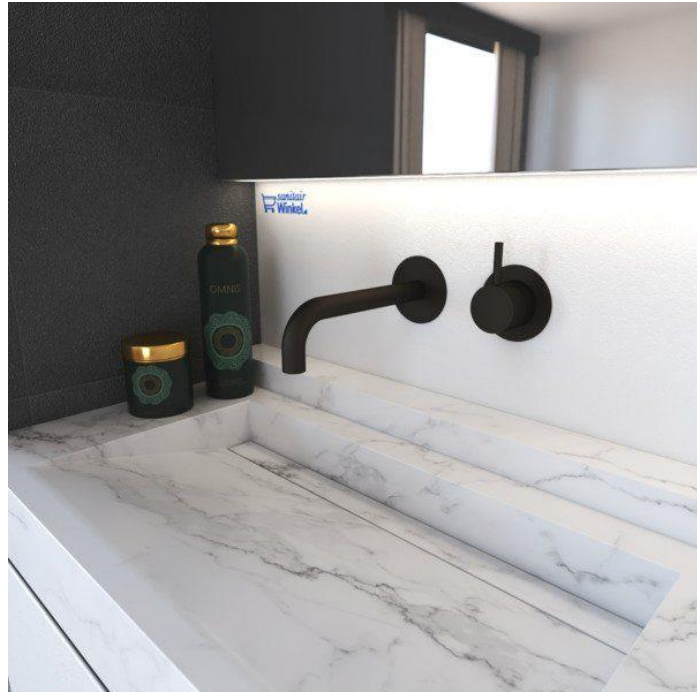
- In de toiletruimte tot aan het plafond.
- In de badkamer(s) tot aan het plafond.



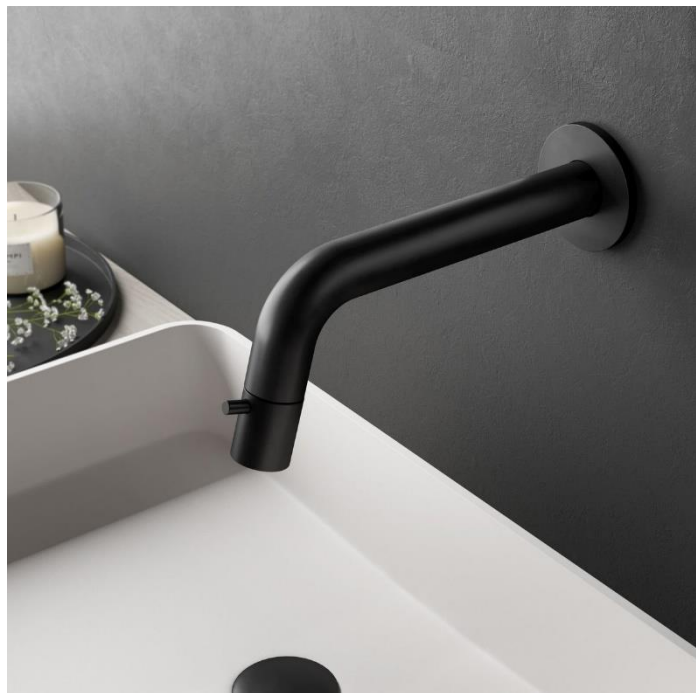
12. Luxe inbouwkransen / sanitair

Voor het luxe sanitair in de badkamer(s) en toilet(en) wordt de basis aangehouden van het sanitair zoals dat nu is verwerkt in de modelwoningen. In overleg met de aannemer kan uiteraard ook worden gekozen voor sanitair naar eigen inzicht.

Wastafelmengkraan Hotbath:



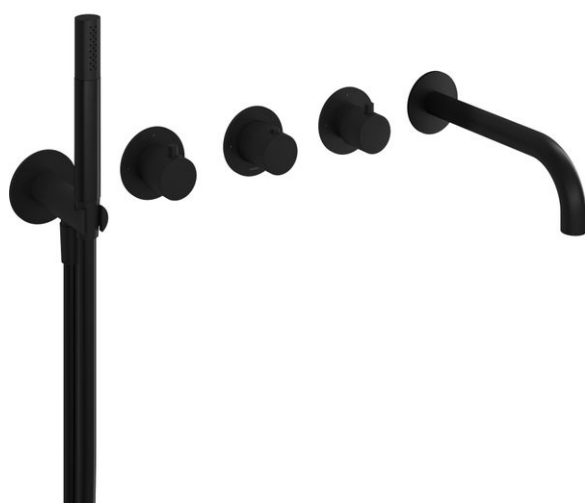
Fonteinkraan Hotbath:



Regendoucheset Hotbath:



Badmengkraan met inbouwdeel Hotbath:



Ligbad Saniclass Iceland:



Toilet Geberit met bedieningspaneel Geberit mat zwart:



13. Keukeninrichting

Voor diverse modelwoningen is de keuken inbegrepen in de koopsom. Voor de overige appartementen wordt geen keuken voorgeschreven. De huidige keukens zijn geleverd door Eiland de Wild en zij kunnen u voorzien van keukenadvies. Plaatsing van zowel de keuken als het aanbrengen zal plaatsvinden na oplevering van uw woning.

14. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de riolering zijn in de koopsom begrepen.

De rioleringsbuizen zijn uitgevoerd in kunststof. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen zijn uitgevoerd in materiaal dat hittebestendig is en is met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

15. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn in de koopsom begrepen.

Waterleidingen

De waterleidingen zijn uitgevoerd in kunststof. De waterleiding wordt in de afbouwofferte door Poland Bouw aangelegd vanaf de (tussen)watermeter in de meterkast naar de volgende tappunten e.e.a. conform technische tekening:

Tappunten voor koud water

- Spoelbak in de keuken;
- Vaatwasmachine in de keuken;
- Spoelinrichting closet in toiletruimte;
- Fonteinbakje in toiletruimte;
- Wastafel in badruimte;
- Douchemengkraan in de badruimte;
- Wasmachineaansluiting.

Tappunten voor warm water

- Spoelbak in keuken;
- Wastafel in badruimte;
- Douchemengkraan.

16. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn reeds aanwezig.

De elektrische installatie is door het nutsbedrijf aangelegd tot in de meterkast van het appartement.

De appartementen zijn voorzien van een videofooninstallatie, welke in de hal van het appartement wordt geplaatst en bestaat uit:

- Een camera bij de hoofdentree;
- Een monitor in de woonkamer van het appartement;
- Een elektrische deuropener bedienbaar bij de monitor;
- Een beldrukker bij de toegangsdeur van het appartement.

17. Verwarmingsinstallatie (vloerverwarming)

De appartementen zullen worden voorzien van een energiezuinige centrale gezamenlijke verwarming, zodat alle appartementen een A label hebben. In de berging van het appartement wordt de verdeler geplaatst. Vanaf hier wordt het warme water naar de vloerverwarming geleid.

De standleidingen van de verwarming worden uitgevoerd in kunststof en/of metalen buis. De vloerverwarming- en badkamerradiatorleidingen worden uitgevoerd in kunststof en zo veel mogelijk weggewerkt in de dekvloer.

De temperatuurregeling geschiedt via een thermostaat welke in de woonkamer geplaatst zal worden. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

- Woonkamer 20 °C;
- Slaapkamer(s) 20 °C;
- Badkamer: 22 °C;
- Hal (verkeersruimte): 15 °C.

De algemene ruimten in het gebouw worden niet verwarmd.



18. Ventilatievoorzieningen

De ventilatiebehoefte van het appartement wordt voorzien door middel van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.

De mechanische luchtafvoer zuigt af in de volgende ruimten (aangegeven posities op verkooptekeningen zijn indicatief):

- De keuken;
- Het toilet;
- De badkamer;
- De opstelplaats voor de wasmachine.

Door het afzuigen wordt er lucht door de ventilatieroosters en/of suskasten, ramen en/of deuren aangevoerd.

De bediening van de mechanische ventilatiebox met diverse standen wordt in de keuken geplaatst.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

Voor de afzuiging van de keuken is een recirculatiekap en/ of motor loze wasemkap vereist.

19. Aansluiting elektra

De aansluitingen voor elektra worden door de regionale netbeheerder verzorgd. Deze netbeheerder is ook de energieleverancier. Een voorkeur voor een andere energieleverancier kan door de koper pas na de oplevering van het appartement geregeld worden.

Ziggo en KPN aansluiting worden op aanvraag van de koper door de leverancier in de meterkast aangesloten.

21. Algemene ruimten

De appartementen zijn te bereiken via een nieuwe lift en het trappenhuis. Er komt 1 lift die van de parkeergarage doorloopt tot en met de 1^e verdieping. Ter plaatse van de hoofdentree bevinden zich de postkasten. Op de begane grond en in de parkeergarage zijn de individuele bergingen gesitueerd.

Afwerking van de algemene ruimten:

Entree begane grond, centrale hal en trappenhuis

- Vloer: schoonloopmat in entree, PVC Vloer in de hal;
- Wanden: gesausd
- Plafond: systeemplafond
- Trap: Hout.

Centrale hal en trappenhuis op de verdieping

- Vloer: PVC Vloer;

- Wanden: gesausd
- Plafond: systeemplafond
- Trap: Hout.

Algemene verlichting

Hoofdentree;

- Centrale hal;
- Trappenhuis;
- Parkeergarage bergingen
- Centrale gangen;
- Bergingen;
- Gevelverlichting begane grond.

De algemene verlichting wordt aangesloten op de meter van de algemene voorzieningen.

Toegankelijkheid appartementen

De appartementen zijn via een centrale gang (corridor) te bereiken.

Bergingsruimte

De vloeren bestaan uit de bestaande betonvloer.

Bergingen worden standaard voorzien van een WCD en een lichtpunt welke aangesloten wordt op de CVZ van de VvE.