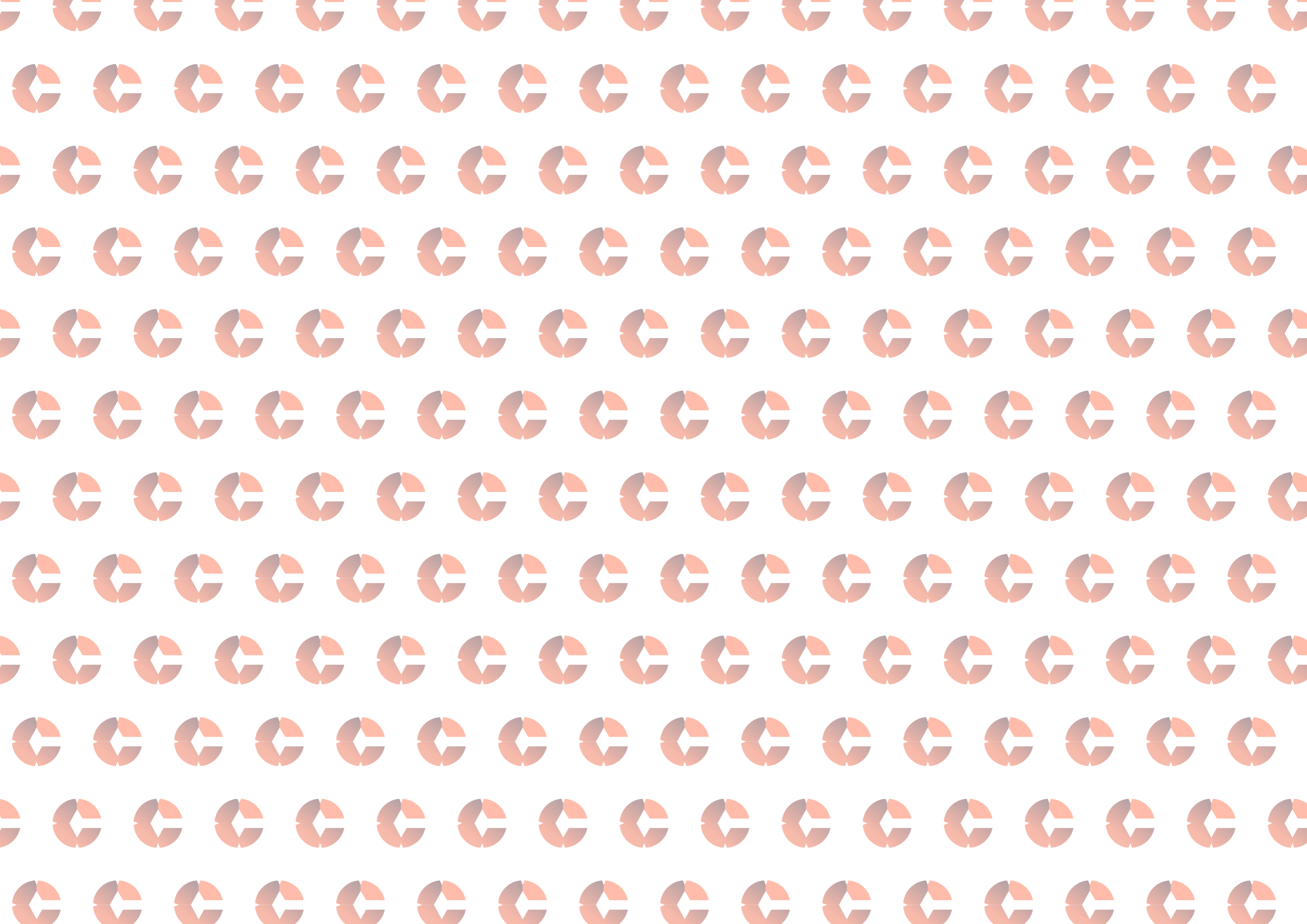


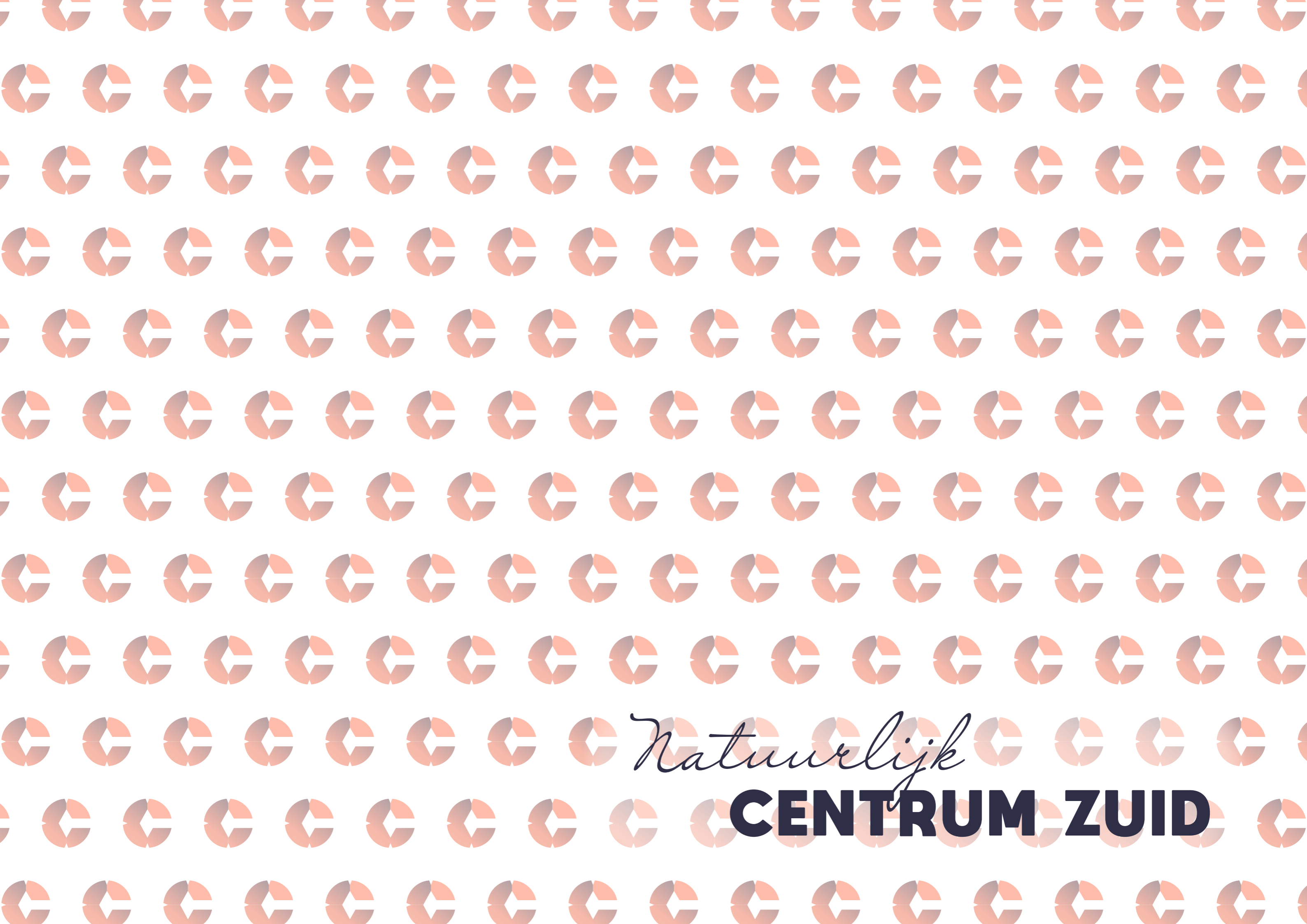
*Natuurlijk*  
**CENTRUM ZUID**

KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building with a textured brick facade and large glass windows. The building features balconies with glass railings. In the foreground, there is a landscaped courtyard with a pond, trees, and a walkway with a metal railing. A person is seen taking a photo of the building. The sky is blue with some clouds and birds flying. The overall scene is bright and sunny.

**MARSHALL**





*Natuurlijk*

**CENTRUM ZUID**





# VOORWOORD

*namens ons team*

**Met de sloop van de voormalige woongebouwen van woningcorporatie QuaWonen en het verplaatsen van het busstation is op een markante en centrale plek van Krimpen een fantastisch mooie ruimte vrijgekomen. Deze ruimte biedt een unieke kans om een groen, natuur en woonkwaliteit te combineren op letterlijk een steenworp afstand van het winkelcentrum van Krimpen. In totaal worden 6 woongebouwen gerealiseerd, 3 koop en 3 huur.**

De vier gebouwen zijn als parels in het groen en staan op een zogenaamd 'groen canvas'. Dit nieuwe weeldigere groen is de basis van de gebiedsontwikkeling en creëert een aangename leefomgeving. Water wordt hierbij op verschillende manieren ingezet, zowel voor de beleving als voor de waterhuishouding en energievoorziening. Het project heet niet voor niets Natuurlijk Centrum Zuid!

Nederlandse Bouw Unie ontwikkelt en bouwt het plan Natuurlijk Centrum Zuid en verkoopt de 46 koopappartementen in gebouw Marshall. Royale appartementen tussen de 90 en 130 m<sup>2</sup> woonoppervlak met royale buitenruimtes en zicht op het groen. Parkeren voor de bewoners vindt plaats in de halfverdiepte privé parkeervoorziening.

In deze sfeerbrochure nemen wij u mee in het ontwerp en lichten wij de woningtypes toe. Om

u een indruk te geven over hoe het gebouw en de appartementen er straks uit kunnen komen te zien, hebben wij impressies laten maken. Met de techniek van tegenwoordig lijken het bijna foto's en dat terwijl nog niet alle details van de bouw(voorbereiding) bekend zijn. Op de website [www.natuurlijkcentrumzuid.nl](http://www.natuurlijkcentrumzuid.nl) vindt u aanvullende (meer technische) informatie over gebouw Marshall zoals de verkooptekeningen, varianten en de meer- en minderwerk mogelijkheden. Ook kunt u op de website middels de interactieve kaart heel gemakkelijk zien waar welk appartement zich in het gebouw bevindt.

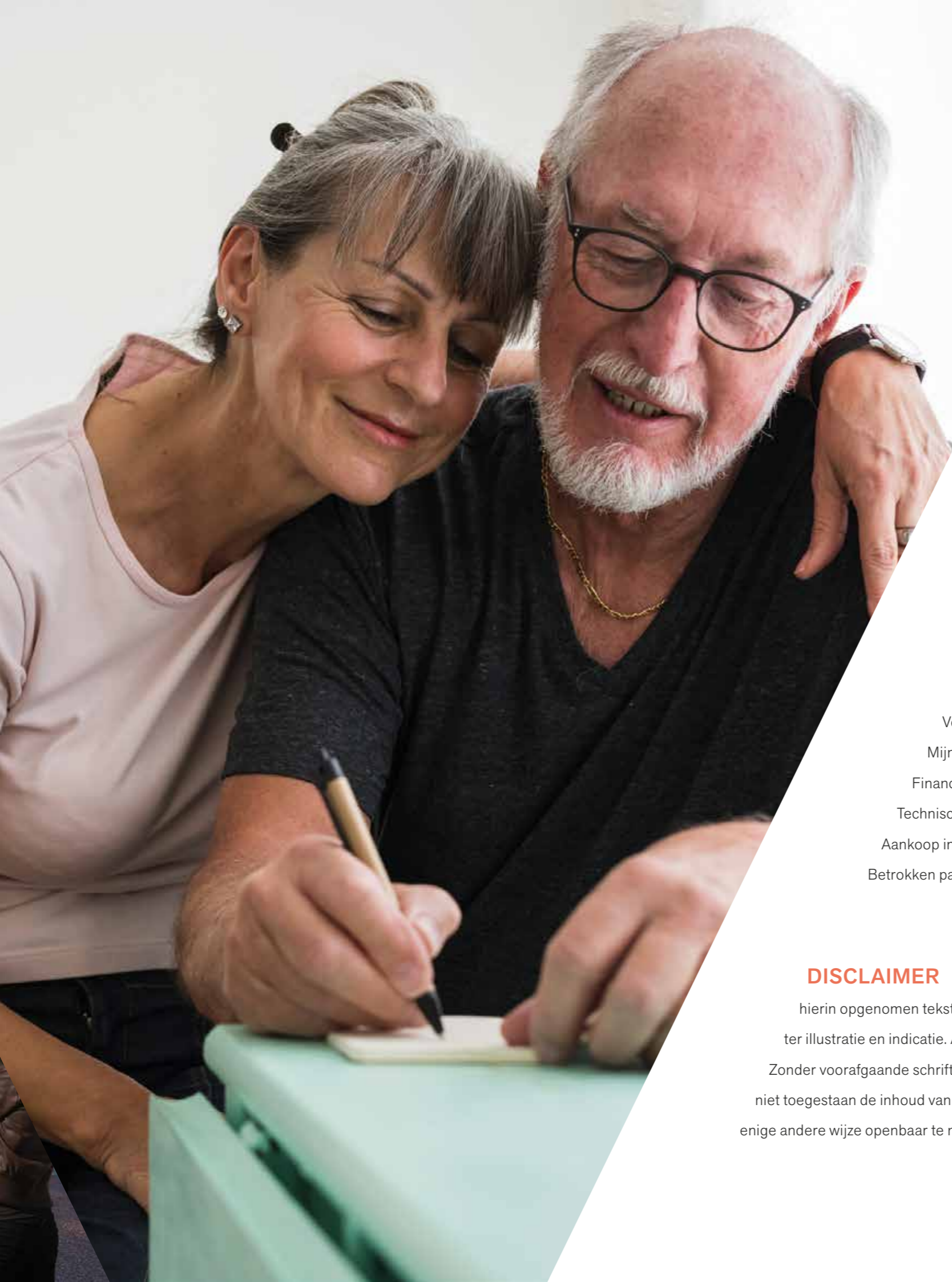
Wij kunnen ons voorstellen dat er veel informatie op u af komt bij de aankoop van een nieuwe woning. Onze makelaars Peter Nomen en Jeroen Slingerland van Van Herk Nieuwbouw Makelaardij uit Krimpen staan dan ook voor u klaar. Zij kunnen u adviseren in het aankoopproces waarin mogelijk één van deze prachtige appartementen úw nieuwe thuis kan worden.

Wij verwelkomen u graag als toekomstige bewoner!

Namens ons team,  
Séverine Blok, Johan Olieslagers,  
Serge Roos & Jan Voesenek

*Natuurlijk*  
**DUURZAAM**





# INHOUD

Referenties	8
Wonen in Krimpen aan den IJssel	10
Het plangebied	12
Architectuur	14
Het gebouw	16
Binnentuin	18
Verdiepingsoverzichten	24
Appartementen per type	26
Gevelaanzichten	48
Makelaar	50
Duurzaamheid	52
Keuken inspiratie	54
Sanitair inspiratie	56
Tegel inspiratie	58
Voor u geselecteerd	60
Vereniging van eigenaars	62
Mijn NBU Huis	64
Financiering	66
Technische omschrijving	68
Aankoop informatie	72
Betrokken partijen	77

**DISCLAIMER** Deze sfeerbrochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. De hierin opgenomen teksten, situatietekeningen, artist impressies, foto's en dergelijke zijn ter illustratie en indicatie. Aan kennelijke fouten kunnen geen rechten worden ontleend. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Nederlandse Bouw Unie B.V. is het niet toegestaan de inhoud van deze brochure geheel of gedeeltelijk over te nemen of op enige andere wijze openbaar te maken. © Juli 2022 Nederlandse Bouw Unie B.V.

# WIJ STELLEN ONS GRAAG AAN U VOOR

*onze projecten*

8



SEQUOIA, KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

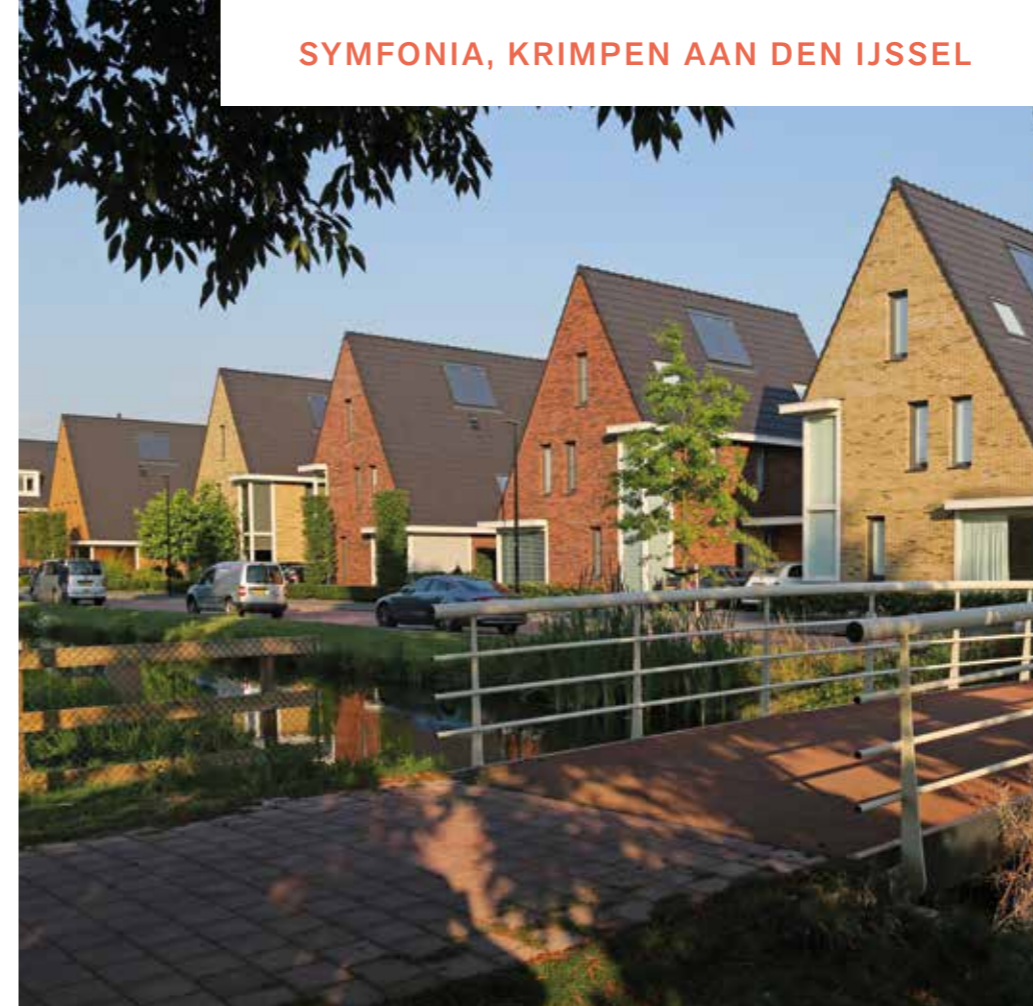


NN KRALINGEN, ROTTERDAM

**Nederlandse Bouw Unie is een zelfstandige middelgrote ontwikkelende bouwer, gevestigd in Etten-Leur. Van het aankopen van de grond, het samen met architecten en adviseurs bedenken en uitwerken van woonconcepten tot uiteindelijk de realisatie ervan. Daarvan krijgen wij energie. Ons werkgebied strekt zich uit over Zuid-Holland, Noord-Brabant en Zeeland en dit doen we al zo'n 55 jaar.**



U kent ons misschien van onze projecten in Krimpen aan den IJssel, zoals Symfonia dat bestaat uit 21 villa's en 10 LOOF-woningen voor ouderen die langer thuis willen blijven wonen. Of de 6 eigentijdse woongebouwen van Prinsessenpark, gelegen in een schitterend aangelegd park. Of het project Sequoia met 9 watervilla's en 65 appartementen direct aan het water!

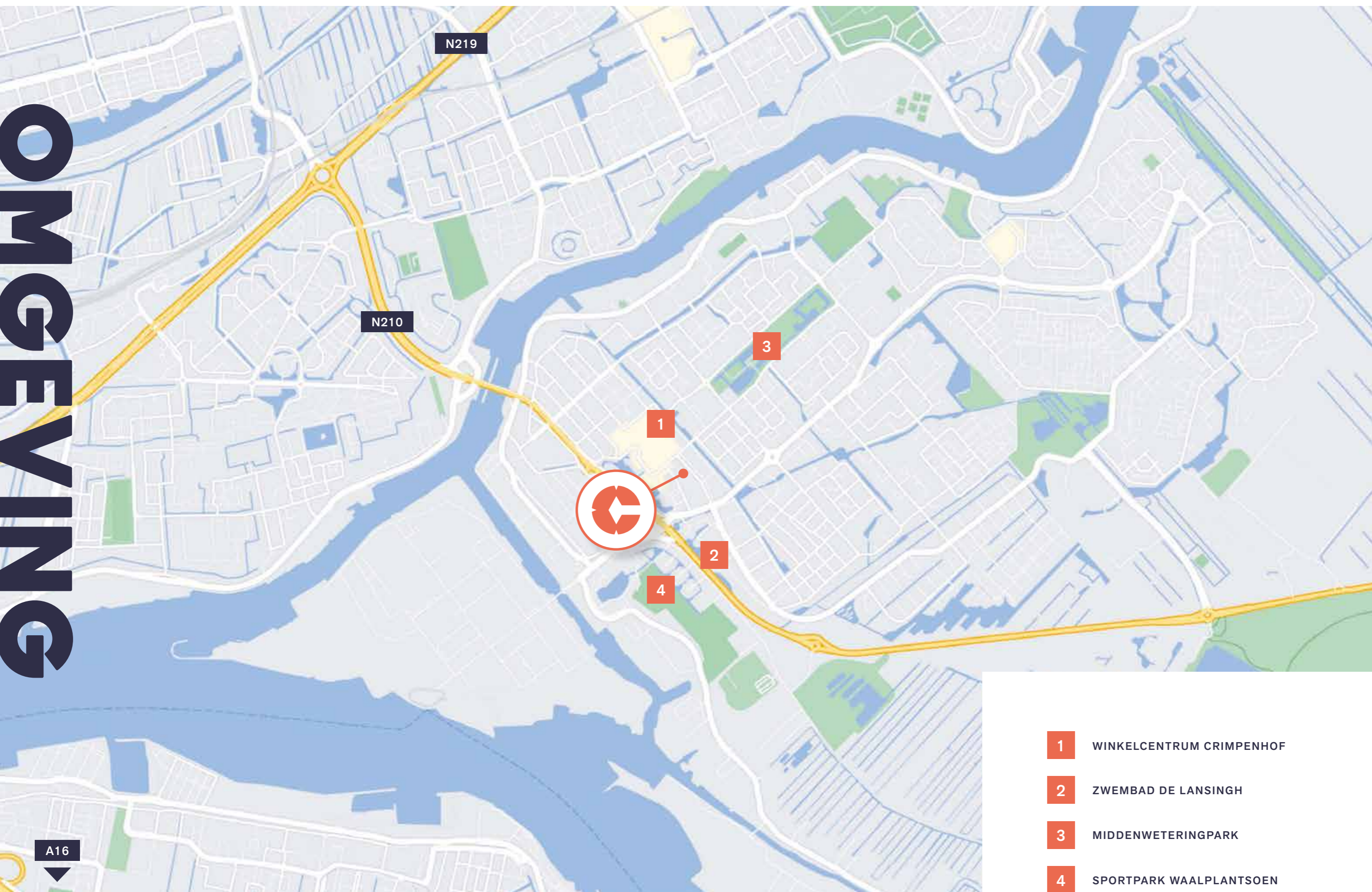


ROYAAL ROTTERDAM



PRINSESSENPARK, KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

# OMGEEVING



- 1 WINKELCENTRUM CRIMPENHOF
- 2 ZWEMBAD DE LANSINGH
- 3 MIDDENWETERINGPARK
- 4 SPORTPARK WAALPLANTSOEN

# WONEN AAN

*krimpen aan den ijssel*

**Krimpen aan den IJssel is een gemeente waar wonen en recreëren in perfecte harmonie samenkomen. Maar dat wist u natuurlijk al. Toch sommen wij dit graag nog even voor u op. Want soms vergeten we even in welke fantastische omgeving we wonen en welke geweldige faciliteiten we om ons heen hebben.**

## WINKELCENTRUM CRIMPENHOF

Het overdekte winkelcentrum Crimpenhof biedt een grote diversiteit aan winkels; supermarkt, horeca, boekenwinkels, opticiens, audiciens, kleding, reisbureaus. Werkelijke alles onder één dak en letterlijk op loopafstand.



## ZWEMBAD DE LANSINGH

Het zwembad De Lansingh richt zich op een brede doelgroep. Naast het vertier van glijbanen, stroomversnellingen en spuitelementen voor de (klein)kinderen, kunt u er ook terecht voor ontspanning in de bubbelbaden en verwarmde baden. Daarnaast beschikt het over fitness faciliteiten en is het mogelijk om onder begeleiding van een personal trainer of fysiotherapeut te werken aan uw conditie. Onder het genot van een kopje koffie heeft u perfect zicht over de zwembaden.



## MIDDENWETERINGPARK

Het Middenweteringpark, gelegen tussen de Parkzoom en de Middenwetering, biedt u nóg meer natuur. En dat op wandelafstand van Natuurlijk Centrum Zuid. Het park voorziet naast wandelpaden ook een grootse speeltuin en een hertenkamp met een diversiteit aan dieren onder beheer van de plaatselijke kinderboerderij.

## SPORTPARK WAALPLANTSOEN

Met het sportpark op wandelafstand is ook sporten binnen handbereik.

## KINDERDIJK

Op minder dan een half uurtje fietsen beleeft u op de Kinderdijk de gemalen en de molens van het UNESCO Werelderfgoed.

# HET PLANGEBIED

*natuurlijk centrum zuid*

**De prominente ligging bij de entree van Krimpen aan den IJssel zorgt ervoor dat alle Krimpenaren dit gebied kennen. De C.G. Roosweg (N210) en Algerbrug vormen de verbinding over de IJssel richting de regio Rotterdam Rijnmond en de hoofdonsluiting van Krimpen aan de IJssel en is ook de toegang naar de Krimpenerwaard. Vanaf de hoge brug en het talud is tussen de bomen door de gemeente te zien. Het bestaande hoge flatgebouw dat in het plangebied staat (Waardzicht) is op grote afstand al zichtbaar en markeert het centrumgebied. Vrij snel na het afdalen van het talud komt de rand van het centrum in beeld.**

De herkenbaarheid van het gebied als geheel was niet groot; de portiekflats met entreegebieden, plantsoenen en parkeergelegenheid gaven een wat sleetse indruk. Daartegenover kenden het busstation, de woningen, de kerk, en het IBKW (Ingenieursbureau Krimpenerwaard) een zeer divers gebruik. Het gebied is in de loop van de tijd gegroeid naar de situatie zoals die nu is: wat rommelig en niet representatief voor de entree van Krimpen.

## DE NIEUWE IDENTITEIT

Met het vervallen van het busstation en de sloop van de galerijwoningen komt er veel ruimte vrij. Dit biedt kansen voor het realiseren van een nieuwe samenhangende identiteit voor het gebied en het ruimtelijk versterken van de entree naar het centrum. Een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van het gebied is de groene inrichting. De gebouwen staan op een zogenaamd groen canvas. Het groen is de basis van deze herontwikkeling en de basis voor de nieuwe aangename leefomgeving. Water wordt hierbij op verschillende manieren ingezet. In totaal ontstaat een geheel, met 6

losse gebouwen in een groen-blaue omgeving, verbonden door een effectieve ontsluiting.

## BELEVING

Vanaf de C.G. Roosweg en de Nieuwe Tiendweg is er zicht langs het groen en het water op de bebouwde rand van het centrumgebied. Aan de binnenzijde van het plangebied wordt water toegevoegd. Niet alleen een logische stap gezien de lage ligging van het gebied en de klimatologische voordelen die het biedt, maar het functioneert ook als kwaliteitdrager voor de nieuwe leefomgeving. De randen rond het plangebied worden gekenmerkt door bomen die in laanverband staan. Het plangebied zelf onderscheidt zich hiervan door het gebruik van boomgroepen, solitair en heesters.

## SAMENHANG, EIGEN BEELDTAAL

In het plangebied worden zes nieuwe gebouwen toegevoegd. De doorgaande groene ruimte verbindt de bestaande en nieuwe gebouwen met elkaar en is de drager van het gebied. De gebouwen hebben een mate van individualiteit waarbij de context specifieke kwaliteiten meegeeft. Langs de hoofdontsluitingen C.G. Roosweg en de Nieuwe Tiendweg is er een afwisselend ritme tussen hoog – laag aanwezig. Langs de Boerhaavelaan wordt er continuïteit nagestreefd wat ritmiek, rooilijnen, massa en vormgeving betreft. Het bouwblok op de hoek Raadhuisplein - Waardzicht mag een bouwlaag hoger zijn dan de blokken aan de Boerhaavelaan waarmee deze een stevige wand geeft aan de grote open ruimte voor het gemeentehuis. Het nieuwe

centrale bouwblok kan juist wat bescheidener zijn wat massa betreft waardoor er extra licht en ruimte in het hart van het gebied ontstaat. De bouwblokken kennen een samenhang wat materiaalgebruik en geleding betreft. Een palet dat aansluit op de context maar ruimte laat voor eigen expressie. Met de toepassing van balkons, loggia's, set-backs en de indeling van de gebouwen wordt de individualiteit van de bouwblokken benadrukt.

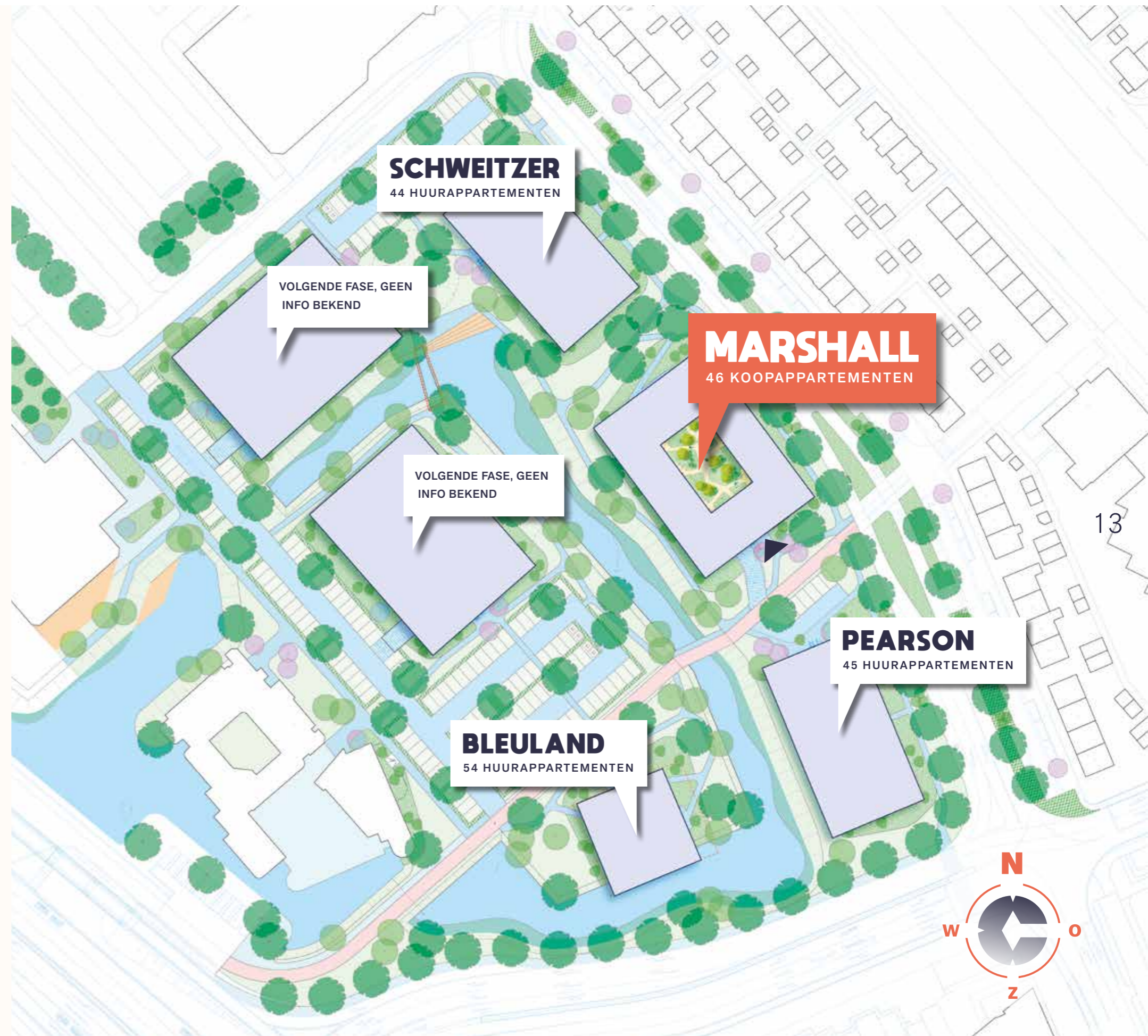
## WATER

De inzet van water in het plan geeft het gebied een nieuwe kwaliteit. Het bestaande water langs de C.G. Roosweg wordt langs de Nieuwe Tiendweg doorgezet, maar ook in het plan zelf zal het water een beeldbepalende rol spelen. Het zorgt voor een afwissend beeld, een nieuwe drager voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan. Het toevoegen van water is niet alleen voor de leefbaarheid in het gebied van toegevoegde waarde, ook voor andere aspecten levert het directe winst op. Zo biedt het de mogelijkheid om hemelwater van zowel gebouwen als de openbare ruimte af te koppelen, beperkt het de invloed van hittestress op de leefomgeving en draagt het met de groene oevers bij aan de biodiversiteit. De oevers bepalen in grote mate de kwaliteit van het water, hoe het gebied wordt beleefd en hoe het water en de omgeving een geheel worden. Door een afwisseling van harde en zachte oevers (beschoeiing en natuurlijk talud) krijgt de watergang een asymmetrisch profiel waarmee de herkenbaarheid in het gebied wordt vergroot. Langs alle zijdes van het water worden zogenaamde plasbermen aangelegd. Dit omdat de oevers openbaar

toegankelijk zijn en de kinderveiligheid geborgd moet worden. Plasbermen zijn ondiepe (tussen 10-20cm hoog) delen van het water waar het makkelijk is om weer uit het water te komen, wanneer mensen per ongeluk in het water terechtkomen. Tevens hebben riet en andere waterplanten de mogelijkheid om hier te groeien en zijn deze ondiepere gebieden een kraamkamer voor de fauna.

### GROEN

Centrum-Zuid onderscheidt zich van de omgeving. Hier staan de gebouwen in het groen met losse boomgroepen wat contrasteert met de laanbeplanting die langs de doorgaande infrastructuur staat en de doorgaande structuren benadrukt. In Centrum-Zuid is het natuurlijk beheerde grasmengsel met boomgroepen de basis voor de verblijfskwaliteit in het gebied. De randen van het plangebied zijn voorzien van laanbeplanting. De Boerhaavelaan, de Nieuwe Tiendweg en het Raadhuisplein zijn voorzien van gebiedseigen soorten van een 1e en 2e grootte. In het plangebied zelf staan de gebiedseigen bomen van diverse groottes in groepen of zijn meerstammig. Heesters worden ingezet voor het verzachten van de overgangen naar de gebouwen zodat deze echt in het groen staan of voor het benadrukken van bijzondere plekken. Rond de parkeervelden worden hagen ingezet om het zicht op de auto's te verzachten.



# WOONHOF MET GROEN HART IN STADSPARK MET ALLURE

*ontwerp van mix architectuur*

MIX architectuur ontwerpt bijzondere en gezonde woonomgevingen, zowel landschappelijk als stedelijk, en aantrekkelijke plannen in de zorg en utiliteitsbouw. We maken onderscheidende, eigentijdse en toegankelijke architectuur die mensen raakt en de leefomgeving verrijkt. MIX-architecten Reinier Ubels en Danny de Weerd worken aan de ontwikkeling van het woonpark Natuurlijk Centrum Zuid in Krimpen aan den IJssel.

MIX architectuur is samen met MAAK space nauw betrokken bij het stedenbouwkundige ontwerp van het nieuwe woonpark. Het gebied tussen de Nieuwe Tiendweg en het centrum wordt getransformeerd tot een waterrijk stadspark met mooie wandel- en fietsroutes. De toevoeging van het park geeft het centrum een nieuw, groen elan. Het park wordt een plaats van ontspanning, ontmoeting én wonen met allure.



REINIER UBELS



DANNY DE WEERDT



### CENTRAAL AAN WANDEL- EN FIETSRUTES

Woongebouw Marshall ligt in het park, aan de zijde van de Boerhaavelaan. Deze laan wordt volledig nieuw aangelegd als een statige, groene allee richting het centrum. Het winkelcentrum is op steenworp afstand en bereik je via de wandelroute langs het water. De hoofdentree grenst aan de fietsroute richting de IJssel. De parkeerplaatsen liggen uit het zicht, half verdiept onder het gebouw.

### GENIETEN VAN ZON EN PARK

Maximale beleving van het park staat centraal in het plan. De woningen zijn extra breed, zodat je vanuit zoveel mogelijk plekken in huis de verbinding met het park ervaart. De brede, verdiepingshoge vensters bieden onbelemmerd zicht op de waterpartijen en het omliggende groen. De individuele buitenruimtes van de woningen zijn optimaal op het park en de zon georiënteerd. De appartementen hebben een (deels) inpandige loggia. Je kunt dus een groot deel van het jaar buiten zitten en van het uitzicht genieten. De hoekappartementen hebben overhoekse raampartijen en balkons voor nog meer buitenbeleving. De gevel van de bovenste woonlaag ligt verder naar achteren; deze appartementen hebben daardoor ruime dakterrassen.

### RUST EN ONTMOETING IN GROENE, INTIEME HOF

Het groen is niet alleen rondom de woningen aanwezig: in het hart van het gebouw vind je een groene hof met weelderige beplanting. Via de extra hoge entree kom je binnen in deze hof. Vervolgens loop je via de voetpaden tussen het groen en de rondlopende galerij naar je woning; zo is het altijd prettig thuiskomen. Vanuit de woningen kijk je uit op de intieme groene binnenplaats. Onttrokken aan de drukte van de stad kunnen bewoners elkaar hier ontmoeten.

### OOG VOOR NATUUR EN KLIMAAT

In het plan krijgen klimaat en natuurinclusiviteit veel aandacht. Niet alleen in de openbare ruimte wordt veel groen toegevoegd; dit gebeurt ook in de bebouwing. Je ziet het bijvoorbeeld terug in de groene daktuinen, begroeiing van galerijgevels en beplanting van de centrale hof. Het groen verrijkt de biodiversiteit in de stad en maakt Natuurlijk Centrum Zuid vooral ook een heel fijne plek om te wonen.

*Natuurlijk  
wonen in  
het groen*

# *Natuurlijk* **COMPLEET**



# HET GEBOUW

## *Marshall*

**Op een canvas van weelderig groen tussen het water worden totaal 6 woongebouwen ingepast. Het Marshall gebouw ligt centraal gelegen en kijkt uit over het park met watergangen. In het woongebouw van vijf woonlagen zijn totaal 46 koopappartementen ingepast, afwisselend qua indeling, oriëntatie en variërend in woonoppervlakte van ca. 90 tot 130 m<sup>2</sup>. Alle appartementen beschikken in basis over minimaal twee slaapkamers en een balkon. De grootste appartementen beschikken zelfs over drie slaapkamers en twee balkons.**

### **PARKEREN**

In de half verdiepte stallingsgarage zijn 52 parkeerplaatsen voorzien. Ieder appartement beschikt dus over één parkeerplaats in de afgesloten garage. Twee appartementen zijn standaard voorzien van twee parkeerplaatsen en daarnaast worden er nog vier losse parkeerplaatsen

vrij ter koop aangeboden. Kortom, veilig en overdekt parkeren is voor u al standaard voorzien.

### **BERGINGEN**

Naast uw techniek ruimte in uw appartement, dat al ruimte biedt om uw persoonlijke spullen op te slaan, beschikt ieder appartement daarnaast ook over een inpandige privé berging op de begane grond. Deze ruimte is voorzien van een stopcontact, waardoor deze uitermate geschikt is om uw (elektrische) fiets veilig te stallen.

### **BINNENTUIN**

Op de eerste verdieping is de binnentuin gesitueerd. Het weelderige groen van het canvas is ook hier doorgezet met onder andere klimplanten die hun weg via de rondlopende galerij omhoog vinden. Hier kunt u even tot rust komen in een beschermende omgeving.









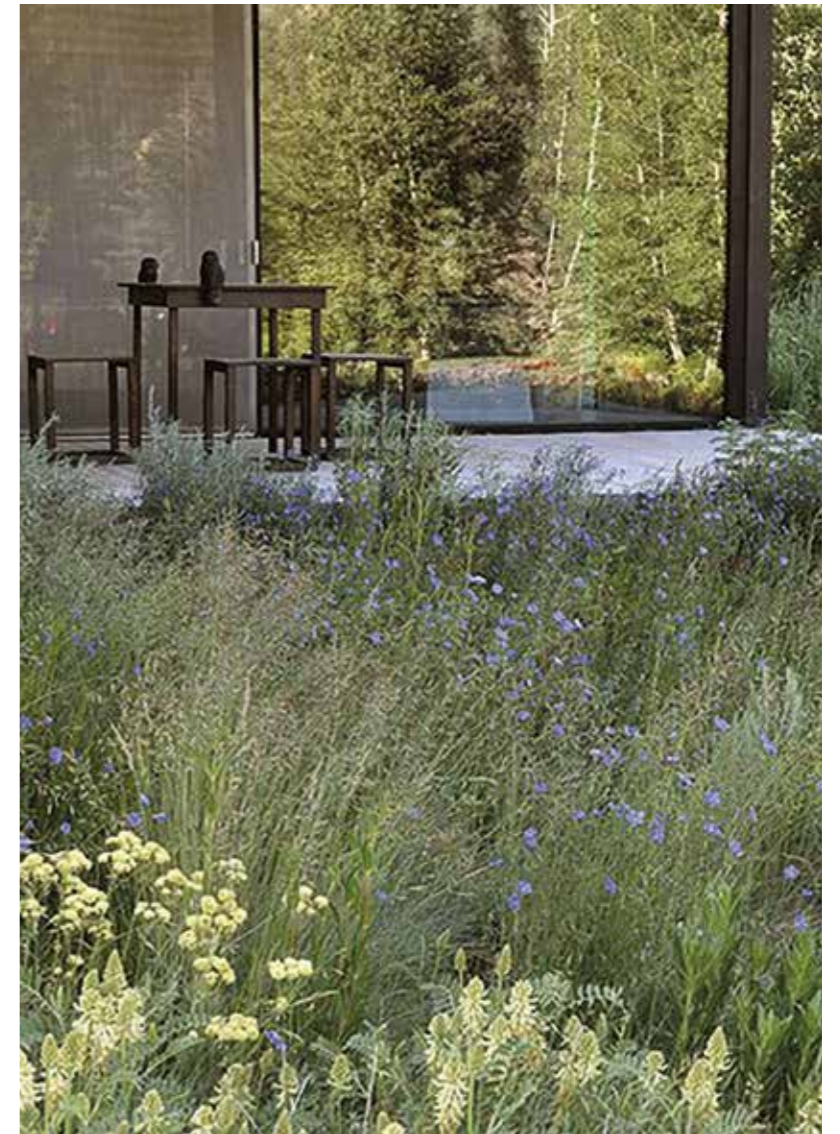


# BINNENTUIN *Marshall*

De binnentuin van Marshall krijgt een prettig contrast met de buitenkant. Waar de omgeving landschappelijk is, met veel inheemse beplanting en ingetogen kleuren, is de sfeer van de binnentuin weelderig en kleurrijk. Als je het trappenhuis uitkomt, kijk je op groen. Dat groen trekken we van gevel tot gevel en is heel divers: vaste planten, grassen, kleine heesters,

meerstammigen en klimplanten wisselen elkaar af. Hier doorheen slinger je naar je eigen appartement. Voor je gevel heb je de ruimte om individueel te zitten in het groen, in het midden van de tuin is een plek gemaakt waar ruimte is om elkaar te ontmoeten.







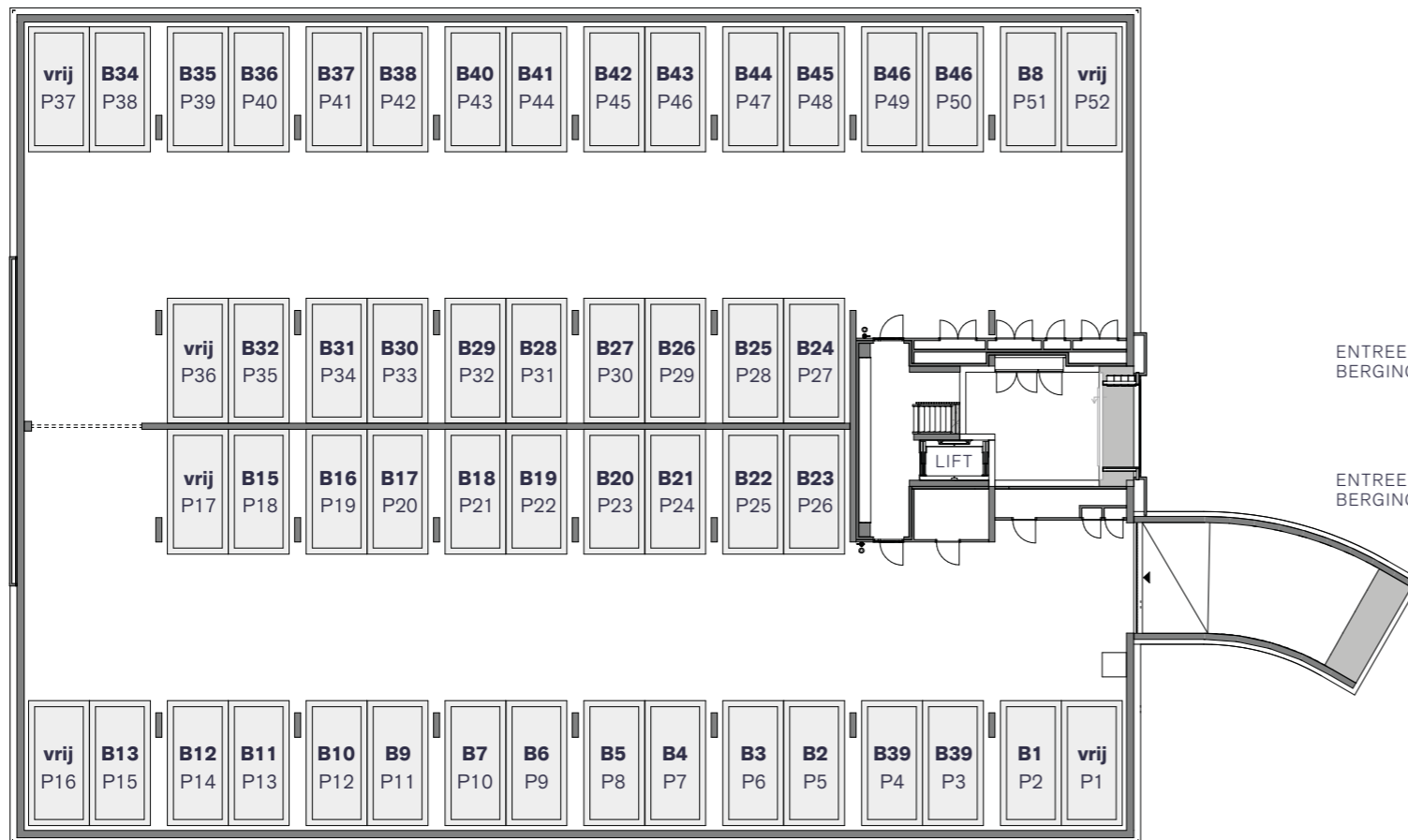
◀ MAAK Space landschapsarchitect is het bureau dat zowel het ontwerp van de binnentuin heeft gemaakt als het groene canvas heeft ontworpen in het hele gebied.



# VERDIEPINGEN



*Wonen aan het park, op de verhoogde (1,5m) begane grond aan rustige corridor.*



**HALFVERDIEPTE STALLINGSGARAGE**



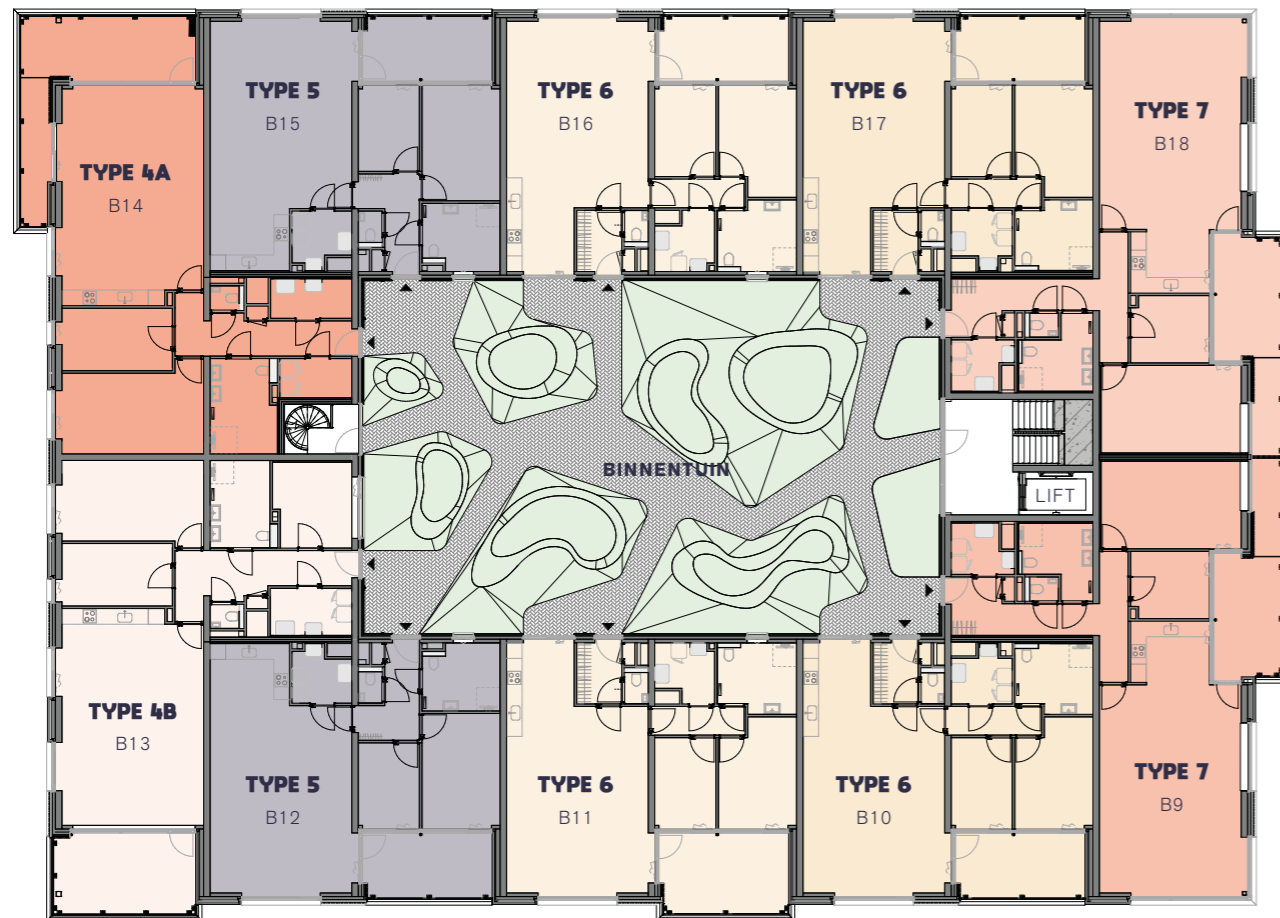
**BEGANE GROND** ca. 1,5m boven maaiveld

Bwnr. B1 t/m B8

# VERDIEPINGEN

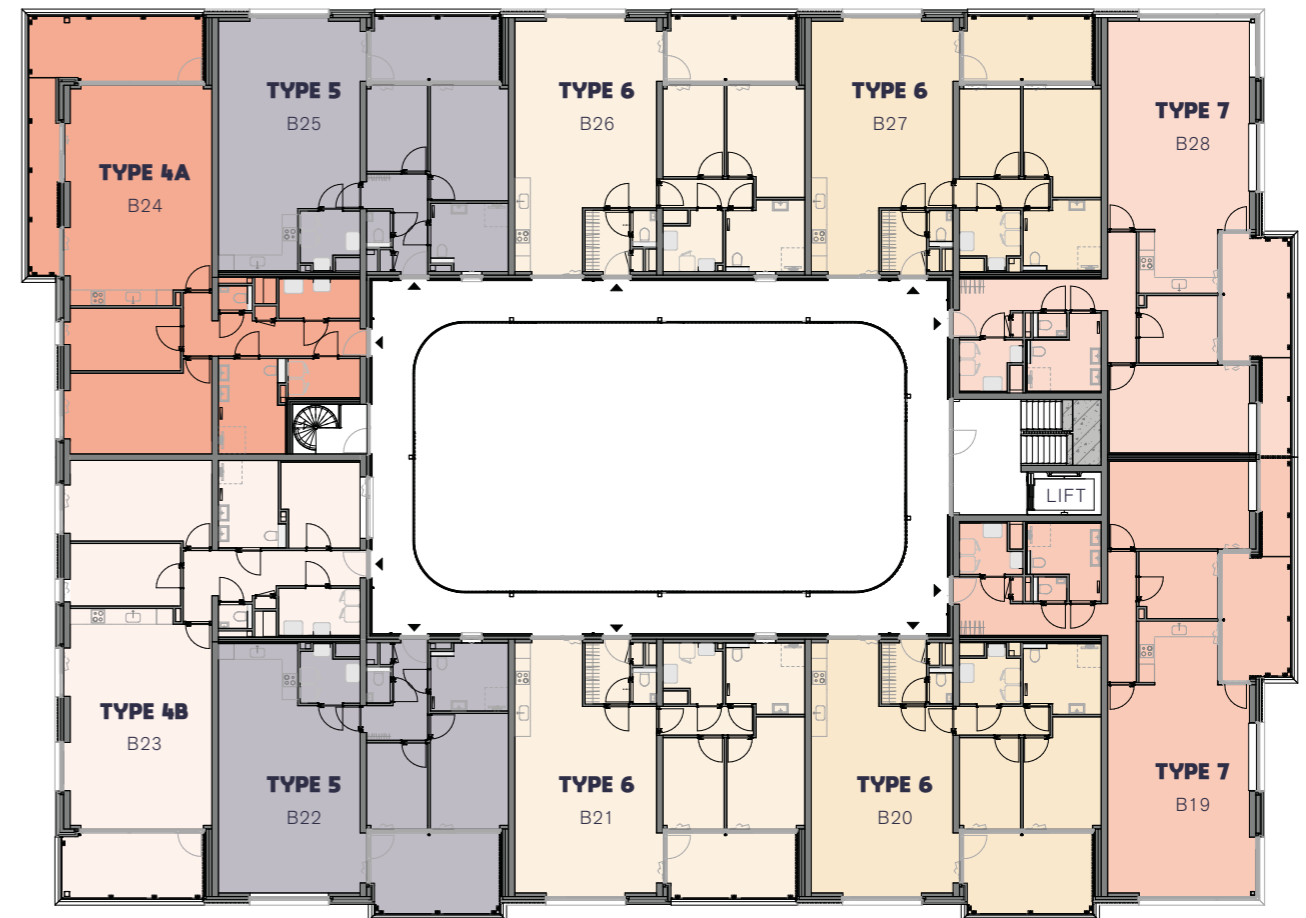


24



## EERSTE VERDIEPING

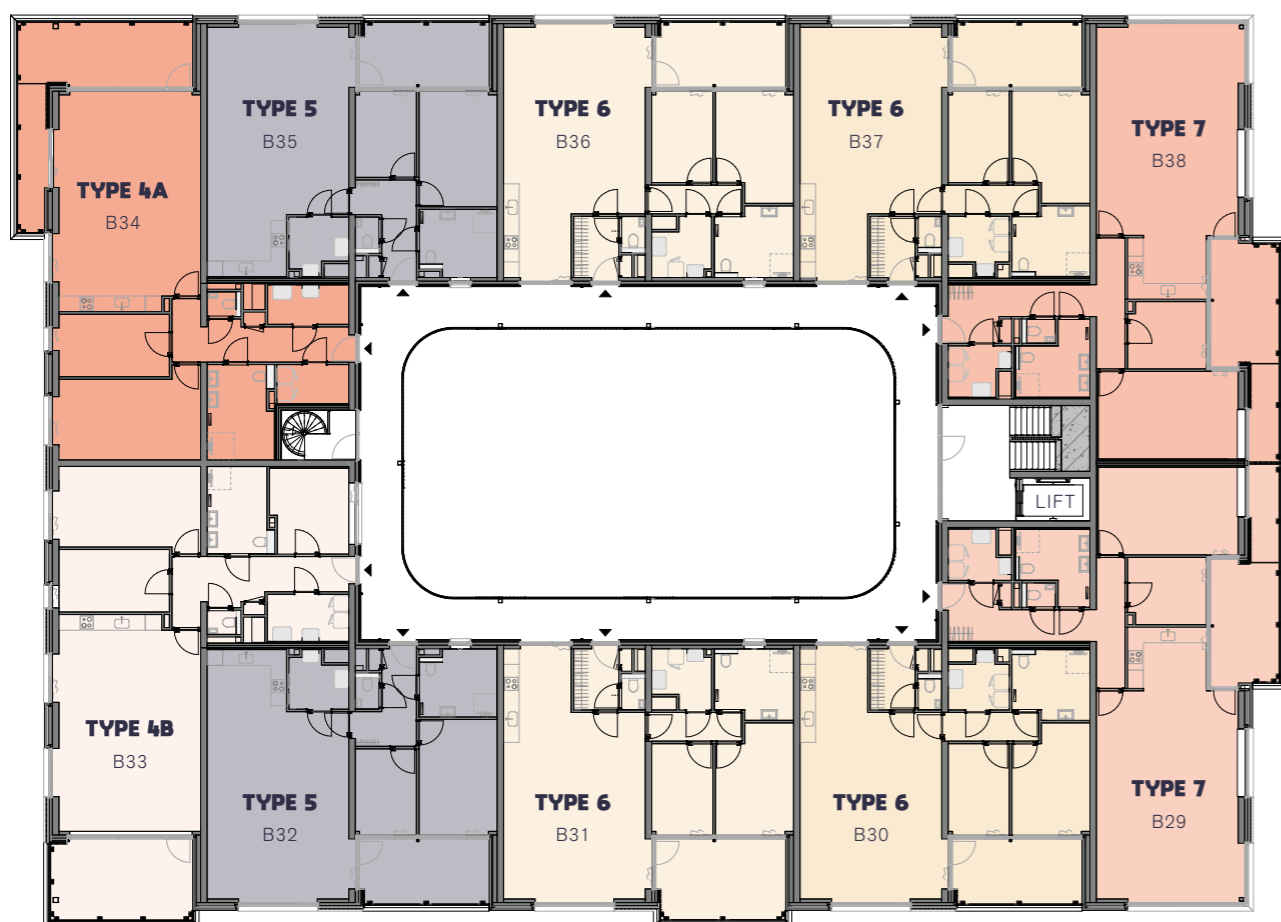
Bwnr. B9 t/m B18



## TWEEDE VERDIEPING

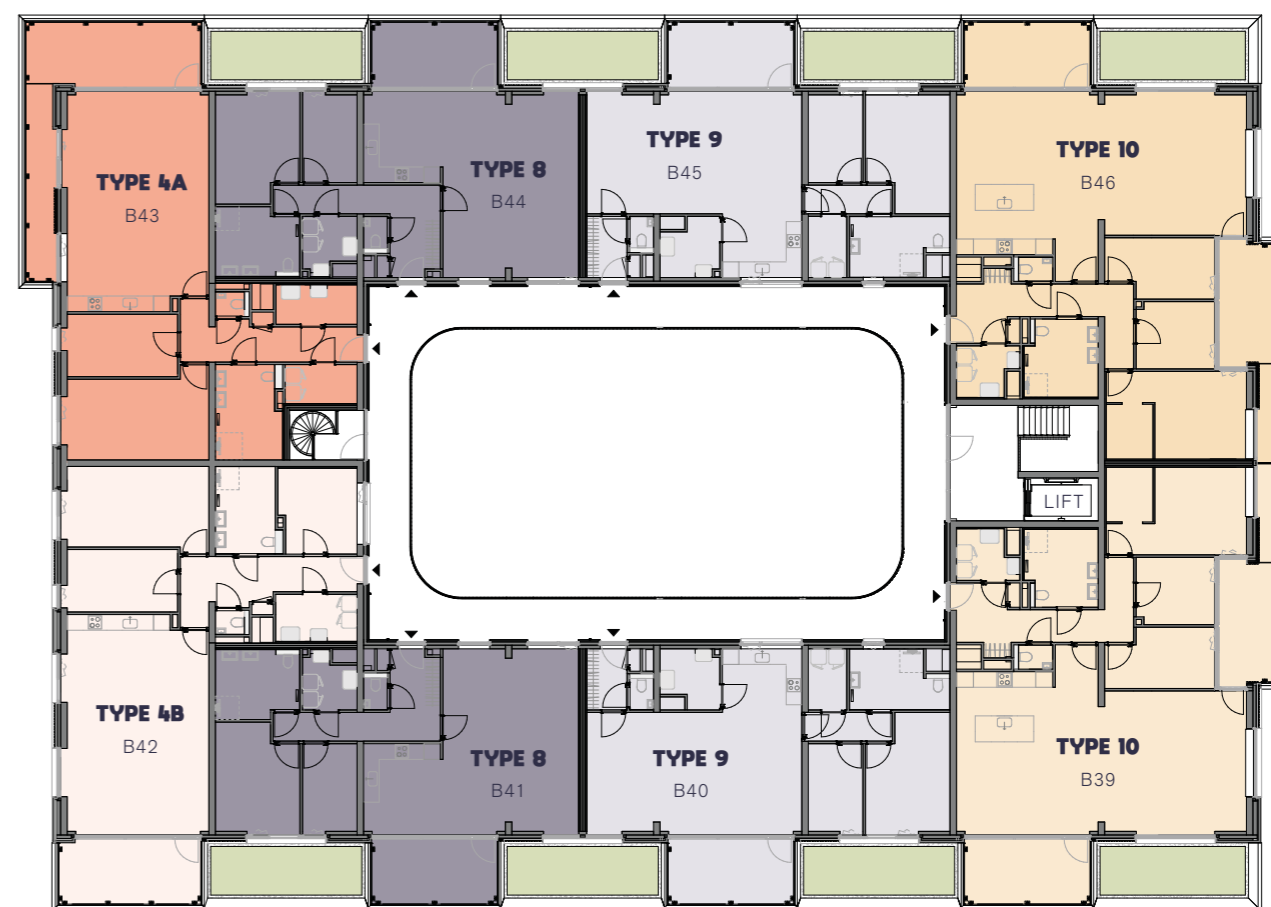
Bwnr. B19 t/m B28





**DERDE VERDIEPING**

Bwnr. B29 t/m B38



**VIERDE VERDIEPING**

Bwnr. B39 t/m B46



## KENMERKEN

- 2 Slaapkamers
- Separaat toilet
- Keuken met 5 inbouwapparaten inbegrepen
- Luxe badkamer met inloopdouche en mogelijkheid voor ligbad
- Duurzaam verwarmen én koelen via WKO-installatie
- Privé parkeerplaats in stallingsgarage
- Separate berging op begane grond, standaard voorzien van stopcontact

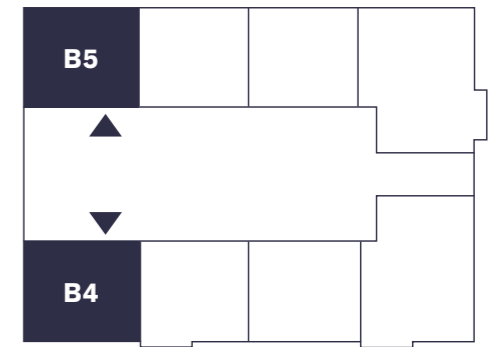
## CIJFERS

- Gebruiksoppervlakte: ca. 91 m<sup>2</sup>
- Balkon: vanaf ca. 13,5 m<sup>2</sup>

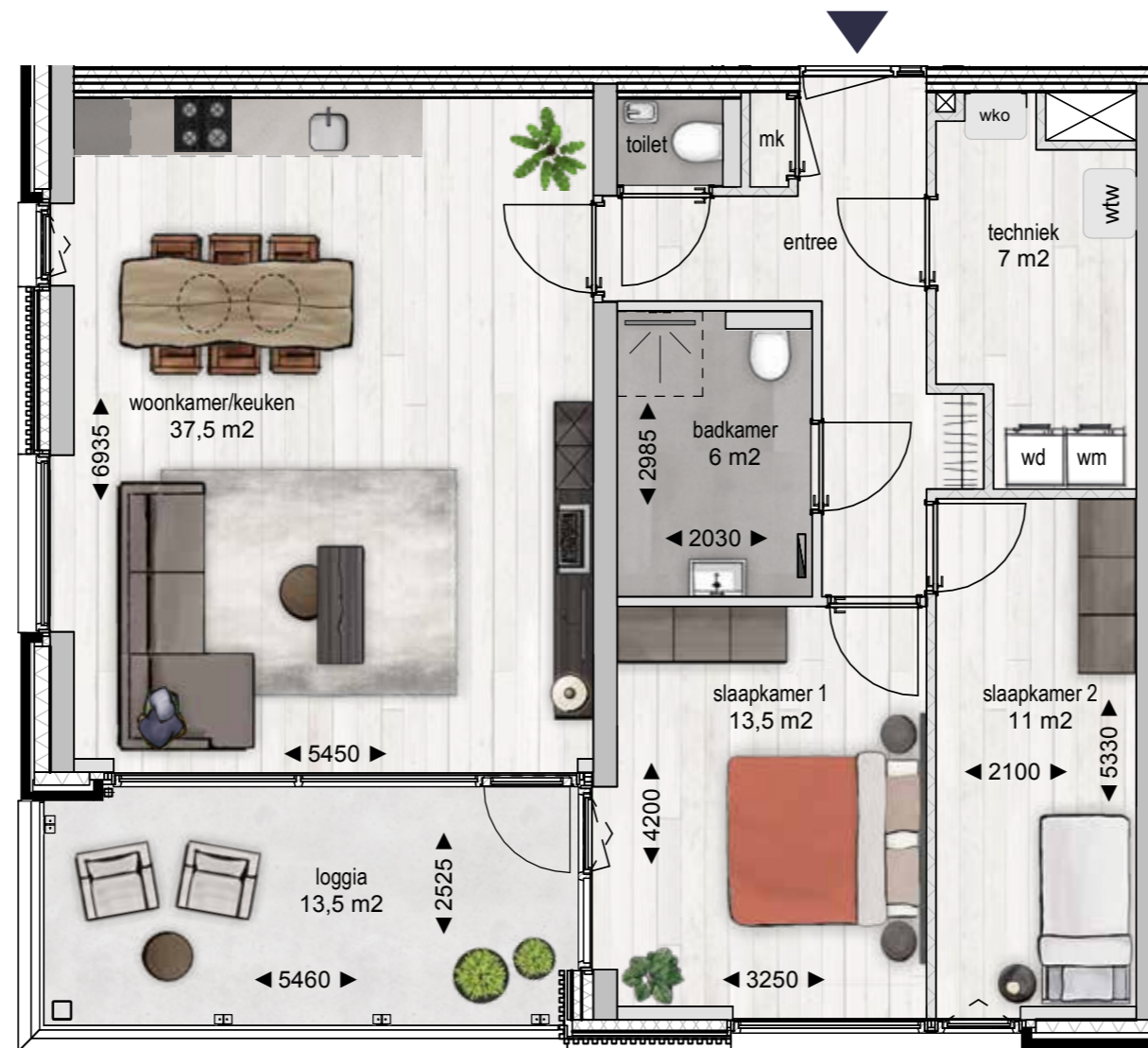
# Natuurlijk COMPLEET



## LIGGING IN COMPLEX



Begane grond



SCHAAL 1:75

Bwnr. B4 is afgebeeld en is referentie voor bwnr. B5 (gespiegeld).

Het balkon van bwnr. B5 is gedeeltelijk voorzien van wegschuifbare geluidwerende balkonbeglazingen.

BWNR	NIVEAU	GESPIEGELD	GO	BALKON
B4	begane grond	als afgebeeld	91 m <sup>2</sup>	13,5 m <sup>2</sup>
B5	begane grond	gespiegeld	91 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>



## KENMERKEN

- 2 Slaapkamers
- Separaat toilet
- Keuken met 5 inbouwapparaten inbegrepen
- Luxe badkamer met inloopdouche en mogelijkheid voor ligbad
- Duurzaam verwarmen én koelen via WKO-installatie
- Privé parkeerplaats in stallingsgarage
- Separate berging op begane grond, standaard voorzien van stopcontact

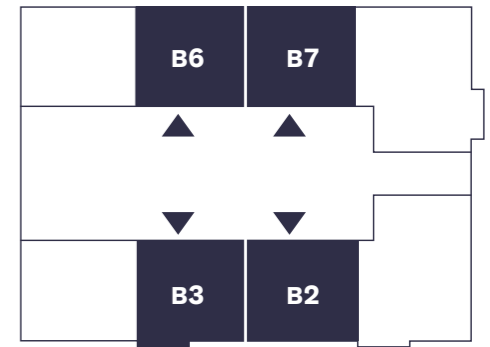
## CIJFERS

- Gebruiksoppervlakte: vanaf ca. 89 m<sup>2</sup>
- Balkon: vanaf ca. 12,5 m<sup>2</sup>

# Natuurlijk COMPLEET



## LIGGING IN COMPLEX



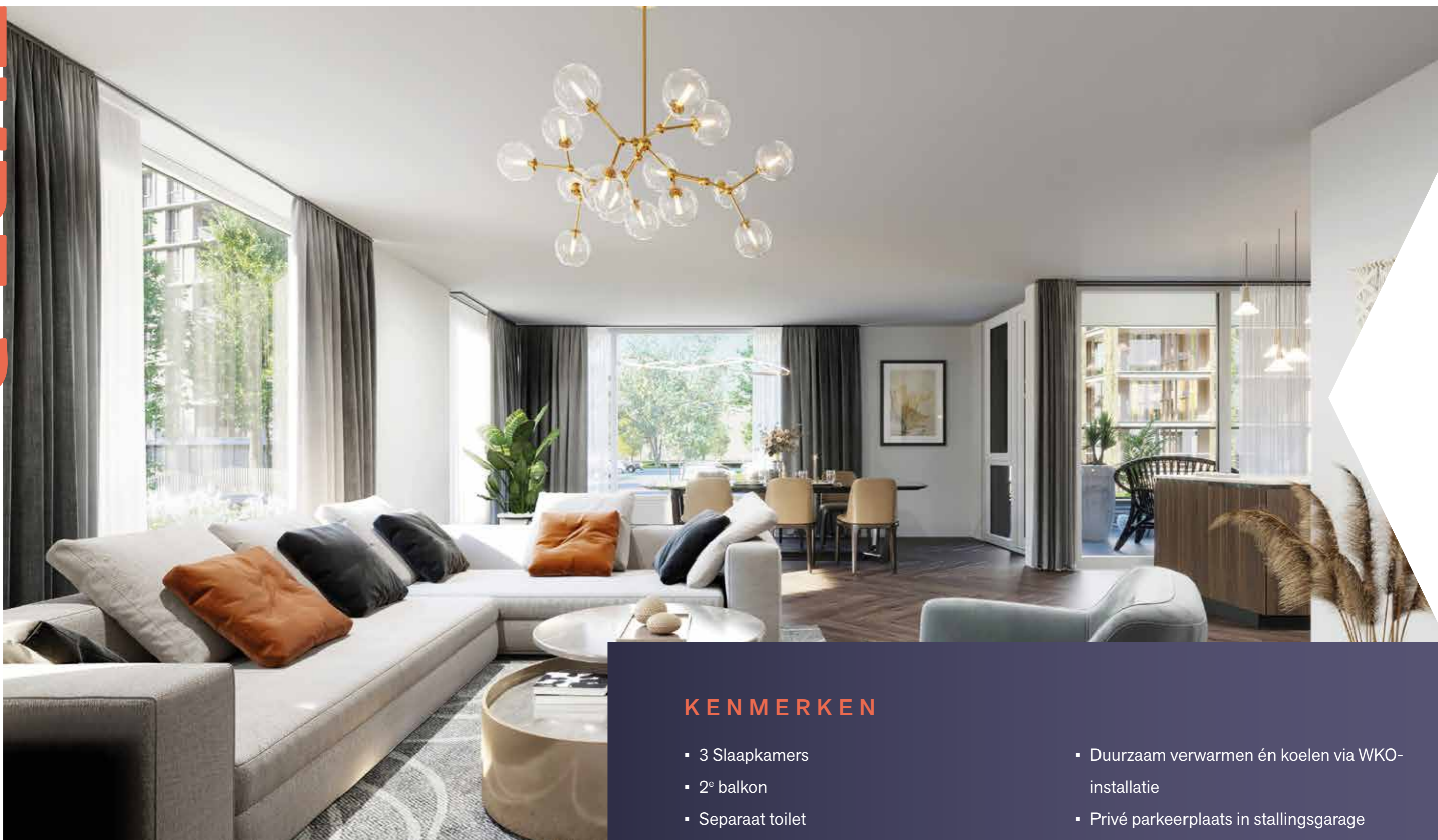
Begane grond



SCHAAL 1:75

Bwnr. 3 is afgebeeld en is referentie voor bwnr. B2 en bwnr. B6 & B7 gespiegeld.  
De balkons van bwnr. B6 en B7 zijn voorzien van wegschuifbare geluidwerende balkonbeglazingen.

BWNR	NIVEAU	GESPIEGELD	GO	BALKON
B2	begane grond	als afgebeeld	90 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>
B3	begane grond	als afgebeeld	89 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>
B6	begane grond	gespiegeld	89 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>
B7	begane grond	gespiegeld	90 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>



## CIJFERS

- Gebruiksoppervlakte: vanaf ca. 125 m<sup>2</sup>
- Balkon: vanaf ca. 12,5 m<sup>2</sup>

## KENMERKEN

- 3 Slaapkamers
- 2<sup>e</sup> balkon
- Separaat toilet
- Keuken met 5 inbouwapparaten inbegrepen
- Luxe badkamer met inloopdouche en mogelijkheid voor ligbad
- Duurzaam verwarmen én koelen via WKO-installatie
- Privé parkeerplaats in stallingsgarage
- Separate berging op begane grond, standaard voorzien van stopcontact





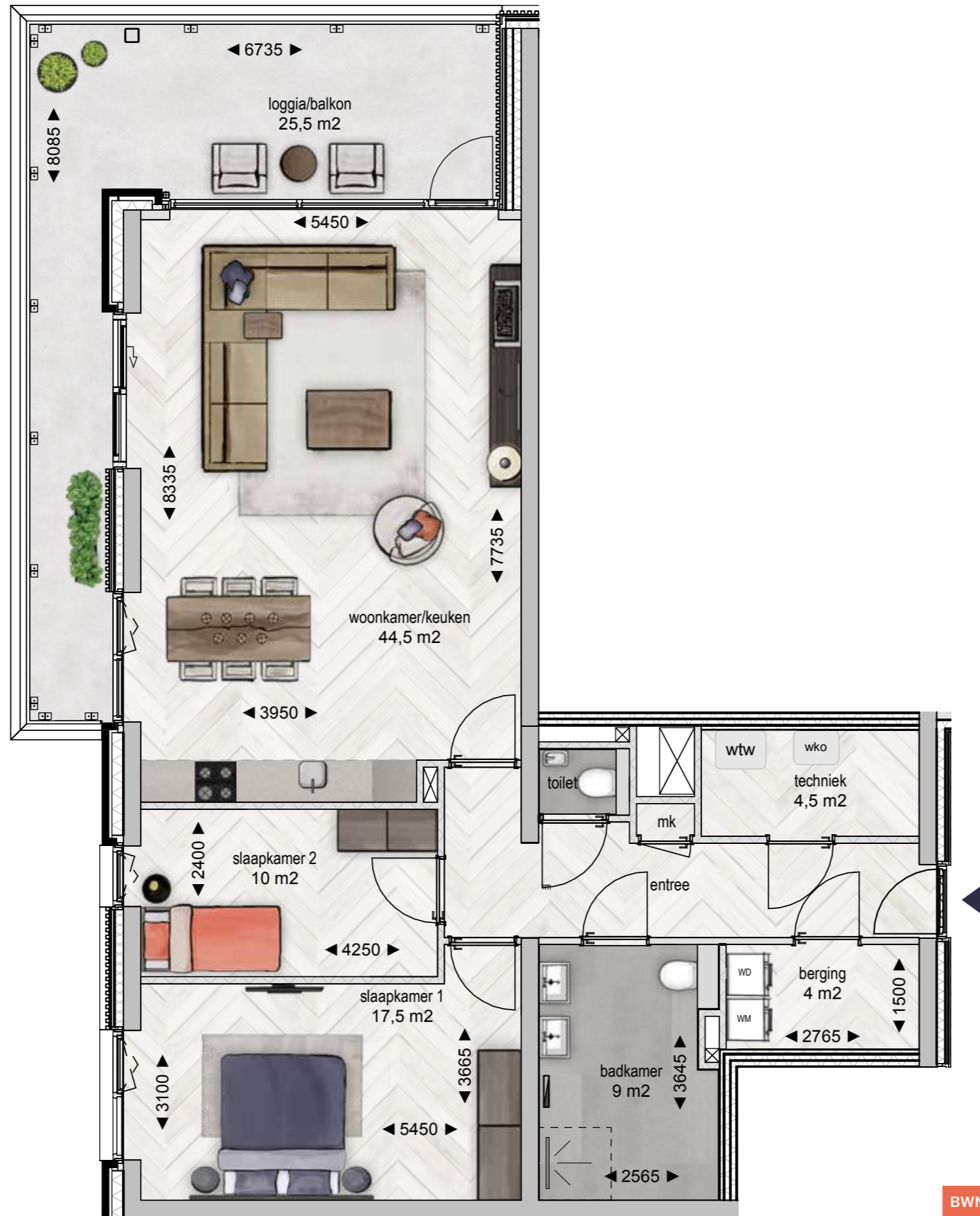
## KENMERKEN

- 2 Slaapkamers
- Separaat toilet
- Keuken met 5 inbouwapparaten inbegrepen
- Luxe badkamer met inloopdouche en mogelijkheid voor ligbad
- Duurzaam verwarmen én koelen via WKO-installatie
- Privé parkeerplaats in stallingsgarage
- Separate berging op begane grond, standaard voorzien van stopcontact

## CIJFERS

- Gebruiksoppervlakte: ca. 107 m<sup>2</sup>
- Balkon: vanaf ca. 23,5 m<sup>2</sup>



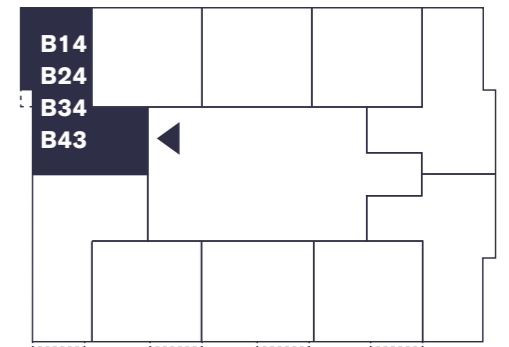


SCHAAL 1:75

Bwnr. B24 is afgebeeld en is referentie voor bwnr. B14, B34 & B43.

Het balkon van bwnr. B14 is gedeeltelijk voorzien van wegschuifbare geluidwerende balkonbeglazingen.

## LIGGING IN COMPLEX



1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping

BWNR	NIVEAU	GESPIEGELD	GO	BALKON	BUITENRUIMTE
B14	1 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	107 m <sup>2</sup>	23,5 m <sup>2</sup>	aangrenzend aan binnentuin
B24	2 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	107 m <sup>2</sup>	25,5 m <sup>2</sup>	-
B34	3 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	107 m <sup>2</sup>	23,5 m <sup>2</sup>	-
B43	4 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	107 m <sup>2</sup>	25,5 m <sup>2</sup>	-



## KENMERKEN

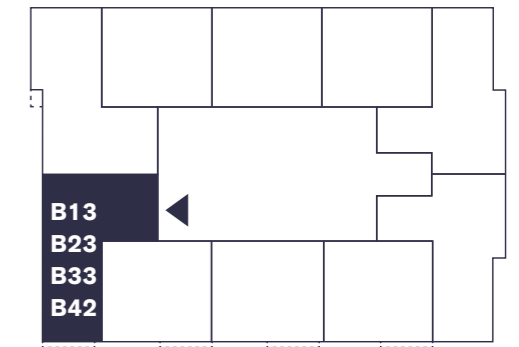
- 3 Slaapkamers
- Separaat toilet
- Keuken met 5 inbouwapparaten inbegrepen
- Luxe badkamer met inloopdouche en mogelijkheid voor ligbad
- Duurzaam verwarmen én koelen via WKO-installatie
- Privé parkeerplaats in stallingsgarage
- Separate berging op begane grond, standaard voorzien van stopcontact

## CIJFERS

- Gebruiksoppervlakte: ca. 113 m<sup>2</sup>
- Balkon: vanaf ca. 13,5 m<sup>2</sup>



## LIGGING IN COMPLEX

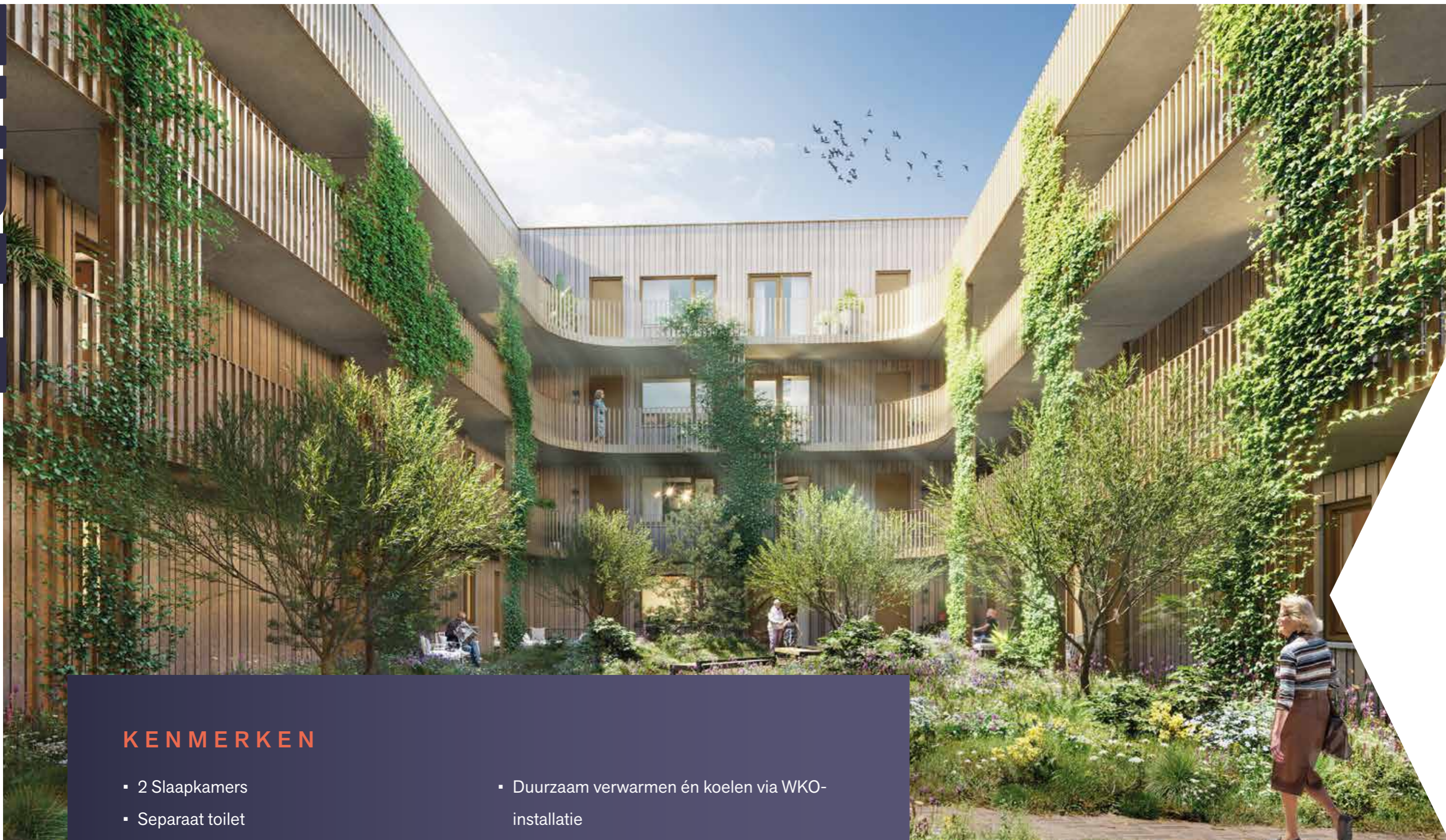


1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping

SCHAAL 1:75

Bwnr. B33 is afgebeeld en is referentie voor bwnr. B13, B23 & B42.

BWNR	NIVEAU	GESPIEGELD	GO	BALKON	BUITENRUIMTE
B13	1 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	113 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	aangrenzend aan binnentuin
B23	2 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	113 m <sup>2</sup>	13,5 m <sup>2</sup>	-
B33	3 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	113 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	-
B42	4 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	113 m <sup>2</sup>	13,5 m <sup>2</sup>	-



## KENMERKEN

- 2 Slaapkamers
- Separaat toilet
- Keuken met 5 inbouwapparaten inbegrepen
- Luxe badkamer met inloopdouche en mogelijkheid voor ligbad
- Duurzaam verwarmen én koelen via WKO-installatie
- Privé parkeerplaats in stallingsgarage
- Separate berging op begane grond, standaard voorzien van stopcontact

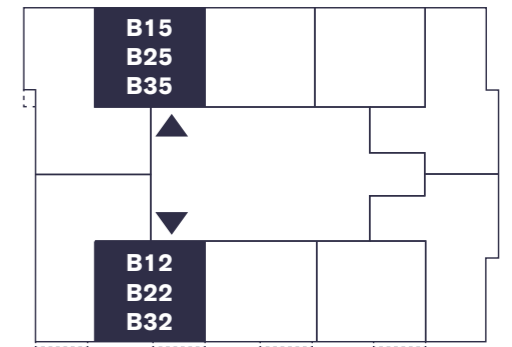
## CIJFERS

- Gebruiksoppervlakte: ca. 91 m<sup>2</sup>
- Balkon: vanaf ca. 12,5 m<sup>2</sup>

# Natuurlijk COMPLEET



## LIGGING IN COMPLEX



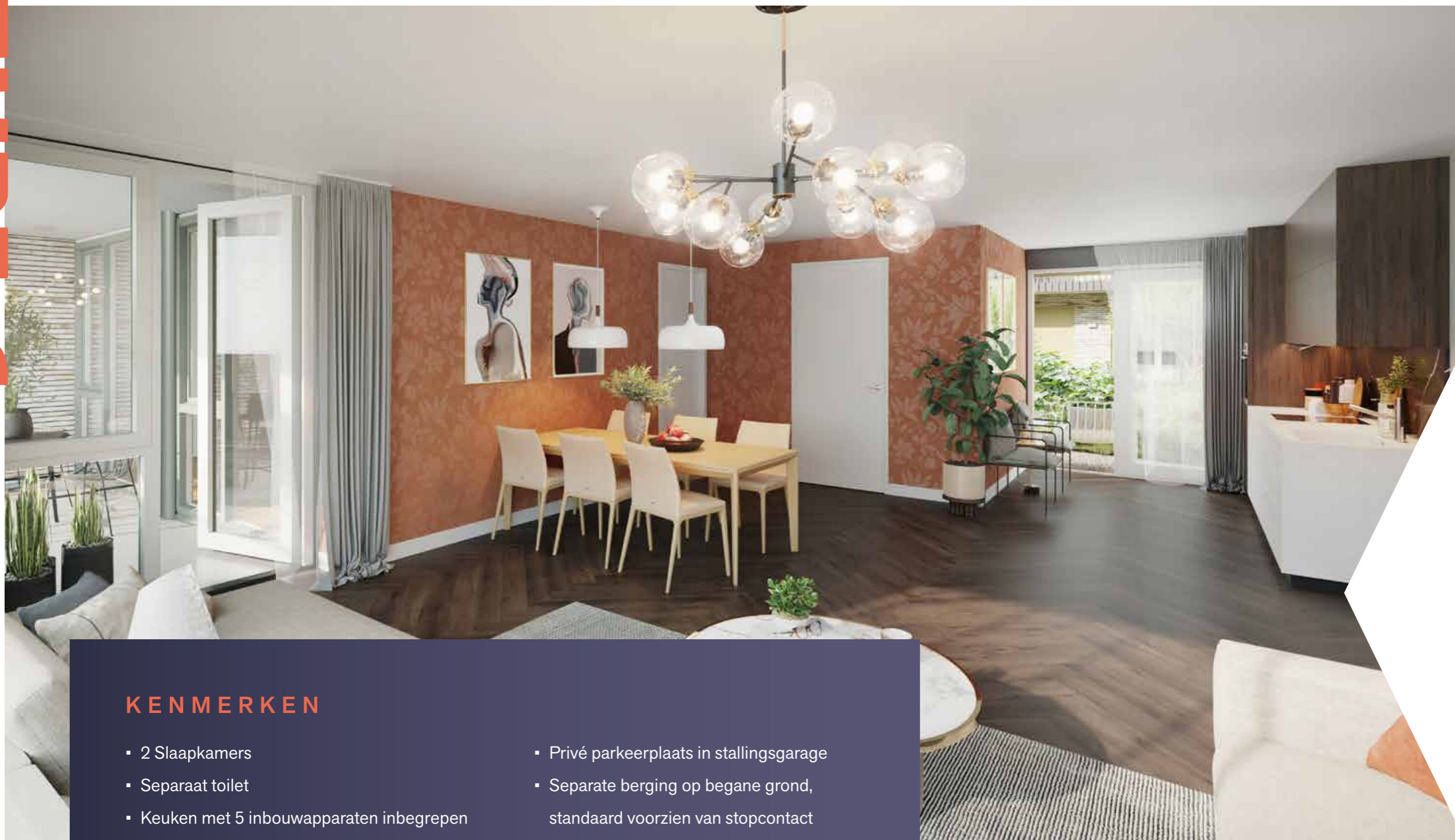
1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping



SCHAAL 1:75

Bwnr. B22 is afgebeeld en is referentie voor bwnr. B12 & B32 en bwnr. B15, B25 & B35 gespiegeld.

BWNR	NIVEAU	GESPIEGELD	GO	BALKON	BUITENRUIMTE
B12	1 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	91 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	aangrenzend aan binnentuin
B15	1 <sup>e</sup> verdieping	gespiegeld	91 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	aangrenzend aan binnentuin
B22	2 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	91 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	-
B25	2 <sup>e</sup> verdieping	gespiegeld	91 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	-
B32	3 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	91 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	-
B35	3 <sup>e</sup> verdieping	gespiegeld	91 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	-



## KENMERKEN

- 2 Slaapkamers
- Separaat toilet
- Keuken met 5 inbouwapparaten inbegrepen
- Luxe badkamer met inloopdouche en mogelijkheid voor ligbad
- Duurzaam verwarmen én koelen via WKO-installatie
- Privé parkeerplaats in stallingsgarage
- Separate berging op begane grond, standaard voorzien van stopcontact
- Woningen gelegen op 1e verdiepingen zijn middels een schuifpui verbonden met de collectieve binnentuin

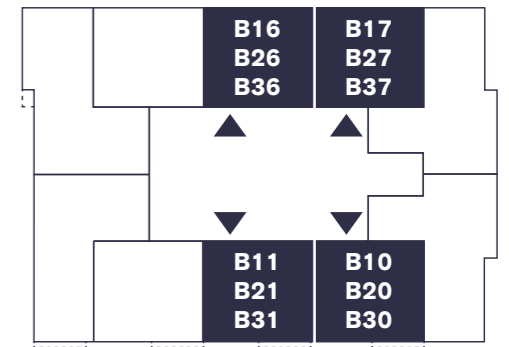
## CIJFERS

- Gebruiksoppervlakte: vanaf ca. 90 m<sup>2</sup>
- Balkon: vanaf ca. 12,5 m<sup>2</sup>

# Natuurlijk COMPLEET



## LIGGING IN COMPLEX



1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping



SCHAAL 1:75

Bwnr. B11 is afgebeeld en is referentie voor bwnr. B10, B20, B21, B30 & B31 en bwnr. B16, B17, B26, B27, B36 & B37 gespiegeld.

BWNR	NIVEAU	GESPIEGELD	GO	BALKON	BUITENRUIMTE
B10	1 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	91 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	aangrenzend aan binnentuin
B11	1 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	90 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	aangrenzend aan binnentuin
B16	1 <sup>e</sup> verdieping	gespiegeld	90 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	aangrenzend aan binnentuin
B17	1 <sup>e</sup> verdieping	gespiegeld	91 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	aangrenzend aan binnentuin
B20	2 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	91 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	-
B21	2 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	90 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	-
B26	2 <sup>e</sup> verdieping	gespiegeld	90 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	-
B27	2 <sup>e</sup> verdieping	gespiegeld	91 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	-
B30	3 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	91 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	-
B31	3 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	90 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	-
B36	3 <sup>e</sup> verdieping	gespiegeld	90 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	-
B37	3 <sup>e</sup> verdieping	gespiegeld	91 m <sup>2</sup>	12,5 m <sup>2</sup>	-



## KENMERKEN

- 2 Slaapkamers
- Separaat toilet
- Keuken met 5 inbouwapparaten inbegrepen
- Luxe badkamer met inloopdouche en mogelijkheid voor ligbad
- Duurzaam verwarmen én koelen via WKO-installatie
- Privé parkeerplaats in stallingsgarage
- Separate berging op begane grond, standaard voorzien van stopcontact

## CIJFERS

- Gebruiksoppervlakte: ca. 108 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 17,5 m<sup>2</sup>



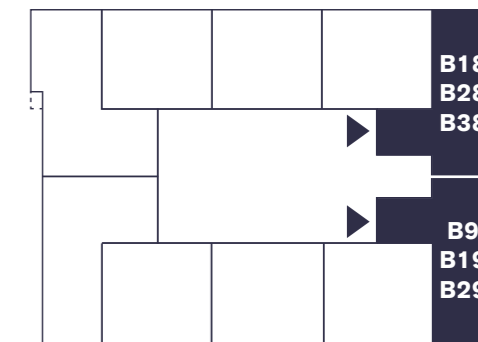


SCHAAL 1:75

Bwnr. B29 is afgebeeld en is referentie voor bwnr. B9 & B19 en bwnr. B18, B28 & B38 gespiegeld.



## LIGGING IN COMPLEX



1<sup>e</sup>, 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping

BWNR	NIVEAU	GESPIEGELD	GO	BALKON	BUITENRUIMTE
B9	1 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	108 m <sup>2</sup>	17,5 m <sup>2</sup>	aangrenzend aan binnentuin
B18	1 <sup>e</sup> verdieping	gespiegeld	108 m <sup>2</sup>	17,5 m <sup>2</sup>	aangrenzend aan binnentuin
B19	2 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	108 m <sup>2</sup>	17,5 m <sup>2</sup>	-
B28	2 <sup>e</sup> verdieping	gespiegeld	108 m <sup>2</sup>	17,5 m <sup>2</sup>	-
B29	3 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	108 m <sup>2</sup>	17,5 m <sup>2</sup>	-
B38	3 <sup>e</sup> verdieping	gespiegeld	108 m <sup>2</sup>	17,5 m <sup>2</sup>	-



## KENMERKEN

- 2 Slaapkamers
- Separaat toilet
- Keuken met 5 inbouwapparaten inbegrepen
- Luxe badkamer met inloopdouche en mogelijkheid voor ligbad
- Duurzaam verwarmen én koelen via WKO-installatie
- Privé parkeerplaats in stallingsgarage
- Separate berging op begane grond, standaard voorzien van stopcontact

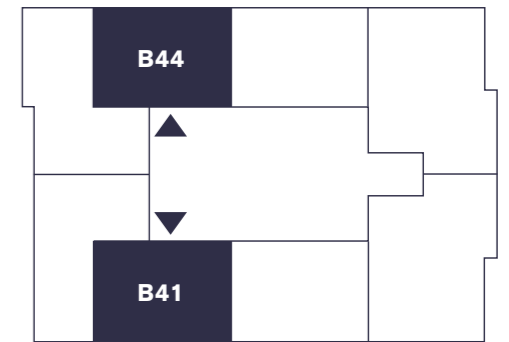
## CIJFERS

- Gebruiksoppervlakte: ca. 98 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 12 m<sup>2</sup>

# Natuurlijk COMPLEET



## LIGGING IN COMPLEX



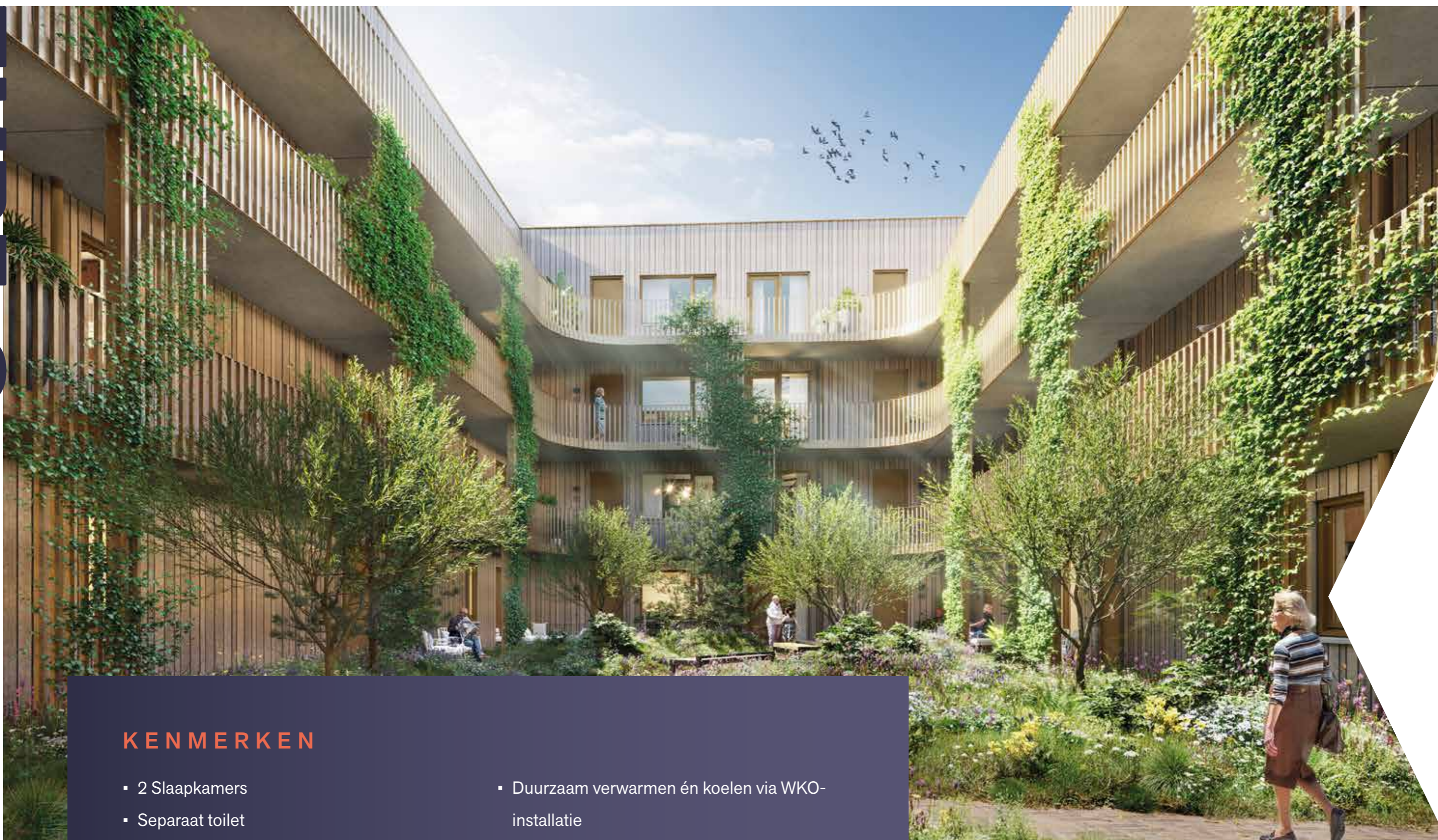
4<sup>e</sup> verdieping



SCHAAL 1:75

Bwnr. B41 is afgebeeld en is referentie voor bwnr. B44 (gespiegeld).

BWNR	NIVEAU	GESPIEGELD	GO	BALKON
B41	4 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	98 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
B44	4 <sup>e</sup> verdieping	gespiegeld	98 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>



## KENMERKEN

- 2 Slaapkamers
- Separaat toilet
- Keuken met 5 inbouwapparaten inbegrepen
- Luxe badkamer met inlopdouche en mogelijkheid voor ligbad
- Duurzaam verwarmen én koelen via WKO-installatie
- Privé parkeerplaats in stallingsgarage
- Separate berging op begane grond, standaard voorzien van stopcontact

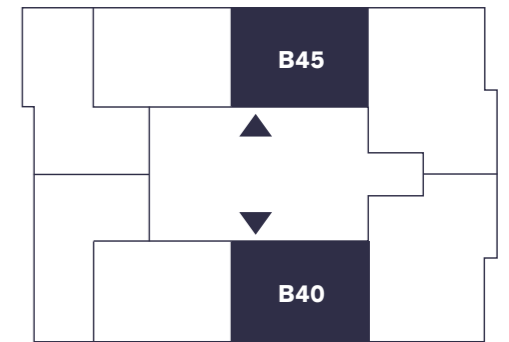
## CIJFERS

- Gebruiksoppervlakte: ca. 95 m<sup>2</sup>
- Balkon: ca. 12 m<sup>2</sup>

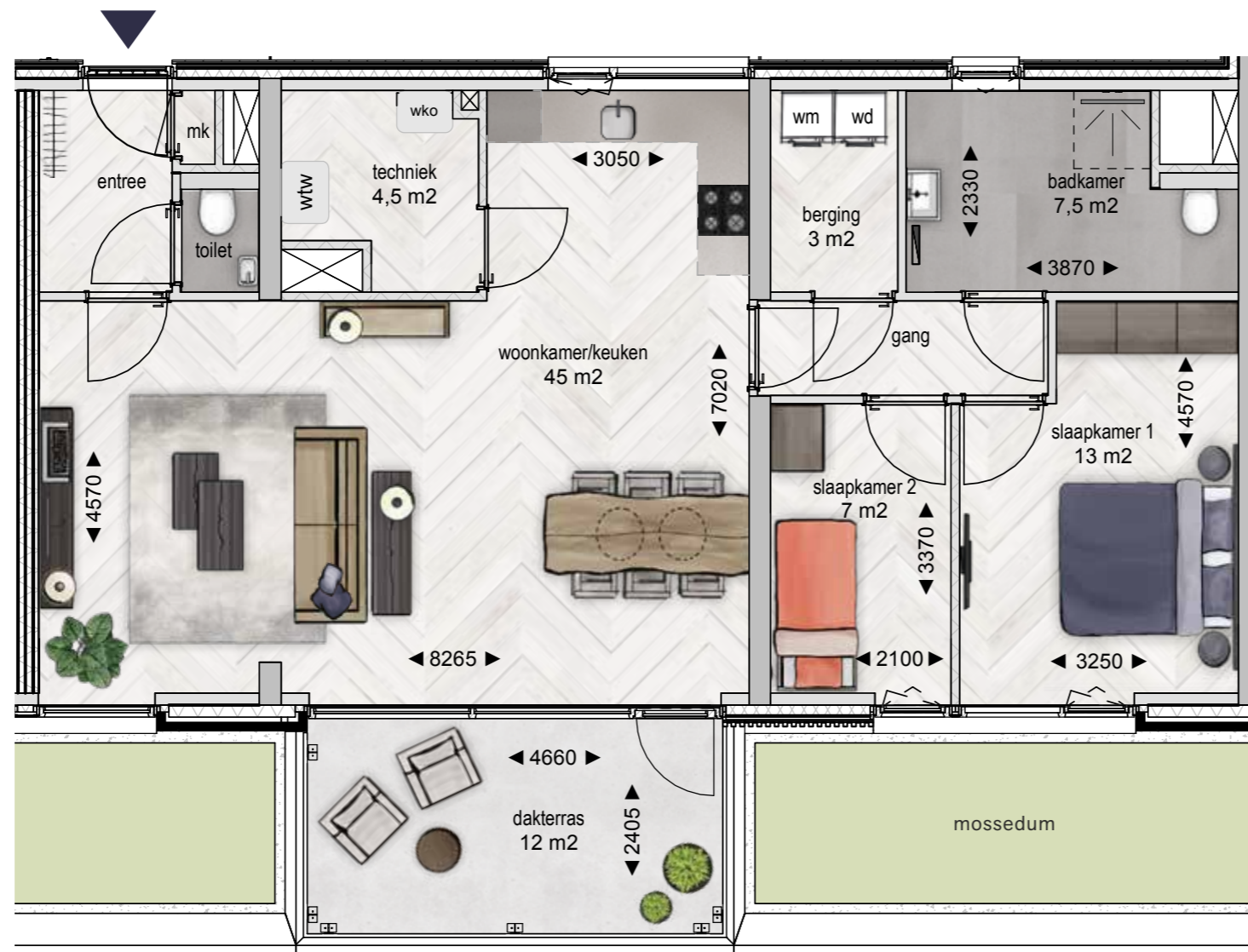
# Natuurlijk COMPLEET



## LIGGING IN COMPLEX



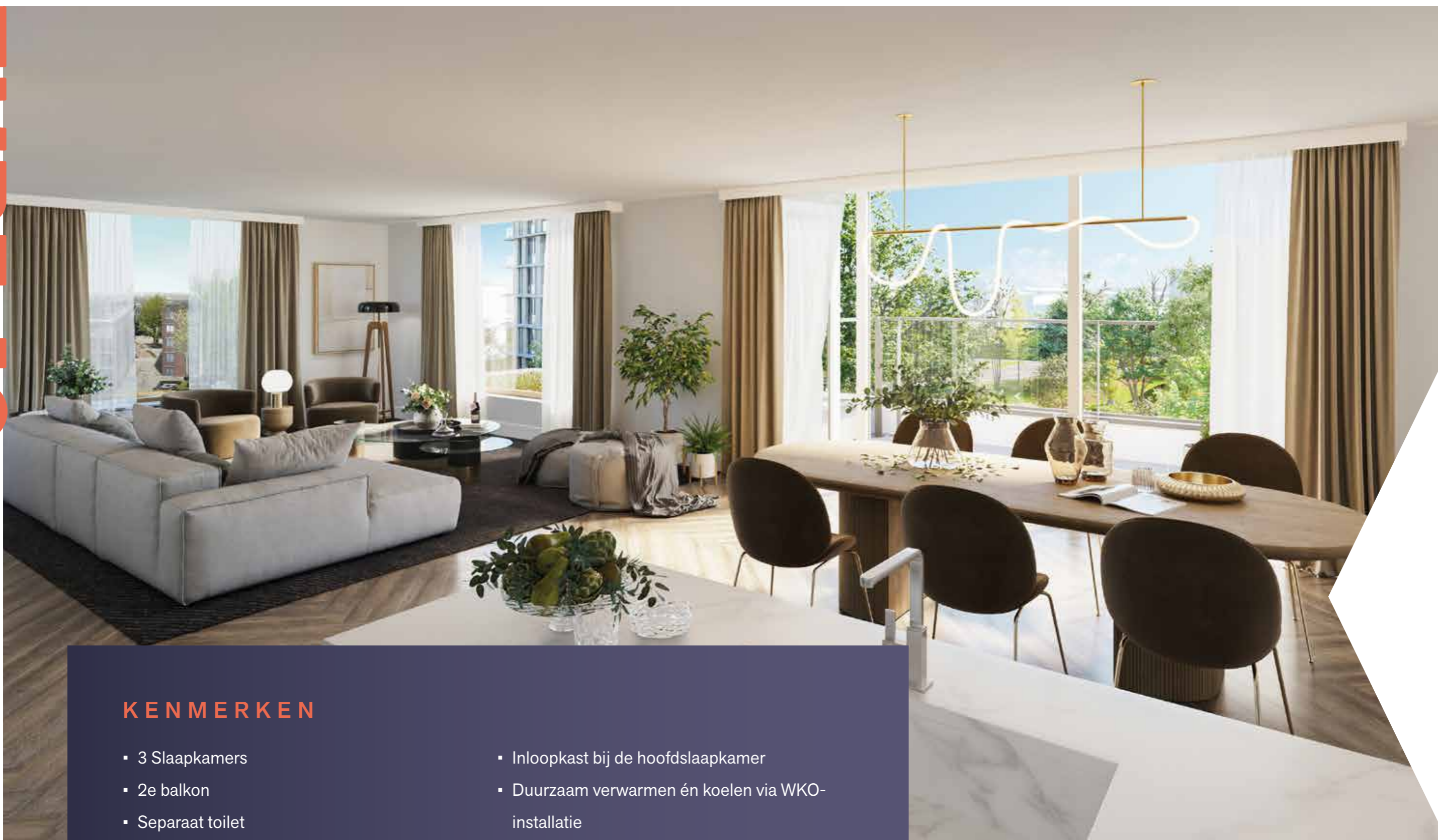
4<sup>e</sup> verdieping



SCHAAL 1:75

Bwnr. B40 is afgebeeld en is referentie voor bwnr. B45 (gespiegeld).

BWNR	NIVEAU	GESPIEGELD	GO	BALKON
B40	4 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	95 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
B45	4 <sup>e</sup> verdieping	gespiegeld	95 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>



## KENMERKEN

- 3 Slaapkamers
- 2e balkon
- Separaat toilet
- Keuken met 5 inbouwapparaten inbegrepen
- Luxe badkamer met inloopdouche en mogelijkheid voor ligbad
- Inloopkast bij de hoofdslaapkamer
- Duurzaam verwarmen én koelen via WKO-installatie
- 2 privé parkeerplaatsen in stallingsgarage
- Separate berging op begane grond, standaard voorzien van stopcontact

## CIJFERS

- Gebruiksoppervlakte: ca. 134 m<sup>2</sup>
- Balkon: vanaf ca. 12 m<sup>2</sup>

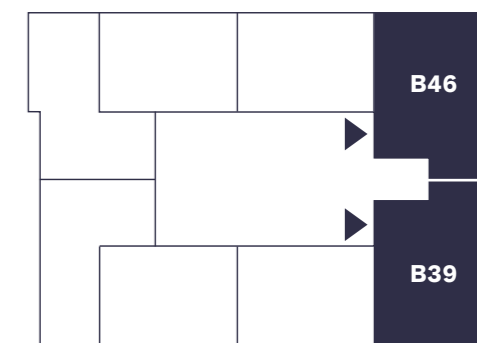


SCHAAL 1:75

Bwnr. B39 is afgebeeld en is referentie voor bwnr. B46 (gespiegeld)



## LIGGING IN COMPLEX



4<sup>e</sup> verdieping

BWNR	NIVEAU	GESPIEGELD	GO	BALKON
B39	4 <sup>e</sup> verdieping	als afgebeeld	134 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup> & 16,5 m <sup>2</sup>
B46	4 <sup>e</sup> verdieping	gespiegeld	134 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup> & 16,5 m <sup>2</sup>

# GEVELS EN DOORSNEDE



48 NOORD GEVEL



NOORD-WEST GEVEL



ZUID GEVEL



ZUID-OOST GEVEL





DOORSNEDE A



DOORSNEDE B





# MAKELAAR

*van herk nieuwbouw makelaardij*

**Als gerenommeerd NVM-makelaarskantoor in de Krimpenerwaard en tevens NVM Nieuwbouw specialist, begeleiden we u met veel enthousiasme bij de aankoop van uw appartement in het bijzonder stijlvolle woongebouw Marshall welke gelegen is in de parkachtige setting van het project Natuurlijk Centrum-Zuid te Krimpen aan den IJssel.**

Ons team staat klaar om u te verwelkomen als trotse eigenaar van één van de appartementen op de centrumlocatie in Krimpen aan den IJssel. Met advies en informatie maken wij u met veel plezier wegwijs in het aankoopproces van uw nieuwe woning in Natuurlijk Centrum Zuid.

Ook voor de verkoop van uw huidige woning bent u bij ons aan het juiste adres. Neem gerust contact met ons op voor een kosteloos en vrijblijvend adviesgesprek. Dat kan telefonisch, online of op ons kantoor, waar u van harte welkom bent voor een (hernieuwde) kennismaking en een goede kop koffie. Ons kantoor is gevestigd op een goed bereikbare locatie, op een steenworp afstand van de projectlocatie in Krimpen aan den IJssel.



PETER NOMEN



JEROEN SLINGERLAND

# DUURZAAMHEID

*natuurlijk centrum zuid*

**In de winter aangename warmte en in de zomer verkoeling. En tegelijkertijd toch duurzaam bezig zijn, zonder er iets voor te doen. Marshall biedt het u.**

Uw nieuwe woning wordt niet verwarmd met aardgas, maar door een duurzaam warmte en koude opslag systeem (WKO) met de bodem en oppervlaktewater als bron. Onderhoud en service is voor u geregeld. Zo heeft u er geen omkijken naar.

## TOEKOMSTBESTENDIG

Duurzaamheid is voor ons vanzelfsprekend. Het appartementencomplex Marshall is aangesloten op de collectieve WKO van het project, dat is gesitueerd in het naastgelegen Schweitzer complex. Het aangelegde warmtesysteem bestaat uit een WKO-systeem dat ook gebruik maakt van het oppervlakte water. Wat houdt dat precies in?

Met een WKO wordt warmte en koude lokaal opgeslagen in de bodem. Zo gebruiken we in de winter de opgeslagen warmte van de zomer om uw woning te verwarmen. In

de zomer werkt het precies andersom en gebruiken we de opgeslagen koude van de winter om de woning te verkoelen.

Omdat normaliter de warmtevraag groter is dan de koudevraag is het systeem in onbalans. Er wordt 's winters vaak meer warmte onttrokken uit de bodem dan er 's zomers wordt in gestopt. Om de bron in balans te brengen wordt het oppervlakte water in het gebied gebruikt om in de zomer de warmtebron aan te vullen voor de winter. Dit noemen we ook wel regeneratie van de bron.

De centrale (collectieve) opwekinstallatie met warmtepompen wordt geplaatst in naastgelegen gebouw (Schweitzer) van Natuurlijk Centrum Zuid en via transportleidingen naar de overige 5 blokken van het plan gebracht. In de technische ruimte van uw appartement wordt een compacte afleverset geplaatst die de energie van het WKO-systeem omzet naar warmte of koude waarmee u uw appartement verwarmt of verkoelt. Via een wisselaar wordt de warmte of koude

overgedragen aan de vloerverwarming / -koeling in het appartement. De vloer geeft geleidelijk warmte of koude af aan de lucht. Hierdoor ontstaat een zeer behaaglijk binnenklimaat, met als bijkomend voordeel dat u de woning in de warme zomermaanden vaak enkele graden onder de buitentemperatuur kunt houden.

Ook uw tapwater wordt door de afleverset verwarmd. Ook dit gaat via een warmtewisselaar. Deze verwarmt via een gescheiden systeem het koude drinkwater naar minimaal 60°C. Door het gescheiden systeem komt het (drink)water niet in contact met water uit het warmtenet.

De volledige installatie – tot en met de afleverset – wordt geleverd, geplaatst en minimaal 30 jaar na oplevering onderhouden en geëxploiteerd door Eneco. Zo heeft u er geen omkijken naar.

Al met al een zeer duurzaam concept, met het voordeel dat u nagenoeg geen ruimte kwijt bent in u eigen woning. Meer ruimte dus voor uw persoonlijke spullen.







**Samen koken, nieuwe gerechten uitproberen en dan lekker samen aan tafel. Meer dan ooit nemen we daar tegenwoordig de tijd voor. Een mooie en praktisch ingerichte keuken met alle snufjes die je maar kunt wensen maakt het bereiden van een maaltijd nóg aangenamer.**

#### VOOR U GESELECTEERD

Uw woning wordt opgeleverd inclusief een keuken van Tieleman Keukens en beschikt over 5 inbouwapparaten van het merk Siemens. Op de projectwebsite treft u per bouwnummer de basisopstelling aan die is voorzien in de VON-prijs van het betreffende appartement. De keuken is uiteraard tegen verrekening naar wens aanpasbaar.

#### TIELEMAN KEUKENS

Tieleman is de keukenspecialist die keukens levert en monteert door heel Nederland en ver daarbuiten. Dankzij de gespecialiseerde kennis, de kwalitatief hoogwaardige producten en de eigen montagedienst is het mogelijk een totaalpakket aan te bieden van ontwerp tot en met de montage op locatie. Dit alles in nauwe samenwerking met u en de betrokken partijen.

Tieleman Keukens streeft naar nul opleverpunten en gaat voor 100% klanttevredenheid, dat is de basis in het doen en denken van alle medewerkers. Al meer dan 55 jaar wordt de reputatie van leverancier van kwaliteitskeukens waargemaakt.

#### PERFECTE OPLEVERING

Met montage en service wordt nog 'ouderwets' omgegaan en wordt daarnaast ook uitgevoerd door eigen vakmensen. Het plaatsen van een keuken is een zeer nauwkeurig werk, waarvoor Tieleman Keukens een team van uitsluitend zelf opgeleide monteurs in huis heeft. Vakmensen die zeer klantgericht werken en hart voor de zaak hebben. Zij gaan pas weg als u 100% tevreden bent.

#### TIELEMAN KEUKENS

Korendreef 15, Middelharnis  
0187 - 60 25 55  
[www.tieleman.nl](http://www.tieleman.nl)



**UW TIELEMAN-KEUKEN**  
*waar koken een feest is!*

*Natuurlijk  
wonen in  
het groen*



*genieten  
begint  
hier!*

56



*Natuurlijk* **CENTRUM ZUID**

**De badkamer is een ruimte waarin we ons terugtrekken om te ontspannen, om bij te komen van de hectiek van alledag en om verfrist er weer tevoorschijn te komen. Belangrijk hierbij is dat u zichzelf thuis voelt in de badkamer en dat deze past bij uw dagelijks gebruik. De badkamer is dus een weerspiegeling van uw persoonlijkheid. Wij helpen u graag bij het creëren hiervan.**

Van Munster beschikt over een showroom in Zwijndrecht waar u zich persoonlijk kan laten overtuigen van het enorme aanbod op het gebied van badkamers en sanitair. Zij tonen u ter plaatse vele gerenommeerde merken.

Gekwalificeerde adviseurs informeren u over de mogelijkheden van de sanitaire ruimten van het door u aangeschafte appartement. Ruim op tijd nodigen wij u uit voor het maken van een afspraak in onze showroom te Zwijndrecht. Graag benadrukken wij het nut van een afspraak, want wij zijn dan in de gelegenheid om de tijd,

dat benodigd is voor een goed advies, voor u vrij te maken. Tijdens de afspraak kunt u het standaard aangeboden sanitair bezichtigen en uw persoonlijke wensen kenbaar maken.

Onze adviseurs ontwerpen met behulp van een 3-dimensionaal tekenprogramma de sanitaire ruimte die past bij uw smaak, uw behoefte en uw budget, om op het moment dat u de sleutel van uw nieuwe thuis in ontvangst neemt, direct te kunnen genieten van de badkamer van uw dromen.

Graag tot ziens in onze showroom!

**VAN MUNSTER & ZN.**

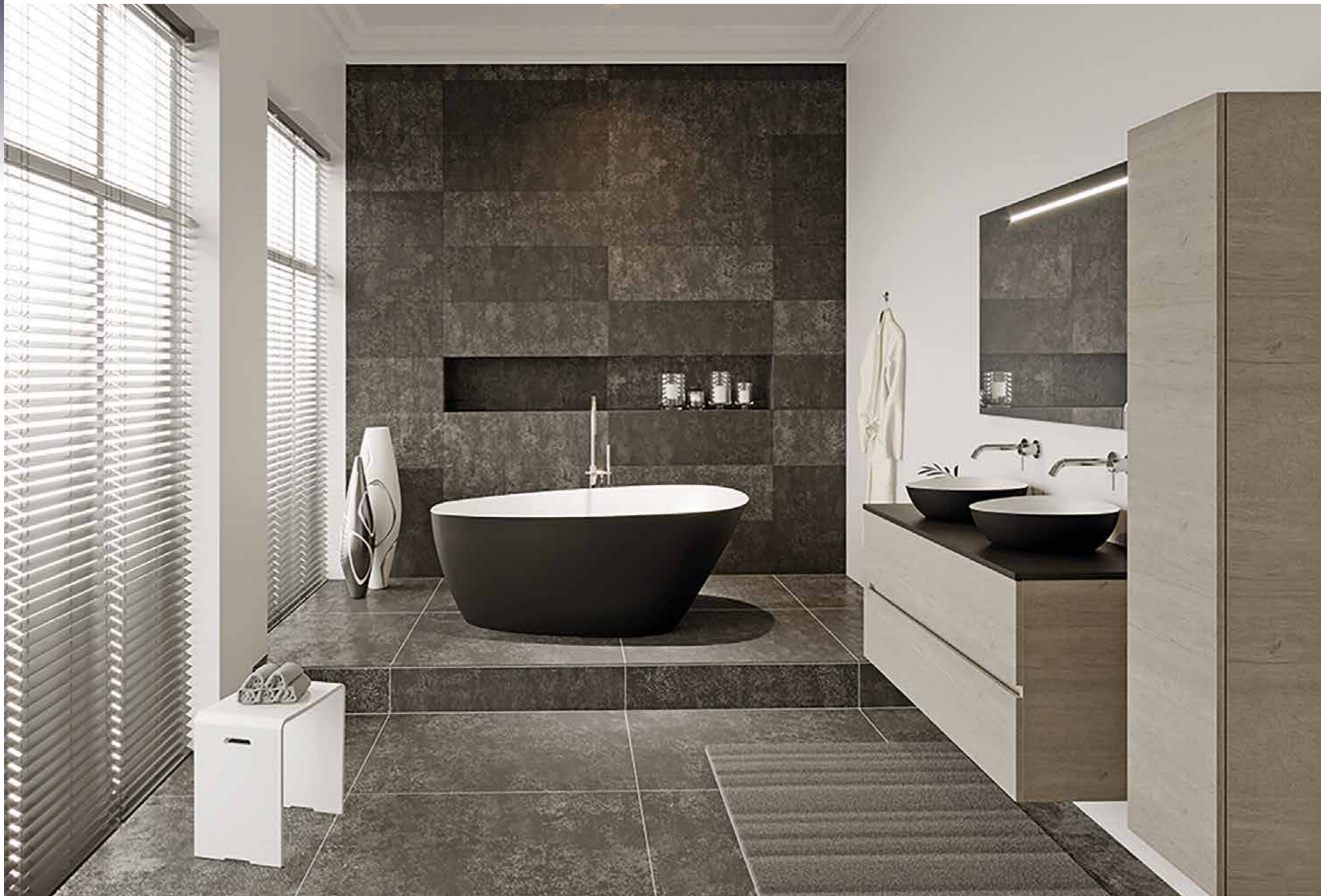
Fruiteniersstraat 1a, Zwijndrecht  
078-6100913



**SANITAIR**  
*inspiratie*









**De Bruin Tegelwerken heeft een ruim aanbod van stijlvolle tegels en tegelproducten, zoals vloertegels, wandtegels, mozaïek, etc. Naast de praktische eigenschappen van tegels, geven tegels ook de gewenste sfeer aan een ruimte, zoals een keuken en badkamer. Beleef elke dag de ontspanning in die ruimtes en ervaar de inspiratie met de tegels van de verschillende merken die wij bieden.**

Tijdens uw bezoek aan onze showroom kunt u de materialen bekijken die u in basis aangeboden krijgt. Daarnaast krijgt u een indruk van diverse mogelijkheden waarmee u eindeloos kunt variëren. U krijgt uiteindelijk een mooie stijlvolle betegelde vloer en wand in de badkamer en toiletten.

U bepaalt zelf welke sfeer u in uw appartement krijgt. Graag benadrukken wij het nut van een afspraak. Onze adviseurs zijn dan in de gelegenheid tijd voor u vrij te maken, dat is benodigd voor een goed advies.

#### **DE BRUIN TEGELWERKEN**

Nijverheidsweg 13, Stolwijk

0182 341 053

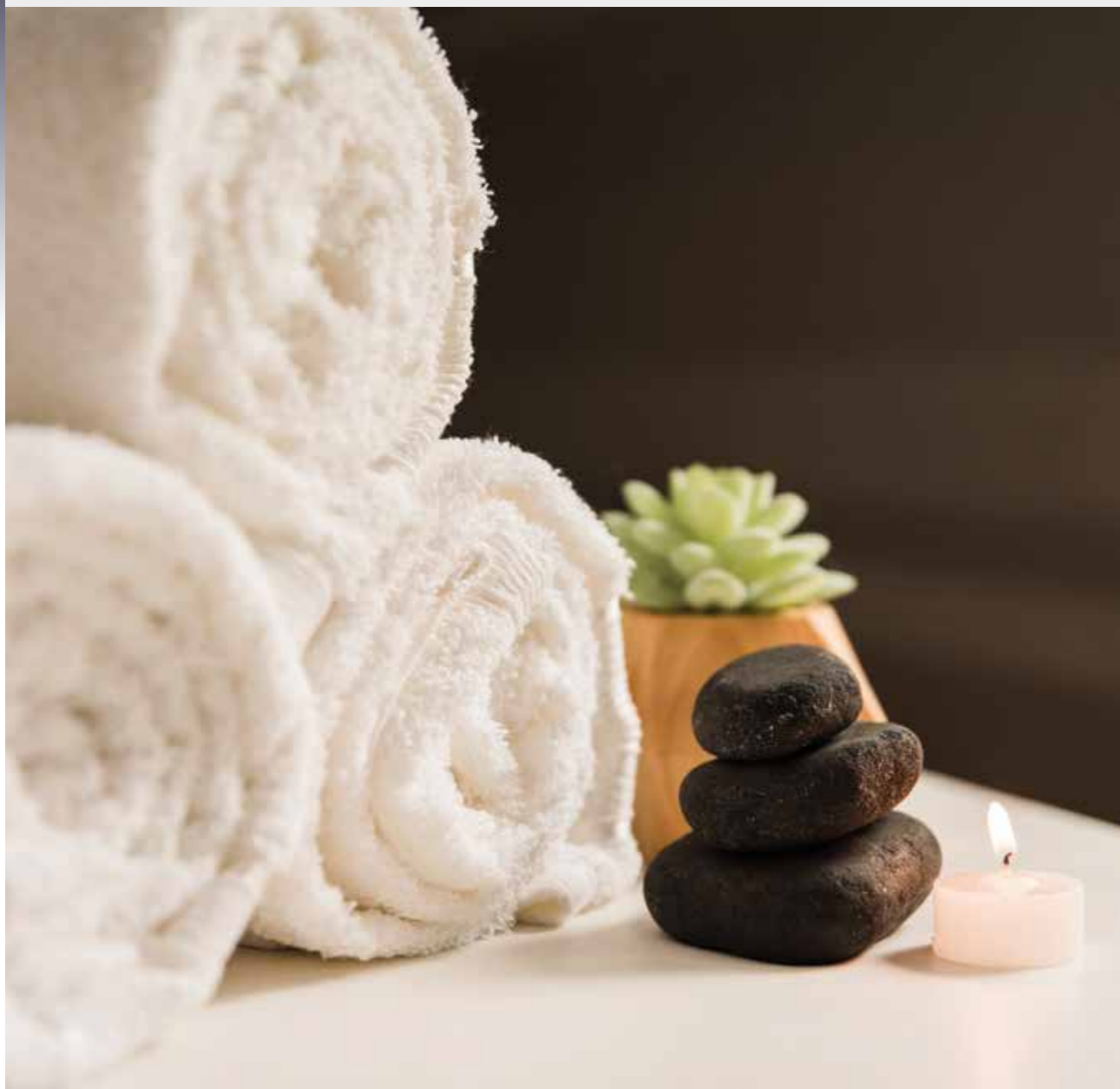
[www.debruintegels.nl](http://www.debruintegels.nl)



# TEGEL

*inspiratie*

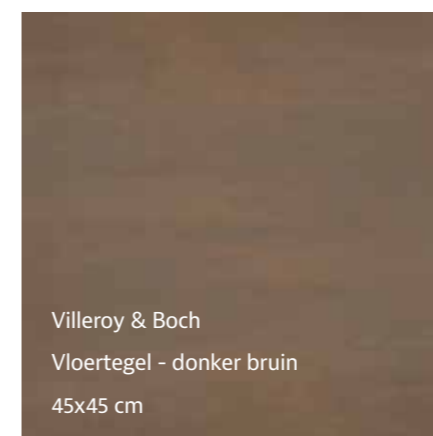




# VOOR U *geselecteerd*

De inrichting van uw appartement zal met deze producten heel stijlvol en compleet zijn. Laat u inspireren door de mooie collecties van Villeroy & Boch en maak uw leven mooier! Zelfs het kleinste detail voldoet aan de hoogste eisen qua materiaal en vormgeving. Geïnspireerd door het hier en nu én de toekomst, doet Villeroy & Boch er alles aan om de mooiste producten te maken. Ruim 260 jaar geschiedenis heeft namelijk veel ervaring en vakmanschap opgeleverd. De keramische badkamertegels voldoen aan de hoge eisen van design, kwaliteit en functionaliteit. Met Villeroy & Boch beleef je elke dag de ontspanning en ervaar je de inspiratie!

  
**Villeroy & Boch**  
 1748



Villeroy & Boch  
wandtegel  
mat - wit  
40x25 cm

Villeroy & Boch  
wandtegel  
glans - wit  
40x25 cm



# HOOGWAARDIG *keramisch design*

Topontwerper Philippe Starck stelde uit deze elementen een badkamerserie samen die een lust voor het oog is en een verkwikking voor lichaam en ziel. Met het keramiekprogramma Starck 3 heeft Duravit een revolutie ontketend in de sanitairwereld, zoveel is zeker. Met design in een segment waarin tot op dat moment zelden design te zien was. Met een zeer divers programma, dat is afgestemd op elke behoefte.

**DURAVIT**



**GEBERIT ICON**  
Fontein



**DURAVIT STARCK 3**  
Toilet



**DURAVIT STARCK 3**  
Wastafel

**DURAVIT D-CODE**  
Optioneel bad



## APPARTEMENTSRECHT

Wie een woning koopt, koopt in eerste instantie eigenlijk alleen de grond onder de woning en wordt daarna eigenaar van de in zijn/ haar opdracht in aanbouw zijnde opstallen. Dit heet in juridische termen "natrekking". Bij gestapelde bouw (appartementen) is een dergelijke grondlevering niet mogelijk, omdat niet meer van elke eenheid is vast te stellen bij welk perceel grond die hoort. Daarom wordt in dat geval de grond onder het gebouw (gestapeld) gesplitst in appartementsrechten in een zogenaamde splitsingsakte. De verkrijger van een appartementsrecht wordt mede-eigenaar van de grond, die een aparte kadastrale complexaanduiding krijgt, en door natrekking mede-eigenaar van de algemene ruimten van en eigenaar van zijn/ haar privégedeelte in het gebouw dat op die grond staat. Bovenstaande geldt voor de appartementen van Marshall. Deze hebben een aantal gemeenschappelijke kenmerken en vormen daarom ook samen een complex. Zodoende kan de beeldkwaliteit van het gehele project Marshall worden bewaakt/ gewaarborgd en kunnen de algemene, gemeenschappelijke ruimtes worden beheerd.



62



### WAAROM IS EEN VERENIGING VAN EIGENAARS NODIG?

De grond en het gebouw hebben dus meerdere eigenaren. De eigenaren gezamenlijk vormen van rechtswege de Vereniging van Eigenaars (VvE). Bij notariële levering van het appartementsrecht wordt men automatisch lid van de VvE, welk lidmaatschap niet geweigerd of opgezegd kan worden. Het VvE-lidmaatschap eindigt wanneer men ophoudt appartementseigenaar te zijn. Dit is een belangrijk onderscheid met gewone verenigingen, waarbij het lidmaatschap vrijwillig is. Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke

belangen van de eigenaars van de appartementsrechten. Hieronder vallen met name servicediensten (bijvoorbeeld het afsluiten van een verzekering, schoonhouden van lift en/ of trappen) en het onderhoud van de gemeenschappelijke zaken (zoals het bijhouden van het schilderwerk, het repareren van het dak, het beheer en onderhoud van de semiopenbare ruimte en parkeerplaatsen). Welke zaken gemeenschappelijk zijn, wordt op hoofdlijnen toegelicht in de aankoopinformatie achterin deze brochure en staat straks meer in detail beschreven in de splitsingsakte.

## KOSTEN / SERVICEBIJDRAGE VVE

De eigenaar van een appartement betaalt periodiek (meestal per maand) aan de Vereniging van Eigenaars zogenaamde 'servicekosten'. Iedere eigenaar betaalt, volgens een verdeelsleutel die is afgeleid uit de grootte, type en kenmerken van het appartement en bijbehorende zaken (berging, parkeerplaats, buitenruimte), zijn of haar deel van de totale kosten van de VvE. Behalve de hierboven vermelde voorbeelden van servicediensten en (periodiek) onderhoud, worden uit de servicekostenbijdragen zaken betaald als verlichting van algemene ruimten, algemene verzekeringen en de kosten van de bestuurder. Daarnaast is een VvE wettelijk verplicht om geld te reserveren voor toekomstig (groot) onderhoud en onvoorziene uitgaven. De Vereniging moet bovendien geregistreerd staan in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

## BESTUUR VAN EEN VVE

Het VvE bestuur wordt gevormd door één of meer personen, wordt benoemd door de Algemene Vergadering (ALV) en bestaat vaak uit een voorzitter, secretaris en penningmeester. Meestal bepaalt de splitsingsakte dat dit (ter voorkoming van staking van stemmen) een oneven aantal moet zijn.

Om het opstarten van een nieuwe VvE te helpen is VP&A Vastgoedmanagement uit Oosterhout aan boord bij project Marshall. Zij begeleiden de oprichting en activering van de VvE, verrichten de noodzakelijke opstartwerkzaamheden zolang er nog geen bestuur is benoemd en overleggen over de te nemen beslissingen zodra dit wel het geval is. Om de VvE in de eerste jaren te ontzorgen, wordt VP&A in de splitsingsakte benoemd tot beheerder voor de duur van 2 volledige kalenderjaren na de oplevering. In welke mate de Eigenaars het beheer bij hen willen uitbesteden (bijvoorbeeld: wel/ geen technische ondersteuning) wordt straks overeengekomen bij de keuze tussen verschillende dienstenpakketten. Op weg naar de oplevering krijgt iedere eigenaar de mogelijkheid om aan te geven dat men interesse heeft in een rol in het bestuur van de Vereniging.

Zo'n VvE is dus eigenlijk heel handig: het onderhoud van het gebouw en de buitenruimte hoeft u allemaal niet meer zelf te doen, algemene zaken in en rondom het gebouw zijn goed geregeld én er zijn geen onverwachte grote uitgaven door het spaarpotje via de servicekosten!

Zie voor nadere inhoudelijke toelichting de Aankoopinformatie in deze brochure.

*Ontzorgt via  
de VvE*

# VERENIGING *van eigenaars*





**Onze wereld wordt steeds meer digitaal. Stapels papier in dikke ordners behoren tot het verleden. Niet alleen is al dat papier onhandig en is er zomaar iets kwijt, ook past printen en per post dikke enveloppen versturen niet meer bij duurzaam ondernemen. Bij het aankopen van een nieuwe woning komt echter veel informatie kijken.**

Brochures, verkooptekeningen, koop-/ aannemingsovereenkomsten, informatie over keukens, sanitair en tegels, aangepaste meer- en minderwerk tekeningen, optielijsten, offertes en opdrachten om zo maar een aantal documenten op te noemen. Om dit voor u overzichtelijk bij elkaar te houden werken wij met Mijn NBU Huis gedurende het aankoop-, realisatie- en nazorgproces van uw (toekomstige) appartement.

Via Mijn NBU Huis ontvangt u na aankoop van uw appartement alle informatie die wij met u delen digitaal. Nieuwsberichten, uw eigen (bouw)agenda, foto's van de voortgang, maar ook opleverinformatie en garantiedocumentatie zullen u op deze wijze in de loop van het traject bereiken. Daarnaast fungeert het digitale platform als communicatiemiddel met onze kopersbegeleiders. Als u vragen of opmerkingen hebt, kun u deze via de berichtenservice bij hen melden.

# MIJN NBU *huis*



## MIJN NBU HUIS - HÉT PORTAAL VOOR JOU ALS KOPER WAAR ALLE INFORMATIE DIGITAAL VINDT OVER JE WONING!

### 01

#### STARTEN EN INLOGGEN MET MIJN NBU HUIS

Teken de koop-/ aannemingsovereenkomst. Retourneer deze aan NBU. U ontvangt een inlogcode van Mijn NBU Huis in uw eigen reguliere e-mail. Ga naar [nbu.nl/mijn-nbu-huis](http://nbu.nl/mijn-nbu-huis), klik op de rode button en log in. U ontvangt een melding in uw eigen e-mailbox als er een nieuw bericht is.

### 02

#### TOELICHTING GEBRUIK

Tijdens de eerste kopersavond / uw eerste kopersgesprek krijg u een nadere toelichting over het gebruik van Mijn NBU Huis.

### 03

#### INDIVIDUELE GESPREKKEN OVER UW KOPERSWENSEN

U bespreekt uw wensen, opties, varianten en meer- en minderwerken met onze kopers-begeleider. Deze worden door NBU verwerkt in tekeningen, offertes en opdrachten. Deze vindt u terug in Mijn NBU Huis. Opdrachten worden digitaal getekend via Mijn NBU Huis.

### 04

#### VOORBEREIDING EN BOUW!

Wij gaan hard aan de slag om uw droomwoning te realiseren. Tussen aankoop en start bouw kunnen een aantal weken / maanden zitten. Intussen bereiden wij alles voor. U kunt pas naar de showroom nadat alles is voorbereid, eerder beschikken de showrooms niet over bijv. de installatietekeningen. Via Mijn NBU huis ontvangt u informatie over sluitingsdata van bijvoorbeeld het te kiezen van keuken, sanitair en elektrapunten.

## UW MENING TELT! NEEM DEEL AAN DE ENQUÊTE STICHTING KLANTGERICHT BOUWEN (SKB) ÉN BOUWNU.NL!

### 01

Het invullen van de enquête kost u tijdens het hele proces 4 keer ca. 10 minuten van uw tijd.

### 02

Aan het einde aan van de SKB enquête krijgt u de mogelijkheid om uw beoordeling (eventueel anoniem) op BouwNU.nl kenbaar te maken.

### 03

U helpt toekomstige kopers en NBU om haar dienstverlening te verbeteren.

65



**7,3**  
 **bouwnu.nl**

# FINANCIERING

## *advies op maat*

### SNEL INZICHT IN UW MOGELIJKHEDEN

In de huidige woningmarkt is de vraag naar woningen groot. Als ontwikkelende bouwer wil Nederlandse Bouw Unie met u zo snel mogelijk naar de start van de bouw en het transport bij de notaris. Graag verkopen wij de appartementen aan kandidaten die zich vooraf hebben georiënteerd op de financierbaarheid daarvan. Om die reden hebben wij samenwerking gezocht met twee gerenommeerde banken, ABN AMRO en Rabobank. Bij hen kunt u terecht voor een financiële check vooraf, zodat u in aanvulling op uw eventueel in te brengen eigen middelen inzicht krijgt in de financiële haalbaarheid, maandlasten en ruimte voor meerwerkwenen. Wilt u zelf uw financiering regelen bij een andere hypotheekverstrekker? Vanzelfsprekend is dit ook mogelijk.

### GRATIS ORIËTERENDE AFSPRAAK / FINANCIËLE CHECK VIA EEN HYPOTHEEK-ADVISEUR ABN AMRO / RABOBANK

ABN AMRO en Rabobank zijn betrokken als partner bij project Natuurlijk Centrum Zuid. Wij zijn volledig op de hoogte van alle ins en outs van dit mooie, duurzame nieuwbouwproject en helpen u graag met een gratis oriënterend gesprek en een financiële check richting de financiering van uw droomwoning. Direct na uw hypotheekgesprek ontvangt u een document waarin staat wat uw financiële mogelijkheden zijn.

### WAAROM KIEZEN VOOR ABN AMRO OF RABOBANK?

- Met het document 'financiële check' van ABN AMRO of Rabobank een streepje voor op andere kandidaten

- Ruimere hypotheekmogelijkheden voor een duurzame woning en duurzaamheidskorting\* op de hypotheekrente (\*informeer bij de banken naar percentages en voorwaarden)
- 0,2% Korting op de hypotheekrente als uw salaris op uw rekening bij de bank binnenkomt
- Scherpe advieskosten en een goede rente
- Eén vast aanspreekpunt gedurende het hele hypotheektraject, dat vlot en soepel verloopt
- Specialistische kennis op het gebied van inkomen, wonen en duurzaamheid
- Vindt de hypotheek die bij u past, nu en in de toekomst

### MAAK GELIJK EEN AFSPRAAK

Wij staan voor u klaar om op korte termijn een afspraak te maken. U kunt rechtstreeks bellen naar:



**ABN AMRO**

#### ABN AMRO

Barry Zoeters	06-53488076
Peter den Hollander	06-53450911
Andre Visser	06-53665745
Stefan het Jonk	06-83643286

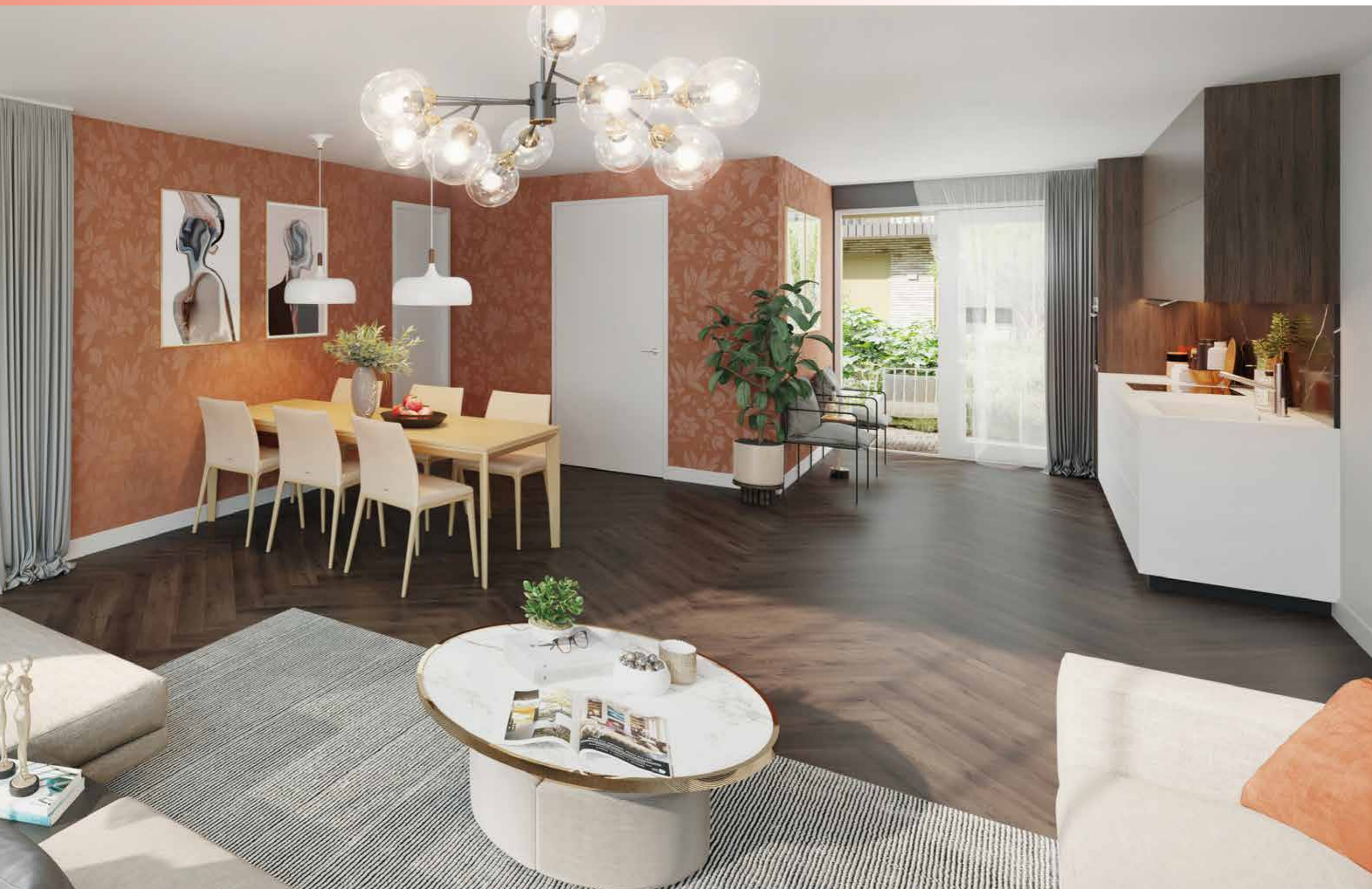


**Rabobank**

#### RABOBANK

Martin de Ruijter	06-12912921
Murat Dogan	06-21907792





# TECHNISCHE

## omschrijving

### ALGEMEEN

**PROJECT** Het project Natuurlijk Centrum Zuid, Marshall te Krimpen aan den IJssel bestaat uit een wooncomplex met 46 koopappartementen over 5 woonlagen, een gemeenschappelijke entree en bergingen op de begane grond. Marshall heeft een half verdiepte stallingsgarage met parkeerplaatsen, techniekruimten en ruimten met algemene gemeenschappelijke voorzieningen.

Woonkamer en keuken	verblijfsruimte
Entree	verblijfsruimte
Meterkast	meterruimte
Toilet	toiletteruimte
Slaapkamer	verblijfsruimte
Badkamer(s)	badruimte
Technische ruimte	techniekruimte
Berging	bergruimte

De bouw wordt gerealiseerd door Nederlandse Bouw Unie B.V.

Correspondentieadres: Postbus 110, 4870 AC ETTEN-LEUR.

De technische omschrijving is met zorg samengesteld en vormt één geheel met de bijbehorende tekeningen.

Etten-Leur, juli 2022.

**VOORRANG SWK-BEPALINGEN** Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

**PEIL "P" VAN HET GEBOUW** Het peil van het gebouw, waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de dekvloer op de begane grond, gelegen op circa 1,5m boven omliggend maaiveld. De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

**GRONDWERK** De nodige grondwerken worden uitgevoerd voor funderingen, leidingen en de ondergrondse stallingsgarage van het appartementengebouw.

### TERREININRICHTINGEN

**OPENBARE INRICHTING** Buiten de kavelgrenzen wordt het openbaar gebied door en voor rekening van de gemeente voorzien van openbare inrichtingen (bestrating, beplanting, verlichting en andere inrichtingen), waaronder openbare parkeerplaatsen, ondergrondse containers voor afval. De ontwerpwerkzaamheden hiervoor zullen binnen afzienbare tijd door de gemeente worden opgestart. In nauw overleg met de gemeente hebben wij zo goed mogelijk geprobeerd om, in deze fase, de van belang zijnde onderwerpen in te passen in deze brochure. Wij moeten een voorbehoud maken voor eventuele afwijkingen en u erop wijzen dat het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte geheel buiten de verantwoordelijkheid vallen van Nederlandse Bouw Unie.

Het appartementengebouw wordt gefundeerd op palen en zal relatief – ten opzichte van haar omgeving – aan weinig 'zetting' onderhevig zijn. Aangezien de bodemeigenschappen, die inherent zijn aan het gebied, is het mogelijk dat op termijn niveauverschil tussen gebouw en het openbaar gebied (differentiële zetting) kan optreden. Dit feit is onontkoombaar en inherent aan de geografische locatie van de nieuwbouw.

**OPENBARE PARKEERPLAATSEN** Voor de parkeerbehoefte van bezoekers aan de appartementen worden parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien.

**GROENVOORZIENINGEN** De groenvoorzieningen buiten de perceelsgrens sluiten rondom aan op het openbaar gebied. Het ontwerp, de aanleg en onderhoud van dit aansluitende gebied, geschiedt door en onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Het ontwerp is indicatief overgenomen van het inrichtingsplan en opgenomen in de verkoopbrochure. Het ontwerp hiervoor valt echter niet onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en is op het moment van schrijven nog in conceptfase. Er kunnen hieraan derhalve geen rechten ontleend worden.

De binnentuin op het dak van de begane grond valt onder het eigendom, de verantwoordelijkheid en beheer en onderhoud van de Vereniging van Eigenaars en is alleen toegankelijk voor eigen bewoners. De binnentuin wordt conform het inrichtingsplan ingericht met beplantingen. Voor de bewatering van de plantvakken is een buitenkraan voorzien aangesloten op leidingwater. De binnentuin wordt niet nader voorzien van verlichting.

**BESTRATING** De voetpaden en aansluitingen rondom het gebouw op het openbare gebied, waaronder de diverse toegangspaden en de hellingbaan aan de noordwestzijde, worden aangelegd met een nader te bepalen bestrating. Deze worden bepaald, aangelegd en onderhouden door

de gemeente en maken geen deel uit van dit plan.

**AFWERKING BUITENZIJDEN HALF VERDIEPTE STALLINGSGARAGE** De betonnen half verdiepte stallingsgarage wordt aan de buitenzijde en boven het aansluitende maaiveld voorzien van verticale (schijn)roosters die tevens dienst doen voor de natuurlijke ventilatie van de half verdiepte stallingsgarage.

**BALUSTRADEN EN LEUNINGEN** Aan weerszijden van de inrit van de stallingsgarage wordt een metalen balustrade in kleur aangebracht. Kleuren en afwerkingen nader door de architect te bepalen.

### CONSTRUCTIE

**FUNDERINGEN** Voor het appartementengebouw wordt er een fundering op palen toegepast. De funderingsconstructie wordt bepaald door de hoofdconstructeur, aan de hand van de gemaakte sonderingen, onderzoeken en adviezen en uitgevoerd na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Krimpen aan den IJssel.

**VLOEREN** De vloer van de half verdiepte stallingsgarage wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer, voorzien van de benodigde wapening. De vloer wordt monolithisch afgewerkt zonder afwerkvloer en / of vloercoating.

De inrit van de stallingsgarage wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer, voorzien van de benodigde wapening en vorstbeveiliging. De vloer wordt niet nader afgewerkt.

De begane grondvloer, verdiepingsvloeren en dakvloer – met uitzondering van de vloer van de binnentuin - worden uitgevoerd in breedplaatvloeren met een betonnen druklaag. De vloer van de 1e verdiepingsvloer over het gedeelte van de binnentuin wordt uitgevoerd in een kanaalplaatvloer. Allen volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant.

**WANDEN EN KOLONNEN STALLINGSGARAGE** De betonnen wanden en kolommen in de stallingsgarage worden daar waar op tekening aangegeven uitgevoerd in beton. De wanden en kolommen blijven onafgewerkt. De wanden van de hellingbaan worden gesegmenteerd uitgevoerd.

**PREFAB BETON** Daar waar op tekening van de constructeur aangegeven worden prefab betonnen wanden toegepast. Deze wanden zijn voorzien van de benodigde ankers ten behoeve van koppeling aan in het werk gestorte wanden, hijsankers, schoorankers, stekankers en gaines. De instortvoorzieningen worden aan de zichtzijden afgewerkt, doch de aftekening kan ook na afwerking zichtbaar blijven.

De balkons van de appartementen, de galerijen en de trappen en bordessen van het trappenhuis worden in prefab beton uitgevoerd. De bovenzijde van de balkonplaat is voorzien van een watergoot die het hemelwater gecontroleerd afvoert richting de hemelwaterafvoer.

**DRAGENDE WONINGSCHIEDENDE WANDEN** Alle constructieve en dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in beton.

**NIET DRAGENDE WONINGSCHIEDENDE WANDEN** Niet dragende gang- en/of woningscheidende wanden worden uitgevoerd als metalstudwand conform opgave leverancier.

**NIET DRAGENDE KOPGEVELS APPARTEMENTEN** Het binnenspouwblad van de niet dragende (kop)gevels van de appartementen worden uitgevoerd met gasbetonelementen.

**DAKEN** Het dak wordt voorzien van afschotisolatie van voldoende dikte en van een bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met aluminium daktrim. De daken worden ingericht met diverse installaties, zoals leidingen voor gebouwgebonden installaties (riool, ventilatie, luchtafvoer, e.d.) en valbeveiligingen. Het hoge dak is bereikbaar via een dakluik in de centrale trappenhal op de 4e verdieping.

De dakvloer van de binnentuin boven de begane grond is voorzien van de nodige afvoeren van hemelwater. Het dak wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De vloer van de binnentuin is constructief niet berekend op hoge belastingen anders dan in het (landschaps)ontwerp voorzien.

De dakvlakken tussen de dakterrassen van de appartementen op het niveau van de 4e verdieping zijn voorzien van een mossedum groendak. Alle daken worden beheerd en onderhouden door de Vereniging van Eigenaars.

**STAALCONSTRUCTIES** Stalen liggers, hoeklijnen, kolommen, balken, geveldraggers en lateien zijn volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur en daar waar vereist voorzien van brandwerende bekledingen.

### GEVELS

**BUITENGEVEL / GEBOUWSCHIL** De buitengevels aan de buitenzijde van het gebouw worden uitgevoerd in een gevelsteen conform de kleuren- en materialenstaat welke wordt vastgesteld door de architect. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie / afwatering van de spouw. In het metselwerk worden de nodige voorzieningen opgenomen zoals metselwerkondersteuning, dilatatievoegen, verankeringen, lateien, kunststofslabben en dergelijke. Voor de isolatie van de buitengevels wordt, waar nodig, isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast.

Het gevelmetselwerk wordt afgewisseld met vlakvullingen van aluminium gevelbekledingen dat wordt opgebouwd uit verticale aluminium bekleding gemonteerd op een achterconstructie volgens de voorschriften van de leverancier en voorzien van de benodigde thermische isolatie.

De buitengevel van de binnenplaats is opgetrokken uit verticale gesloten houten geveldelen, gemonteerd op een houten achterconstructie en voorzien van voldoende isolatie. De opbouw is tegens voorzien van een luchtspouw en de benodigde folies. De houten delen zijn voorvergrijsd en brandwerend behandeld.

**KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN** De buitenkozijnen, ramen en deuren van de buitengevels van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof kozijnen in kleur conform opgave architect. De waterslagen onder de kozijnen zijn vervaardigd uit aluminium gemoffeld in kleur van het kozijn. De beglazing wordt uitgevoerd als isolerende triple-beglazing (3-laags beglazing - HR+ +). Daar waar nodig wordt het glas op de verdiepingen dat doorloopt tot op het vloerniveau uitgevoerd met doorvalveilig glas. De ramen zijn aan de binnenzijde voorzien van een kruk voor de bediening ervan.

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de appartementen aan de zijde van de binnenplaats worden uitgevoerd in hardhout dekkend geschilderd. De buitendeurkozijnen worden aan de onderzijde voorzien van een kunststeen dorpel. De houten schuifdeuren van de appartementen op de begane grond aan de zijde van de binnenplaats worden voorzien van hefkruk schuifdeurbeslag. De woningtoegangsdeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in hout. De woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd als houten stompe dichte deuren en zijn voorzien van een deurspion. De deur is, daar waar door de regelgeving voorgeschreven, voorzien van een vrijloopdeurdranger aangestuurd door een rookmelder.

De raam en deurkozijnen van de algemene ruimtes op de begane grond en de half verdiepte stallingsgarage zijn uitgevoerd in hardhout. De hoofdentree is vervaardigt uit een aluminium kozijn voorzien van een automatische schuifdeur en is bedienbaar vanuit de videofooninstallatie.

**HANG- EN SLUITWERK** Scharnieren, sloten, schilden en krukken worden uitgevoerd in licht metalen uitvoering van solide kwaliteit. De afsluitbare deuren die bereikbaar zijn vanuit een algemene ruimte worden voorzien van een systeemcilinder passend in het sluitplan.

**BUITENSCHILDERWERK** Het buitenschilderwerk van houten kozijnen, ramen en deuren en gevelbetimmeringen wordt dekkend in kleur aangebracht conform het schildersadvies van de verfleverancier.

**BALKONS, HEKWERKEN EN BALUSTRADEN** De balkons zijn van prefab beton in een standaard grijze kleur volgens opgave architect. De balkonplaten zijn aan de bovenzijde glad afgewerkt (geen antislip profilering).

De balkons zijn voorzien van balkonhekwerken hoog ca. 1,4m boven vloerpeil. De hekwerken zijn samengesteld uit een metalen baluster, boven- en onderregel en afgewerkt in een kleur conform opgave architect. Aantal balusters conform opgave leverancier. De hekwerken zijn verder voorzien van een blank glazen invulling. Bouwnummers B5 (gedeeltelijk), B6, B7, B8, B14 (gedeeltelijk) zijn voorzien van wegschuifbare geluidwerende balkonbeglazingen teneinde te voldoen aan geluidnormen en kunnen derhalve niet worden weggelaten.

De balustrade van de galerij aan de binnenplaats is opgetrokken uit stripbalusters met kokerlamellen en metalen boven en onderregels. De balustrades worden afgewerkt in kleur volgens opgave architect.

**HEMELWATERAFVOEREN** De zichtbare hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC en voorzien van de benodigde beugels. Alle niet in het zicht zijnde hemelwaterafvoeren worden in PVC uitgevoerd. Daar waar

nodig worden er noodoverlopen aangebracht.

## BINNENINRICHTING

**DEKVLOEREN** De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een (zwevende) dekvloer. In meterkasten wordt om installatietechnische redenen geen afwerkvloer aangebracht. In de badkamer en toilet wordt de dekvloer niet zwevend aangebracht.

**BINNENWANDEN** Alle niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton of gips, in dikte zoals aangegeven op tekening en opbouw conform opgave leverancier.

De wanden van de bergingen op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteen wanden met een dikte zoals op tekeningen aangegeven en, in verband met ventilatie, vrij gehouden van het plafond.

De binnenwanden van de entree en algemene ruimten worden afgewerkt volgens een nader door de (interieur-)architect te bepalen afwerking.

**BINNENDEURKOZIJNEN EN –DEUREN** De binnendeurkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd als stalen nastelkozijnen, fabrieksmatig afgelakt en zonder bovenlichten. Deze binnendeurkozijnen zullen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte stompe binnendeuren in de kleur wit.

Binnendeuren van technische ruimten die uitkomen in een woonkamer of keuken binnen worden uitgevoerd als binnendeur met verhoogde geluidisolatie en valdorpel.

Kozijnen en deuren van algemene en technische ruimten in stallingsgarage, hoofdentree en trappenhuisen worden uitgevoerd in hout en daar waar op tekening aangegeven voorzien van een boven-, zijlicht en/ of glasvulling. De deurkozijnen van de bergingen op de begane grond, behorend bij de appartementen, worden uitgevoerd in hout met stompe deur.

**TRAPPEN** De trappen in de algemene ruimten van de appartementen worden uitgevoerd in prefab beton met metalen leuningen in een kleur conform opgave van de architect. De prefab betonnen trappen worden voorzien van antislipprofilering.

In de algemene ruimte op de 4e verdieping wordt een toegangsluik met een trap gerealiseerd voor toegang tot het dak. Uitvoering trap nader te bepalen.

**NATUUR- EN KUNSTSTEEN** De binnendeurkozijnen van de “natte ruimten” worden voorzien van een onderdorpel van kunststeen. De toegangsdeuren in het appartementengebouw die vanuit de galerij toegang bieden tot het trappenhuis worden eveneens voorzien van een onderdorpel van kunststeen.

Bij de kozijnen worden geen vensterbanken toegepast.

**STUC- EN SPUITWERK** Boven de wandtegels van het toilet wordt spuitwerk aangebracht. De wanden van de meterkasten, technische ruimte, technische bergingen en de bergingen op de begane grond worden niet

afgewerkt. De overige binnenwanden worden behangklaar (groep 3, TBA-tabelkaart 2 mrt 2018) opgeleverd. Er wordt geen behang aangebracht.

Alle betonnen plafonds worden voorzien van spuitwerk, met uitzondering van de meterkast. V-naden aan de onderzijde van de betonvloeren worden niet dicht gestukadoord en blijven na het spuitwerk zichtbaar.

De wanden van de ruimten die bestemd zijn voor algemeen gebruik worden voorzien van een nader door de architect te bepalen wandafwerking, m.u.v. de wanden van de bergingsgroep op de begane grond, welke onafgewerkt blijven.

Het plafond van de stallingsgarage worden geïsoleerd en afgewerkt met een houtwolcementplaat, uitgezonderd de onderzijde van de betonbalken.

**TEGELWERKEN** De toiletten en badkamers worden voorzien van tegels van het merk Villeroy & Boch. Vloertegels (45 x 45 cm<sup>1</sup>) en wandtegels (40 x 25 cm<sup>1</sup>, liggend) niet strokend aangebracht. Wandtegels in de toiletten worden aangebracht tot een hoogte van ca. 1,50 m1 en in de badkamers tot aan het plafond. Het tegelpakket van Villeroy & Boch is te bezichtigen in de showroom van De Bruin Tegelwerken te Stolwijk. U heeft uiteraard de mogelijkheid om in de showroom, tegen verrekening, een ander tegelpakket samen te stellen. Wij raden u aan om vooraf een afspraak in te plannen zodat de showroom in de gelegenheid is om de tijd, benodigd voor een goed advies, voor u te reserveren.

**VLOER- EN PLAFONDAFWERKING ALGEMENE RUIMTEN** De vloer in de hoofdentree wordt afgewerkt met een schoonloopmat en tegelvloer conform opgave (interieur)architect. De vloeren in de corridor op de begane gronden worden voorzien van een tapijttegel. De bergingsgangen worden niet nader afgewerkt. Kleuren en uitvoering nader te bepalen door de architect.

**BINNENSCHILDERWERK** Het houtwerk (aftimmeringen, kopafdeklaten) van het appartement wordt éénmaal voorbehandeld. Op basis van de huidige wet- en regelgeving mag het binnenschilderwerk alleen worden uitgevoerd met verfproducten op waterbasis. Praktisch gezien leveren deze producten tijdens de afbouwfase (vanwege temperatuur en vochtigheid) dekkings- en drogingsproblemen op. Om deze reden zullen wij het binnenschilderwerk van de appartementen éénmaal op de bouwplaats voorbehandeld aan u opleveren. Dit houdt in dat u na oplevering het schilderwerk zelf dekkend moet afschilderen met een watergedragen verfsysteem. In verband met de voorgeschreven voorbehandeling kunt u alleen (laten) afschilderen met een watergedragen verfsysteem. Het leidingwerk in de meterkast, berging en technische ruimte blijft onbehandeld.

Het houtwerk (kozijnen, ramen, deuren, aftimmeringen en kopafdeklaten) van de ruimten welke bestemd zijn voor algemeen gebruik wordt dekkend in, een nader door de architect te bepalen, kleur behandeld.

De parkeerplaatsnummers in de stallingsgarage zijn geschilderd. De parkeerplaatsen worden aangeduid parkeervakmarkering.

**KEUKENINRICHTING** De appartementen worden standaard voorzien van een keukenopstelling geleverd en geplaatst door Tieleman Keukens te

- Middelharnis, bestaande uit:
- Siemens recirculatie-wandschouwkap (afzuigkap) met 3 snelheden en LED-verlichting
  - Siemens inductiekookplaat met 4 kookzones.
  - Siemens geïntegreerde vaatwasmachine.
  - Siemens compacte combimagnetron.
  - Siemens geïntegreerde koelkast met vriesvak 112/17 liter.
  - Multiplex werkblad.
  - RVS vlakinbouwspoelbak.
  - Grohe keukenmengkraan chromo met eenhendel.

De keukens op de verkooptekeningen zijn ter impressie weergegeven en naar wens – ter verrekening – aanpasbaar bij de voorgeselecteerde keukenleverancier. De keuken zal deze bij oplevering in de woning gemonteerd zijn.

Standaard is het appartement ter voorbereiding van de keuken voorzien van een aantal installatiepunten zogeheten “nul-punten” zoals aangegeven op de tekeningen. De installatiepunten zijn standaard voorbereid op vijf (inbouw)apparaten (recirculatiekap, vaatwasser, elektrische kookplaat, koelkast, combi-magnetron). Indien u wenst af te wijken van bovengenoemde standaard aangegeven “nul- punten”, door verplaatsing en/of wijziging in aantallen daarvan, zullen de meerkosten hiervoor door Nederlandse Bouw Unie aan de koper inzichtelijk worden gemaakt na aankoop van de keuken.

Indien de keuken niet bij Tielemans Keukens in Middelharnis wordt afgenomen, zullen de installatiepunten volgens de standaard “nul tekening” worden aangebracht. Echter indien u een goede en complete tekening aanbiedt van de gewenste positie van de installatiepunten, kunnen deze installatiepunten tegen verrekening op de juiste posities worden aangebracht. De voedingen en aansluitpunten worden dan afgedopt opgeleverd. In dit geval kan de keuken pas na oplevering worden geplaatst. Indien u geen keuken laat plaatsn, is het mogelijk dat het plaatselijke nutsbedrijf geen water levert. In dat geval dient u zelf een keuring aan te vragen bij het nutsbedrijf waarna de watermeter kan worden aangesloten.

Keukentekeningen van derden worden uitsluitend in behandeling genomen indien er goede en complete tekeningen worden aangeboden, voorzien van de juiste maatvoering en dergelijke.

**AFTIMMERWERK** Daar waar nodig worden houten aftimmerlijsten en aftimmerstroken aangebracht. Er worden geen vloerplinten aangebracht in de appartementen. De achterwand van de meterkast(en) worden voorzien van een houten meterkastbord.

## INSTALLATIES

**RIOLERING** De aanleg- en aansluitkosten van de riolering en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aaneemsom inbegrepen. Er wordt tot de perceelsgrens een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. De rioleringsleidingen worden uitgevoerd in kunststof en hebben voldoende doorsnede. Het rioleringsstelsel wordt ontlucht en voorzien van de nodige stankafsluiters en hulpstukken.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in hittebestendig materiaal. De vuilwater- en schoonwaterriolering wordt op het gemeenteriool aangesloten.

**SANITAIR** Het sanitair (in witte uitvoering) wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het sanitair pakket zoals hieronder beschreven, is te bezichtigen in de showroom van Van Munster Badkamers in Zwijndrecht.

Het standaard sanitair is van het merk Duravit (serie Starck 3) en de kranen zijn van het merk Grohe. Het standaard pakket bestaat uit:

#### *Sanitair Toiletruimte(n):*

- Vrijhangend toilet met inbouwreservoir en softclose closetzitting.
- Geberit Icon fonteintje met Grohe Concetto fonteinkraan.

#### *Badkamer:*

- Vrijhangend toilet met inbouwreservoir en softclose closetzitting.
- Één enkele wastafel met Grohe Concetto wastafelmengkraan en rechthoekige spiegel. Bouwnummers B1, B3, B9, B13, B14, B18, B19, B23, B24, B28, B29, B33, B34, B38, B39, B41, B42, B43, B44 en B46 zijn standaard voorzien van twee enkele wastafelcombinaties.
- Inloopdouche met draingoot, een thermostatische douchemengkraan, glijstang, doucheslang en handdouche (zonder douchescherm en/of -gordijn).

#### *Optioneel (tegen verrekening) voor badkamers:*

- Daar waar mogelijk en aangegeven in de verkoopplattegronden kan tegen verrekening een kunststof ligbad (Duravit D-code) met thermostatische badmengkraan, wanddouchehouder, doucheslang en handdouche worden gekozen. Vraag voor de mogelijkheden bij uw verkoopbegeleider en de showroom.

Indien u voor de oplevering geen sanitair laat plaatsen, is het mogelijk dat het plaatselijk nutsbedrijf geen water levert. In dat geval dient u zelf een keuring aan te vragen bij het nutsbedrijf waarna de watermeter kan worden aangesloten.

**WATERINSTALLATIE** De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke conform de voorschriften van de plaatselijke nutspartij is gepositioneerd in de centrale meterkast in de half verdiepte stallingsgarage. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar.

In de appartementen worden de onderstaande koudwatertappunten aangesloten:

- Closetcombinatie in de toiletruimte(n).
- Fonteinkraan in de toiletruimte(n).
- Keukenmengkraan in de keuken.
- Vaatwasser in de keuken.
- Wastafelmengkraan/-kranen in de badkamer(s).
- Douchemengkraan in de badkamer(s).
- Tapkraan t.b.v. de wasmachine in de technische ruimte.
- Badmengkraan (indien voor het betreffende appartement een ligbad optioneel wordt aangeboden en de optie ook daadwerkelijk gekozen is).

De volgende warmwater tappunten worden aangesloten:

- Keukenmengkraan in de keuken.
- Wastafelmengkraan/-kranen in de badkamer(s).
- Douchemengkraan in de badkamer(s).
- Badmengkraan (indien voor het betreffende appartement een ligbad optioneel wordt aangeboden en de optie ook daadwerkelijk gekozen is).

Bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten, kan de waterdruk en de temperatuur van het tapwater teruglopen.

**UITSTORTGOOTSTEEN ALGEMENE RUIMTEN** In de stallingsgarage wordt, in een nader te bepalen (afgesloten) technische ruimte, voor de schoonmaak van de algemene voorzieningen, een uitstortgootsteen met een koudwateraansluiting en een elektrische warmwaterboiler gerealiseerd. Deze is aangesloten op de algemene wateraansluiting.

**VENTILATIE APPARTEMENTEN** De appartementen zijn voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. De warmte in de afvoerlucht wordt voor een groot gedeelte teruggewonnen.

De voorverwarmde toevoerlucht (enkel door de gebalanceerde mechanische ventilatie) zorgt voor een comfortabele, tochtvrije en energiezuinige manier van ventileren.

Het systeem bestaat uit een ventilatorunit gemonteerd in de techniekruimte of bering, die via het centrale kanalenstelsel de ventilatielucht toe- en afvoert van het appartement. De centrale ventilator waar de toe- en afvoerkanalen bij elkaar komen, zorgt ervoor dat de warmte uit de afgevoerde lucht wordt overgedragen aan de verse toegevoerde buitenlucht. Dit wordt warmteterugwinning (WTW) genoemd. De afvoer- en toevoerlucht komt niet met elkaar in contact, alleen de warmte wordt overgedragen. Het systeem wordt gebalanceerd genoemd omdat er, ter voorkoming van onder- en overdruk in de woning, evenveel lucht toegevoerd als afgevoerd wordt. De toegevoerde verse lucht wordt eerst gefilterd voordat het in de woonkamer en slaapkamers wordt ingeblazen. Deze filters dienen regelmatig te worden gereinigd of vervangen volgens de aanwijzingen van de fabrikant.

De WTW-installatie wordt bediend met een 3-standenschakelaar in de keuken en een overbruggingsschakelaar in de badkamer.

De positie van de luchtventielen van de balansventilatie worden door de installateur nader bepaald en kunnen door de koper niet worden ge-/herpositioneerd. De aanzuig van lucht geschiedt door middel van kanalen direct vanaf het dakvlak. De op de plattegrond aangegeven plaats van de WTW-unit is indicatief. De juiste plaats wordt bij de nadere technische uitwerking van de installaties bepaald. Bij nadere uitwerking van het kanalenverloop van de mechanische ventilatie kan naar voren komen dat leidingen onder het plafond, dus in het zicht, moeten worden aangebracht.

Voor de keukens is een wandcontactdoos voorzien voor een recirculatie afzuigkap. Een afzuigkanaal rechtstreeks naar buiten is niet toegestaan. Hier dient men rekening mee te houden bij het ontwerp van een keuken.

De ruimten waarin de lucht wordt afgezogen:

- Keuken.
- Toilet(ten).
- Badkamer(s).
- De technische- of bergingsruimte waarin de wasmachine geplaatst wordt.

De ruimten waarin de lucht wordt ingeblazen:

- Woonkamer.
- Slaapkamer(s).
- De technische ruimte waarin de ventilatie-unit geplaatst wordt indien de deur van de ruimte grenst aan een verblijfsruimte.

Overige voorzieningen:

- Dakdoorvoeren uitgevoerd in metaal en/of kunststof t.b.v. mechanische ventilatie (toe- en afvoer).
- Dakdoorvoer ten behoeve van rioolontluchting.
- Alle verblijfsruimten zijn te spuien middels te openen delen in de gevel.
- Ventilatiespleten aan de boven- en onderzijde van de meterkast.
- Ventilatiespleten onder alle binnendeuren t.b.v. overstroom ventilatielucht.
- Ventilatiespleet van ca. 100mm boven de wanden van de bergingen in de bergingengroep t.b.v. een optimale natuurlijke luchtstroming.

Installaties en leidingwerk in technische ruimtes van beringen in de appartementen, waaronder het kanaalwerk van de WTW-units, verdelers van vloerverwarming en leidingwerk van de warmtepomp, zal in opbouw tegen plafond en wand worden aangebracht.

**VENTILATIE BERGINGENGROEP** De bergingengroep wordt geventileerd middels mechanische afvoer en mechanische toevoer.

**VENTILATIE STALLINGSGARAGE** De toevoer van lucht voor de ventilatie van de stallingsgarage vindt plaats via natuurlijke ventilatie in de buitengevels en de sectionaalpoort van de half verdiepte stallingsgarage. De circulatie van de lucht vindt plaats door CO/LPG gestuurde stuwdrukventilatoren en worden via de gevelopeningen afgevoerd. Afhankelijk van de hoeveelheid CO of LPG zullen de ventilatoren harder of zachter gaan draaien. De installatie is gekoppeld aan een brandmeldinstallatie (BMI).

#### **VERWARMING, KOELING EN WARMWATERVOORZIENING**

Het verwarmingssysteem bestaat uit een centraal en collectieve WKO-installatie in combinatie met warmte-opslag in de bodem voor ruimteverwarming. De bron kan worden geregenereerd door oppervlaktewater van de plangebied. In de zomer biedt de koude bron mogelijkheid tot (top)koeling. Als back-up voorziening is een collectieve elektrische ketel voorzien. De warmtebalans wordt geborgd door warmte te winnen uit het naastgelegen oppervlaktewater. Hiermee ontstaat een zeer duurzaam energiesysteem waarmee aan de BENG-eis wordt voldaan.

Het collectieve warmtepumpsysteem wordt geplaatst in naastgelegen gebouw (Schweitzer) van Natuurlijk Centrum Zuid en middels (ondergrondse) transportleidingen getransporteerd naar de overige 5 blokken). In de techniekruimten van de appartementen wordt een gecombineerde afleverset voor warmte en koude geplaatst. De set is

voorzien van twee warmtewisselaars, change over regeling voor de vloerverwarming/koeling en pomp voor vloerverwarming.

Tot de collectieve warmte-/koudevoorziening behoren de volgende hoofdonderdelen:

- Bodemenergie-installatie tot en met de centrale technische ruimte.
- Centrale warmtepompinstallatie, inclusief warmtebuffers en toebehoren.
- Regeneratievoorziening met oppervlaktewater.
- Distributie LT, HT warmte en koude t/m afleversets in de appartementen.
- Afleverset in de meterkast van het appartement met warmtemeter, 2 warmtewisselaars en pomp voor vloerverwarming.

De volledige installaties – tot en met de afleverset – wordt geleverd, geplaatst en minimaal 30 jaar na oplevering onderhouden en geëxploiteerd door Eneco. De volledige installatie blijft in eigendom van Eneco.

Verwarming en koeling via de vloerverwarming is gebaseerd op een laag temperatuursysteem en reageert daarmee vertraagd. In de praktijk betekent dit dat ten opzichte van de buitentemperatuur slechts enkele graden Celsius kunnen worden terug gekoeld (top-koeling) en niet tot een vaste temperatuur zoals bij een airco. Het plaatsen van een airco is niet mogelijk, omdat dit de werking van de totale installatie tegen werkt.

De berekening van de capaciteit van de bodemwarmtepomp met boiler zal overeenkomstig de eisen van de ISSO publicatie 72 worden bepaald. Module I E en II P van (de overgangsregeling) SWK-2020 zijn van toepassing op de verwarming- en tapwaterinstallatie.

De WKO-installatie wordt uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarming. De toepassing van vloerkoeling heeft ook invloed op de keuze van uw vloerafwerking (Rc maximaal 0,05 tot 0,10m2.K/W) Uw leverancier van de vloerafwerking kan u adviseren over de juiste keuze bij vloerverwarming en -koeling. De badkamers worden naast de vloerverwarming voorzien van een elektrische radiator.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van de thermostaat in de woonkamer en (na)regeling in de slaapkamer(s). De positie hiervan wordt door de installateur bepaald.

Onderstaande temperaturen worden behaald bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken (e.e.a. conform module I-E en II-P van de overgangsregeling SWK-2020):

Woonkamer	20 °C
Keuken	20 °C
Entree/hal	15 °C
Gang	15 °C
Slaapkamer(s)	20 °C
Badkamer	22 °C
Technische ruimte	15 °C

De stallingsgarage en bergingen in de bergingsgroep worden niet verwarmd. Ook de algemene ruimten van de gebouwen (entree, trappenhuis, liften en portiek) worden niet verwarmd.

**ELEKTRISCHE INSTALLATIE** De elektra voedingsleidingen worden door het nutsbedrijf aangebracht tot in de meterkast van de woning. In

de meterkast wordt door het nutsbedrijf een elektrameter geplaatst. De elektrische installatie wordt door de installateur aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens de voorschriften van het leverend elektriciteitsbedrijf en NEN 1010.

De leidingen worden zover mogelijk weggewerkt, behalve in de meterkast, technische ruimte en de berging. Het schakelmateriaal en de geaarde wandcontactdozen worden uitgevoerd als inbouw, in de kleur wit. De schakelaars worden aangebracht op circa 1.050 mm + vloer. Wandcontactdozen worden in de gehele woning op circa 300 mm + vloer aangebracht, met uitzondering van de wandcontactdozen boven het aanrechtblad, in combinatie met een schakelaar en/of met een specifieke functie, bijvoorbeeld t.b.v. een koelkast (deze worden op afwijkende hoogten geplaatst). Voor de indicatieve plaats en het aantal elektrapunten verwijzen wij u naar de plattegronden die te downloaden zijn op de site van [www.NatuurlijkCentrumZuid.nl](http://www.NatuurlijkCentrumZuid.nl). Deze tekeningen worden bij het tekenen van de koopovereenkomst tevens als hardcopy aan u verstrekt. U kunt geen rechten ontlenen aan het aantal, de plaats en de afmeting van de elektrapunten zoals deze op de verkooptekeningen zijn aangegeven. Indien de voorschriften leiden tot wijzigingen en/of afwijkingen, zullen aanpassingen worden doorgevoerd zonder dat hiervoor verrekening, van welke aard dan ook plaatsvindt.

De appartementen worden standaard voorzien van:

- De vereiste rookmelders.
- Videfoon met aansluiting op de videfooninstallatie op de begane grond (t.p.v. hoofdentree).
- Een bedrukker naast de voordeur van het appartement.
- Een buitenlichtpunt op het balkon / loggia met schakelaar. Er is géén armatuur inbegrepen.
- Bedrade aansluiting voor een wasmachine en condensdroger.

De appartementen worden voorzien van onbedrade aansluitmogelijkheden voor telefoon en cai in de woonkamer en slaapkamer 1. De aansluitkosten voor telefoon en cai zijn niet opgenomen in de aanneemsom. De aansluitingen dient u zelf aan te vragen en te (laten) verzorgen. Hetzelfde geldt voor de afmontage van aansluitingen of het aanleggen van signaalversterkers en/of telefooncentrales in de meterkast.

De ruimten die bestemd zijn voor algemeen gebruik worden conform de voorschriften voorzien van energie efficiënte (nood) verlichtingsarmaturen. De verlichting zal worden aangesloten op de algemene meterkast gesitueerd in de half verdiepte stallingsgarage. Schakelaars en verlichting in de bergingen worden niet aangesloten op de bijbehorende appartementen, maar worden eveneens aangesloten op de algemene installatie. De bergingen op de begane grond worden voorzien van één stopcontact aangesloten op de algemene voorziening. Alle installaties, leidingen en wandcontactdozen in de stallingsgarage worden als opbouw uitgevoerd.

**LIFTINSTALLATIE** Er wordt één personenlift aangebracht volgens de eisen en normen van het Nederlands Liftinstituut. De lift gaat over alle woonlagen en loopt door tot in de half verdiepte stallingsgarage. De liftcabine wordt als volgt afgewerkt, te weten:

- Kooiafsluiting door middel van metalen telescoopdeuren.
- Leuning en spiegel.
- Verlichting.

- Vloer bekleed met standaard vloerafwerking.
- Wanden met kunststof beplating.
- De bedieningsknoppen met RVS dekplaat.
- Standaardwijzer.
- Noodsignaal inrichting en verlichting.

De liftschaachttoegangsdeuren, dagstukken en verdiepingsruimte vullende fronten worden uitgevoerd in plaatstaal en in het werk geschilderd in een door de architect nader te bepalen kleur.

## STALLINGSGARAGE

**PARKEREN** Het plan voorziet in een half verdiepte stallingsgarage met 52 parkeerplaatsen, bereikbaar via een hellingbaan met gesegmenteerde betonwanden. 44 appartementen worden toebedeeld met één parkeerplaats, twee appartementen (bouwnummer 39 & 46) worden toebedeeld met twee parkeerplaatsen. De resterende vier parkeerplaatsen worden vrij te koop aangeboden. De kopers van het project krijgen hierbij het eerste recht. Mochten na oplevering niet alle vier vrije parkeerplaatsen aan de kopers van het project zijn verkocht, dan behoudt de ontwikkelaar zich het recht voor om deze aan derden te verkopen. De eigenaren van de parkeerplaatsen worden daarmee automatisch deelnemer aan de Vereniging van Eigenaars.

De stallingsgarage is zo veel als mogelijk ontworpen volgens de adviesnorm NEN-2443. Echter vanwege de technische uitwerking kan het voorkomen dat enkele parkeerplaatsen (waaronder P1, P16, P37 en P52) noodzakelijkerwijs niet volledig voldoen aan de adviesnorm, maar wel afdoende bruikbaar zijn.

### LAADPUNTEN ELEKTRISCHE (AUTO)VOERTUIGEN

De stallingsgarage is bereikbaar via (de nieuw te realiseren) hellingbaan en is alleen toegankelijk voor eigenaren van parkeerplaatsen. De stallingsgarage is inpandig bereikbaar met de trap en de lift vanuit het bovenliggende gebouw.

De stallingsgarage is voorzien van loze infra structuur voor het aanleggen van een laadvoorziening nabij uw parkeerplaats. De opdracht voor het aanleggen van een laadvoorziening verloopt via de Vereniging van Eigenaars. De Vereniging van Eigenaars zal één partij in de hand nemen voor de exploitatie van deze laadvoorzieningen. Deze laadvoorzieningen kunnen na oplevering worden gerealiseerd binnen het beschikbare elektrisch vermogen van de algemene aansluiting.

De stallingsgarage is voorzien van de benodigde voorzieningen/installaties voor het beperken van brand en rook. In de stallingsgarage bevinden zich installatieruimten, welke enkel toegankelijk zijn voor de onderhoudspartijen via de Vereniging van Eigenaars.

Het onderhoud en beheer van de stallingsgarage verloopt via de Vereniging van Eigenaars.

**GARAGEDEUR** De stallingsgarage is voorzien van een garagedeur bedienbaar middels een afstandsbediening. In de koopsom is één afstandsbediening inbegrepen. Extra afstandsbedieningen kunnen vóór

oplevering tegen verrekening worden bijbesteld. De garagedeur wordt voorzien van roosters.

**POMPPUT EN LIJNGOOT** Voor de afvoer van overtollig water wordt een pompput voorzien nabij de hellingbaan. Ter plaatse van de hellingbaan is een lijngoot voorzien, welke wordt aangesloten op de pompput. De stallingsgarage is niet voorzien van schrobputjes. De pompen, putten en lijngoten worden beheerd en onderhouden door de Vereniging van Eigenaars.

## TOT SLOT

### SUBSIDIES

Nederlandse Bouw Unie heeft zeer duurzame gebouwen ontwikkeld. Dit brengt extra bouw- en installatiekosten met zich mee. Indien tijdens de nadere technische uitwerking blijkt dat bepaalde getroffen voorzieningen in aanmerking komen voor subsidie, zal deze subsidie aangevraagd en ontvangen worden door Nederlandse Bouw Unie en worden deze niet in mindering gebracht op de koopsom.

**HUISHOUELIJK AFVAL** Huishoudelijk afval, oud papier en GFT-afval dient door de koper op door de gemeente te stellen voorwaarden te worden ingezameld en aangeboden. Voor de appartementen voorziet de gemeente ondergrondse containers in openbaar gebied. Nederlandse Bouw Unie is niet verantwoordelijk voor de uitgangspunten en het beleid rondom afvalinzameling.

**SCHOONMAKEN EN OPLEVERING** Tijdig voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten. Deze worden schoon opgeleverd. Het (eventueel) bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. De energiekosten ten behoeven van het beproeven van de installaties voor de sleuteluitreiking, zijn voor rekening van de koper(s).



### WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

- Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.
- Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, vertrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Bij de bouw van een woning of appartement vindt echter nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig nog wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afdoet aan de kwaliteit.
- Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u de woning koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie, in de vorm van een erratum. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De ondernemer is echter gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van meer of minder kosten.
- Alle in de tekeningen aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.
- De op tekeningen aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld de wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop-/ aannemingsovereenkomst.
- Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.
- De op tekening inschreven maten zijn "circa" maten.
- De indeling op de situatietekening van het terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Nederlandse Bouw Unie.
- De perspectieftekeningen (artist impressions) zijn indicatief, aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.
- Wanneer uw perceel of appartementsrecht kleiner of groter wordt, bestaat geen recht op verrekening.

# AANKOOP

## informatie

**DE AANKOOP VAN UW NIEUWE APPARTEMENT** U staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een appartement. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van de woning hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij Nederlandse Bouw Unie in goede handen. Tegelijk met uw appartement koopt u de daaraan gekoppelde (SWK-) garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. Alle kennis van zaken, ruime ervaring en een uitstekende organisatie worden ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in het door u gekozen appartement.

Voor uw appartement is de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 van toepassing, inclusief (onder toepassing van de overgangsregeling 2020/2021) modules I-E en II-P.

### WAT KAN HET VERKOOPTeam VOOR U BETEKENEN?

Uiteraard roept de eventuele aankoop veel vragen op. Wij beseffen dat u zoveel mogelijk antwoorden wenst voordat u definitief beslist. Daarom kan u het appartement van uw keuze, mits deze nog beschikbaar is, vrijblijvend reserveren. Binnen de afgesproken optietermijn wordt u in een persoonlijk gesprek door de makelaar nader geïnformeerd over het appartement(engebouw) zelf, de woonomgeving, de aankoopprocedure, planning, etc.

De makelaars van het verkoopteam Marshall kunnen u, voordat u tot de aankoop van uw nieuwe appartement wilt overgaan, uitgebreid informeren over de gang van zaken met betrekking tot de eventuele verkoop van uw huidige woning of appartement en u, indien u dit wenst, ook laten begeleiden bij de af te sluiten hypotheek. Daarnaast heeft u de mogelijkheid om (rechtstreeks) hypotheekadvies en -begeleiding te vragen aan ABN-AMRO Bank en Rabobank, waarmee wij specifiek voor dit project een samenwerking zijn aangegaan. De adviseurs van deze banken zijn op de hoogte van alle ins en outs van het project, kunnen u derhalve een duurzame/ scherpe aanbieding doen en staan klaar om u desgevraagd van dienst te zijn. Wij verwijzen u naar de informatie en contactgegevens elders in deze brochure.

Heeft u de beslissing genomen om het appartement te kopen, dan zal door de makelaar een koop-/ aannemingsovereenkomst worden opgemaakt. In dat stadium wordt u eveneens door hen voorgelicht over en meegenomen in de keuzes van de door NBU aangeboden "varianten", die al in de begin-(ruwbouw-)fase van de realisatie van uw appartement invloed hebben op het bouwproces. Voor al uw verdere vragen aangaande de bouw van het appartement en de begeleiding van uw meer- en minderwerk is uw kopersbegeleider van Nederlandse Bouw Unie uw gesprekspartner.

## KOOPAKTE ADMINISTRATIE

**KOOPSOMMEN VRIJ OP NAAM (V.O.N.)** De koopsom van uw appartement is vrij-op-naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen appartement gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen:

- Grond- (appartementsrecht-)kosten;
- Bouwkosten;
- Architectenhonorarium en de kosten van overige betrokken adviseurs;
- Notarishonorarium inzake de levering van uw appartementsrecht;
- Kadastrale uitmeting;
- Kosten omgevingsvergunning;
- Makelaarscourtage/verkoopkosten;
- Gemeentelijke leges de bouw betreffende;
- Aansluiten op water-, riool-, en elektriciteitsleidingen;
- Gebruiksklare verwarmingsinstallatie met warmwatervoorziening (Warmte Koude Opslag)
- Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- BTW (thans 21 %), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

Niet in de koopsom begrepen zijn kosten zoals:

- Kosten met betrekking tot het verkrijgen van een (hypothecaire) financiering (afsluit-, bemiddelings-, taxatiekosten) en/of kosten van (notarieel) onderzoek in het kader van de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme);
- Notarishonorarium inzake het vestigen van een hypotheek;
- Rente tijdens de bouw;
- Gemeentelijke heffingen (OZB/waterschapslasten) vanaf het moment van levering;
- Kosten aansluiting internet, (kabel)televisie en/of (vaste) telefonie;
- Kosten voor het op naam zetten van de verbruiksmeters van de nutsaansluitingen;
- Heffingen voortvloeiende uit overheidsmaatregelen.

**KOOP-/ AANNEMINGSOVEREENKOMST** Door het aangaan van de koop-/ aannemingsovereenkomst verplicht u uzelf onder meer tot betaling van de koopprijs en de aanneemsom en verplicht de verkoper (Nederlandse Bouw Unie B.V., hierna: "de ondernemer") zich tot levering van het appartementsrecht en (uit)ontwikkeling/ realisatie van uw appartement. Nadat de koop-/ aannemingsovereenkomst door u is ondertekend, ontvangt u binnen enkele dagen bericht (digitaal, in uw eigen klantenportal "MijnNBUHuis") dat de overeenkomst door de ondernemer is bijgetekend. Ook berichten wij de notaris en het garantie-instituut. De notaris kan vervolgens op basis daarvan de notariële levering voorbereiden en stuurt u een uitnodiging, zodra levering kan plaatsvinden. SWK (Stichting

Waarborgfonds Koopwoningen) zal u bij eerste gelegenheid het aan uw appartement verbonden garantiecertificaat toezenden.

**NOTARIS** De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht (appartement) geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Tijdig voor de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (incl. eventuele bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Op de transportdatum worden veelal twee akten getekend, te weten:

- De akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van het appartementsrecht van verkoper aan koper;
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

**WAARBORG OPLEVERING; LAATSTE 5% VAN DE AANNEEMSOM** Op grond van de SWK-garantievoorwaarden biedt de ondernemer u financiële zekerheid rondom de oplevering van uw appartement. Daartoe heeft de ondernemer de keuze om:

- u als koper in staat te stellen om bij oplevering de laatste 5% van de aanneemsom bij de notaris in depot te storten of;
- ten behoeve van uw bij de aankondiging van de oplevering een bankgarantie van 5% van de aanneemsom af te geven, die ingaat op de datum van oplevering van uw appartement.

Nederlandse Bouw Unie kiest voor de werkwijze van een bankgarantie, die door de notaris wordt bewaard. Wij zorgen ervoor dat alle eventuele opleveringspunten en eventueel nadien geconstateerde gebreken binnen 3 maanden na de oplevering zijn afgewerkt. In dat geval vervalt, na deze termijn, de bankgarantie automatisch. Mocht het door omstandigheden niet mogelijk zijn gebleken om binnen 3 maanden alle zaken af te werken, dan kunt u voor het aflopen van die termijn de notaris verzoeken om (onder specificatie van de openstaande punten en opgave van de daaraan te koppelen bedragen) de bankgarantie (voor dat gedeelte) vast te houden tot het moment dat dit wel het geval is.

**VERSCHULDIGDE TERMIJNEN (RENTEVERLIES TIJDENS DE BOUW)** De aanneemsom is in termijnen onderverdeeld. Die termijnen vervallen naar rato van de voortgang van de bouw. Mocht(en) er voor de datum van notariële levering al (een) termijn(en) vervallen zijn, dan verleent de ondernemer uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en), evenals de grondkosten/ het appartementsrecht, wordt de overeengekomen rente berekend, welke na opgaaf aan de notaris eveneens bij de notariële levering met u wordt verrekend. De overige termijnen dient u zelf rechtstreeks (al dan niet uit uw hypotheekdepot) aan de ondernemer te betalen, binnen 14 dagen na ontvangst van de desbetreffende nota's.

Zodra uw hypotheek is gepasseerd moet u aan de bank (in principe al tijdens de bouw) het volledige bedrag aan rente over het door u geleende bedrag gaan betalen. Omdat een deel van het geleende hypotheekbedrag bij de bank in depot blijft staan, kan de bank u daarover rente vergoeden die,

afhankelijk van uw hypotheekofferte, (iets) lager kan zijn dan de rente die u betaalt op de hypotheek zelf. Bij benadering betaalt u tijdens de bouw per saldo rente over het daadwerkelijk opgenomen geld.

**MEER- EN MINDERWERK** Het is mogelijk wijzigingen te doen aanbrengen in het door u gekochte appartement. Een en ander wordt gecoördineerd/ met u afgesproken door middel van een:

- variantenlijst, welke (veelal ruwbouw-)keuzes worden verwerkt in de prijs die wordt vermeld in de koop-/ aannemingsovereenkomst (deze keuzes maakt u derhalve in overleg met de makelaar);
- keuzelijst voor meer- en minderwerk (afbouwopties), waarvoor in een later stadium een aanvullende overeenkomst wordt gesloten nadat u door uw kopersbegeleider van Nederlandse Bouw Unie daarin bent begeleid.

In deze lijsten worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- en minderprijzen. De variantenlijst dient tegelijk met de koop-/ aannemingsovereenkomst door u te worden ondertekend. De keuzelijst voor meer- en minderwerk dient u, in verband met het tijdig verwerken, inplannen en realiseren daarvan tijdens de bouw, voor een nader te bepalen datum in te leveren. De coördinatie van de uitvoering van de varianten en meer- en minderwerk wordt door de ondernemer verzorgd en digitaal ondersteund door ons klantportal "MijnNBUHuis".

Het is vanzelfsprekend dat de mogelijkheden en de daarbij horende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van het appartement c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. Bij oplevering dient het appartement te voldoen aan o.a. het bouwbesluit, de NEN-normen, de energieambitie van het project en eisen van NUTS-bedrijven. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen zijn niet al uw wensen realiseerbaar en in principe beperkt tot de keuzemogelijkheden zoals opgenomen in de hiervoor vermelde varianten- en meer-/minderwerklijsten. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van het appartement is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen.

## OPLEVERING

**OPLEVERINGSPROGNOSE** Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, een indicatie van de periode waarin uw appartement naar verwachting voor bewoning gereed zal zijn. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een appartement nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Wanneer het hard waait, kan de kraan niet draaien; wanneer er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. Uw appartement is gelegen in een complex, waardoor de oplevering pas kan plaatsvinden als ook de algemene ruimten gereed zijn. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een prognose voor de oplevering. In een later stadium kunnen die prognoses natuurlijk steeds gedetailleerder worden. Wij houden u daarom tijdens het bouwproces op de hoogte van vorderingen.

Bij eventuele verkoop van uw huidige woning of appartement, adviseren wij u in de koopakte van die woning/ appartement een clausule op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel, c.q. afhankelijk van de





oplevering van uw nieuwe appartement wordt gesteld. Ook ten aanzien van een opzegtermijn van uw eventuele huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht u onze aankondiging van de oplevering af, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden (wij noemden er al enkele) kunnen echter, zeker als de bouw op het moment van de aankoop nog niet is gestart, een vertraging veroorzaken. Strikt juridisch gezien is de koop-/ aannemingsovereenkomst de leidraad ten aanzien van de start van de bouwwerkzaamheden en het opleveringstijdstip.

**OPLEVERINGSPROCEDURE** Ongeveer zes weken voor de verwachte opleverdatum wordt u schriftelijk geïnformeerd over de opleverplanning en -procedure van uw appartement. Op dat moment wordt u tevens uitgenodigd voor de zgn. voorschouw. Enkele weken daarna wordt u via MijnNBUHuis geïnformeerd over de exacte datum en het tijdstip waarop de daadwerkelijke oplevering/ sleuteloverdracht zal plaatsvinden.

De bij de voorschouw geconstateerde onvolkomenheden worden schriftelijk vastgelegd en (indien mogelijk) in de periode van enkele weken tussen voorschouw en oplevering opgelost. Tijdig voorafgaand aan de oplevering ontvangt u van ons ook een eindafrekening (laatste termijnen van de aanneemsom en het meer-/ minderwerk). Wanneer u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van uw appartement. Dit noemen wij de juridische oplevering van uw appartement.

**VERZEKERINGEN** Uw appartement is tijdens de bouw verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Bij oplevering/ sleuteloverdracht van het appartement gaat het risico over op de eigenaar. U dient zelf uw appartement vanaf de datum van oplevering (via de Vereniging van Eigenaars wordt voor het gehele complex een verzekering afgesloten) te verzekeren.

**ONDERHOUDSTERMIJN** Gedurende drie maanden nadat u de sleutels hebt ontvangen, kunt u ons:

- berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden ná de sleuteloverdracht zijn opgelost (de zgn. "2e handtekening");
- onvolkomenheden melden die zijn geconstateerd ná de oplevering, maar feitelijk op de datum van oplevering al aanwezig waren en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen.

Bij kleine onvolkomenheden moet u met een belangrijk feit rekening houden: een huis wordt gebouwd uit materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit het appartement wegtrekkend vocht. Deuren kunnen gaan klemmen omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle overige onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de verkoper geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en heeft u uiteraard garantie op uw appartement conform de geldende garantietermijnen in de SWK-garantieregeling.

## GEMEENSCHAPPELIJKE BELANGEN/ (OVERHEIDS) VOORSCHRIFTEN

### APPARTEMENTSRECHT EN VERENIGING VAN EIGENAARS

Het appartementengebouw wordt bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleen- of gezamenlijk gebruik van een bepaald gedeelte (c.q. een zgn. INDEX respectievelijk algemene ruimte) van dat gebouw. Dit aandeel vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. De appartementseigenaren zijn samen eigenaar van het appartementengebouw.

Hieruit volgt dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat binnen het appartementengebouw tot gezamenlijk gebruik dient (met zijn huisgenoten) mag gebruiken. Het gedeelte waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitende gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte.

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten zal het reglement van splitsing zijn opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijk eigendom (die delen van het gebouw en het omliggende terrein die gezamenlijk worden gebruikt) en voor welk gedeelte hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten. Voorts bevat het reglement de gedragsregels voor de eigenaren/ bewoners. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) van het gebouw. Het doel van de vereniging van appartementseigenaars is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. In eerste plaats het onderhoud en instandhouding van het gebouw. Dus bijvoorbeeld de verzekering van het complex, het bijhouden van het schilderwerk, het repareren van het dak, het schoonhouden van de trappen en algemene ruimten, etc.

De Vereniging van Eigenaars heeft, net als andere verenigingen, een bestuur en een ledenvergadering. Dit zijn de zogenaamde organen van de vereniging. De vergadering van appartementseigenaren vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. Met de vergadering van eigenaren wordt dus zowel het orgaan van de vereniging als de bijeenkomst zelf bedoeld. De vergadering van eigenaren neemt besluiten bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen (de helft + 1) tenzij het reglement anders bepaalt. Zij beslist bijvoorbeeld of de appartementen (aan de buitenzijde, indien van toepassing) weer geveerd moet worden en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht wordt gegeven.

De vergadering moet de begroting (van de betreffende VvE) voor de kosten voor het boekjaar en de daaruit voortvloeiende VvE-bijdragen (periodiek verschuldigd door de eigenaren) goedkeuren en dient haar fiat te geven aan de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar van de vereniging. Tenzij uitdrukkelijk anders in het reglement is bepaald, beslist de vergadering van eigenaren over alle zaken die de eigenaren gemeenschappelijk aangaan. Door de bestuurder zal eenmaal per jaar de Algemene Ledenvergadering worden uitgeschreven; tijdens deze vergadering zullen de jaarstukken, bestaande uit de balans,

de winst- en verliesrekening, evenals de begroting voor het opvolgende jaar ter goedkeuring aan de vergadering worden voorgelegd. Om tijdig (bij nieuwbouw na de oplevering van het gebouw) de verschuldigde premie van de opstalverzekering, termijnen van onderhoudscontracten en bijvoorbeeld energieverplichtingen te kunnen voldoen, is het van belang dat de bestuurder over voldoende geldmiddelen kan beschikken. Om tot een goede splitsingsakte en -tekeningen, verdeelsleutel, stemverhouding en een betrouwbare begroting (uitgesplitst per eigenaar naar een maandelijkse verplichting/ VvE-bijdrage) te komen, is door de ondernemer een professionele beheerorganisatie aangetrokken (VP&A Vastgoedmanagement uit Oosterhout), welke organisatie ook in de splitsingsakte als eerste bestuurder en beheerder wordt benoemd. De splitsingsaktes en bijbehorende splitsingstekeningen (waarop het onderscheid tussen privé- en algemene ruimten per complex zichtbaar wordt gemaakt, inclusief vermelding van de nummers van bijvoorbeeld parkeerplaatsen en bergingen) zijn nog in bewerking. Voorafgaand aan het transport van uw appartementsrecht zullen deze beschikbaar komen en aan u (via de notaris en via MijnNBUHuis) ter informatie beschikbaar worden gesteld. Mocht u nog vragen hebben met betrekking tot de VvE, begrotingen en/of VvE-bijdrage, kunt u zich wenden tot het verkoopteam of tot VP&A. Wij zorgen aan het einde van de bouwperiode eveneens voor een soepele en vlotte activering van de Vereniging van Eigenaars.

### STICHTING ENERGIEBELANGEN NATUURLIJK CENTRUM ZUID KRIMPEN AAN DEN IJSSEL

Nederlandse Bouw Unie heeft voor het project Natuurlijk Centrum Zuid gekozen voor een duurzaam energiesysteem voor de opwekking en levering van warmte en warm tapwater, een zgn. WKO-systeem (Warmte Koude Opslag). Het systeem heeft collectieve bodembronnen met (per appartement) een afleverset die op de collectieve bronnen is aangesloten. Ook de algemene ruimten en voorzieningen worden, waar van toepassing,

hierop aangesloten. De investering hiervoor wordt gedaan door Eneco Warmte & Koude Leveringsbedrijf B.V., waarmee de ondernemer een energievoorzieningsovereenkomst heeft gesloten. Deze overeenkomst houdt in dat Eneco gedurende een periode van 30 jaar na de oplevering van de laatste aansluiting in het project (dat naast gebouw Marshall nog 5 andere gebouwen omvat die ook op het WKO-systeem worden aangesloten) de genoemde investering inclusief onderhouds- en exploitatiekosten van de WKO-installatie draagt in ruil voor het eigendomsrecht daarvan (via een te vestigen opstalrecht) en het (exclusief, binnen de Warmtewet) mogen leveren van warmte en warm tapwater aan de eigenaars van de appartementsrechten in Natuurlijk Centrum Zuid. De leveringstarieven zijn afgeleid uit de voorwaarden die de Warmtewet daaraan verbindt en volgen het niet-meer-dan-anders-principe, rekening houdend met de ACM-tarieven (Autoriteit Consument & Markt).

De (blijvende, goede) werking van dit energiesysteem wordt door Eneco gegarandeerd tijdens de exploitatieperiode. Tijdig, minimaal twee jaar voor het einde van de 30-jaar-periode, wordt overlegd over (de voorwaarden van) voortzetting. Mocht er gedurende de exploitatieperiode aanleiding zijn voor afstemming, dan is het praktisch onwenselijk/ onmogelijk om dit met alle eigenaren van Natuurlijk Centrum Zuid te doen. Om die reden wordt er voor dit doel een (overkoepelende) stichting, Stichting Energiebelangen Natuurlijk Centrum Zuid Krimpen aan den IJssel, opgericht. Daarin wordt een bestuur benoemd dat bestaat uit vertegenwoordigers van (de eigenaren/ Vereniging van Eigenaars van) de afzonderlijke gebouwen. Op die manier is de behartiging van (energie)belangen in de gebiedsontwikkeling (incl. uw complex) gewaarborgd en wordt u als toekomstig eigenaar ontzorgd.

**WKO- (WARMTE KOUDE OPSLAG) INSTALLATIE EN ONDERHOUD** De afleversets van de appartementen (welke u voorzien van warmte/ koude en warm tapwater) worden vanuit de in gebouw A door



Eneco aan te leggen WKO-installatie en een daaraan gekoppeld leidingtracé aangesloten op collectieve bodembronnen in de nabije omgeving. De exacte plaats van deze bronnen (die in het openbaar terrein aangebracht moeten worden), ten behoeve van de aansluiting op de centrale WKO-installatie voor de appartementen en algemene ruimte(n), zal in overleg met de betrokken instanties nader worden bepaald. In de notariële (splittings-) aktes zullen ter zake de daarmee eventuele samenhangende en benodigde opstalrechten, erfdiensbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen worden gevestigd.

**PARKEREN** Het plan voorziet in een half verdiepte stallingsgarage met 52 parkeerplaatsen, bereikbaar via een hellingbaan. 44 appartementen krijgen (standaard) één parkeerplaats, bij 2 appartementen (bouwnummers 39, 46) zullen dit er twee zijn. De resterende vier parkeerplaatsen worden los verkocht aan belangstellenden, bij voorkeur binnen de VvE c.q. bestaande kopers van appartementen. Indien na oplevering van gebouw Marshall niet alle parkeerplaatsen zijn verkocht, heeft de ondernemer het recht om deze aan derden (buiten het gebouw Marshall) te verkopen. De toekomstig eigenaar van die parkeerplaats krijgt dan dus het eigendom van de betreffende index en wordt daarmee automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars.

**PARKEREN BEZOEKERS** Voor de parkeerbehoefte van bezoekers aan de appartementen zijn, voortvloeiend uit de geldende parkeernorm van de gemeente Krimpen aan den IJssel, parkeerplaatsen in de openbare ruimte voorzien.

**INSTANDHOUDING PARKEERPLAATSEN (ALGEMEEN)** Verband houdend met de geldende parkeernorm en de gemeentelijke voorschriften en afspraken ter zake, zal in de koop-/aannemingsovereenkomst en de daaropvolgende leveringsakte een instandhoudingsverplichting (met ketting- en boetebeding) ten aanzien van de bij oplevering aangebrachte/ aanwezige parkeerplaatsen (en de functie daarvan) worden opgenomen, welke teksten bindend zullen zijn. Tevens geldt dat het appartement, berging en de bijbehorende parkeerplaats niet los van elkaar verkocht mogen worden, waarbij ruilen van parkeerplaats of berging tussen eigenaren (binnen het appartementengebouw c.q. de betreffende VvE) wel is toegestaan.

**LAADPUNTEN VOOR ELEKTRISCHE VOERTUIGEN** In de stallingsgarage zal een (voorbereidende) loze laadinfrastructuurvoorziening worden getroffen die het (na oplevering) aanbrengen van een laadpunt voor een elektrisch voertuig door/ via de VvE binnen de beschikbare capaciteit mogelijk maakt. U wordt hier in de loop van het traject verder over geïnformeerd.

**INSTANDHOUDING BEELDKWALITEIT BINNENTUIN, BEPLANTINGEN EN (SEMI-)OPENBARE INRICHTINGEN** Mede voortkomend uit de afstemming en afspraken met architect en landschapsarchitect, dienen de eigenaren ervoor te zorgen dat de (groen)voorzieningen op het (semi-)openbare dek en overige inrichtingen ook na oplevering (qua onderhoudsniveau) de uniforme uitstraling hebben en houden. Daarom zal in de splitsingsakte, de koop-/aannemingsovereenkomst en de daaropvolgende leveringsakte een instandhoudingsverplichting (met ketting- en boetebeding) ten aanzien van het bij oplevering aangebrachte/ aanwezige niveau worden opgenomen.

**ZONWERING EN GELUIDSSCHERMEN** De appartementen op de eerste woonlaag aan de noordoostzijde (zijde met zicht op Boerhavelaan) van het gebouw (c.q. de bouwnummers 5 t/m 8, 14) worden standaard voorzien van geluidsschermen op het balkon. Bij (de balkons van) de overige appartementen betreft dit een meerwerkoptie. Mocht u deze meerwerkoptie kiezen, dan betreft dit op voorspraak van de architect één type scherm dat zal worden geplaatst. Om de eenduidigheid/ uniforme uitstraling van het complex te behouden, zal in de splitsingsakte van de Vereniging van Eigenaars een bepaling worden opgenomen dat, wanneer een eigenaar in de toekomst alsnog een geluidsscherm wenst te plaatsen, deze eerst toestemming dient te vragen aan de Vereniging van Eigenaars. Bij toestemming van de Vereniging is de eigenaar verplicht hetzelfde type geluidsscherm te (laten) installeren.

Eenzelfde verplichting zal (op te nemen in de splitsingsakte) gelden voor zonwering. Zonwering is niet standaard, maar een meerwerkoptie. Om ook hierin de eenduidigheid/ uniforme uitstraling te waarborgen, maakt de architect een keuze voor één type zonwering van één kleur. Mocht een eigenaar binnen de Vereniging later alsnog zonwering wensen toe te passen, moet hiervoor toestemming aan de VvE worden gevraagd en mag vervolgens gebruik worden gemaakt van één type zonwering en één kleur.

## EEN HUIS MET ZEKERHEID

**GARANTIE- EN WAARBORGREGELING** Op de appartementen is de SWK Garantie en waarborgregeling 2020 van toepassing, inclusief (onder toepassing van de overgangsregeling 2020/2021) modules I-E en II-P. Wat betekent de Garantie- en waarborgregeling voor de koper?

Dat kan als volgt kort worden samengevat: In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van de appartementen in financiële moeilijkheden komt, wordt het plan zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg. Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de het appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK-garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verfwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

1. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per appartement.

Tevens kan SWK bij geschillen bemiddelen tussen koper en ondernemer. Bovendien biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

Let op! Aan deze brochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.

**STICHTING WAARBORGFONDS KOOPWONINGEN** SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning/ appartement het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen/ appartementen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Nederlandse Bouw Unie B.V. is ingeschreven bij SWK (zie [www.swk.nl](http://www.swk.nl)).

**KEURMERK GARANTIEWONING** De producentenorganisaties Bouwend Nederland, Neprom en NVB hebben in samenwerking met Vereniging Eigen Huis eind 2010 de Stichting GarantieWoning opgericht. Doel van deze stichting is de kwaliteit van nieuwbouwwoningen en -appartementen te bevorderen en bij te dragen aan het vertrouwen tussen kopers en aanbieders van deze woningen/ appartementen. Om deze doelstellingen te bereiken heeft de stichting het Keurmerk GarantieWoning vastgesteld. Om als waarborgende instelling in aanmerking te komen voor dit keurmerk dient de gehanteerde Garantie- en waarborgregeling, de modelovereenkomst alsmede de geschillenbeslechting aan bepaalde minimumcriteria te voldoen.

De SWK Garantie- en waarborgregeling, de geschillenbeslechting en de gehanteerde overeenkomsten voldoen aan de criteria van de Stichting

GarantieWoning. De Stichting GarantieWoning heeft dan ook per en vanaf 1 januari 2011 het Keurmerk GarantieWoning aan de SWK Garantie- en waarborgregeling verleend. Door het Keurmerk GarantieWoning weet de koper dat hij bij aankoop van de woning/ het appartement met een SWK-waarborgcertificaat voldoende beschermd is tegen eventuele risico's in geval de ondernemer in gebreke blijft.

## TOT SLOT

**VOORLICHTING EN BOUWTERREINBEZOEK** De bouwer zal (bij de start van de bouwwerkzaamheden en ruim voor de oplevering) digitale en/of fysieke informatiebijeenkomsten voor kopers organiseren. Tijdens deze sessies zal onder andere een toelichting gegeven worden over het bouwproces, kopers meer- en minderwerk, nutsbedrijven, bezoek van de bouwplaats en zal actuele informatie worden gegeven omtrent de opleveringsprognose. In een van deze sessies zal bovendien de Vereniging van Eigenaars worden geactiveerd. Verder organiseren wij een aantal kijkdagen, waarop u de mogelijkheid hebt om de bouwplaats en uw toekomstige appartement te bezoeken en misschien wel de gelegenheid hebt om alvast kennis te maken met uw toekomstige bureu.

Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat vanwege uw en onze veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats, zonder toestemming van Nederlandse Bouw Unie te betreden.

## UW HUIS MET ZEKERHEID

Nederlandse Bouw Unie is aangesloten bij Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Voor u heeft dit onder andere de volgende voordelen:

- Uw appartement wordt onder garantie voor u gerealiseerd, enerzijds voor wat betreft het afbouwen ervan en anderzijds voor wat betreft eventuele gebreken tijdens de garantietermijn.
- U sluit met ons een overeenkomst volgens het modelcontract van SWK, waardoor u bent verzekerd van een goed en degelijk contract inclusief voorgeschreven algemene voorwaarden.
- Nederlandse Bouw Unie wordt periodiek gescreend door SWK op zowel financiële gezondheid als op onze kwaliteit van bedrijfsvoering (processen) én bouwen.





# BETROKKEN

*partijen*

## PLANONTWIKKELING EN REALISATIE

Nederlandse Bouw Unie B.V.  
Postbus 110, 4870 AC Etten-Leur  
076 – 50 22 888 | info@nbu.nl  
www.nbu.nl



## ARCHITECTEN

MIX architectuur  
www.mix-architectuur.nl



MAAK space  
www.maak.space



## CONSTRUCTIE

AVS Engineering  
www.avs-engineering.nl



## NOTARIS

Schaap Advocaten Notarissen  
www.schaap.eu



## PROMOTIE EN VORMGEVING

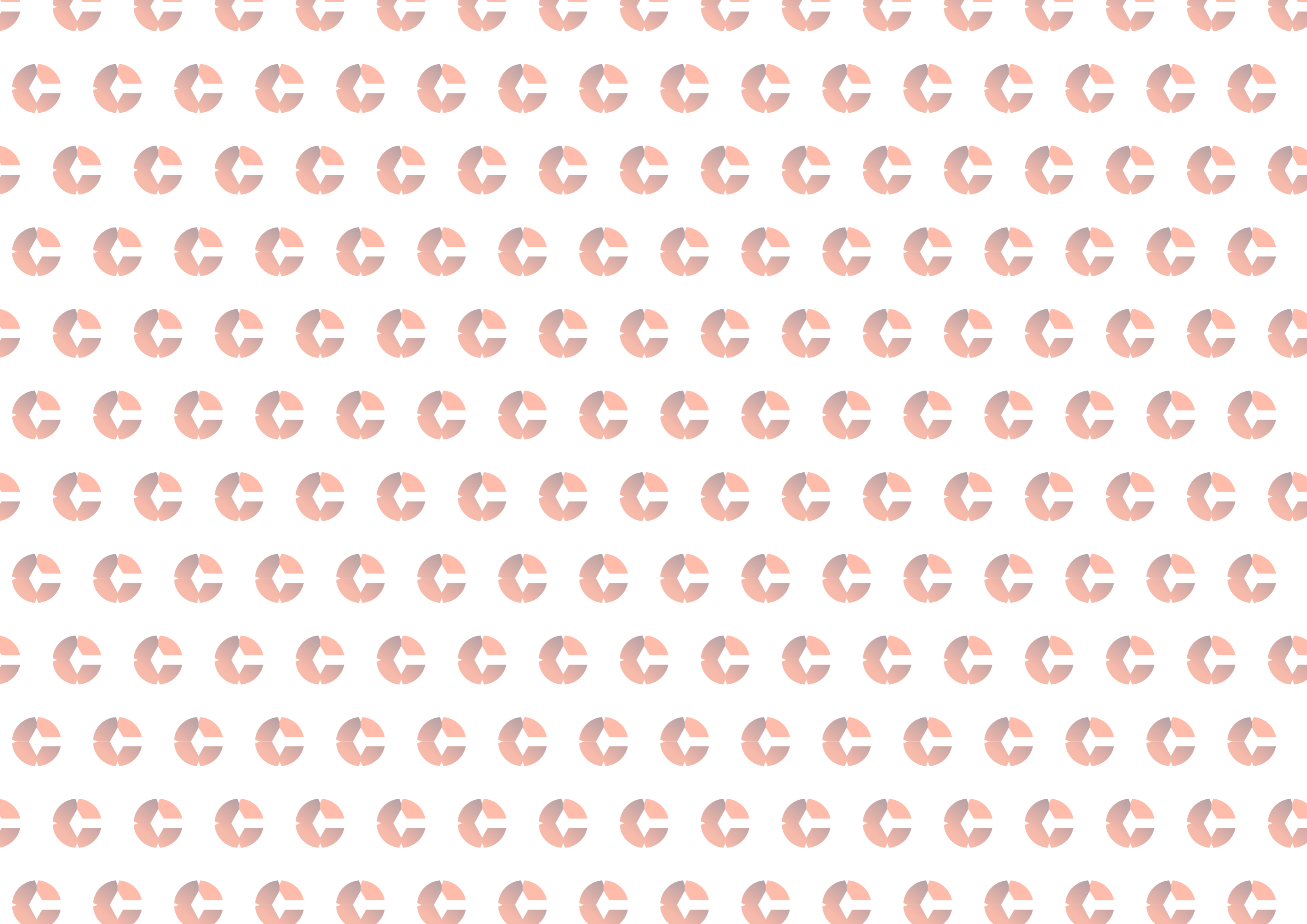
DMARC een reclamebureau, Breda / Goes  
www.dmarc.nl

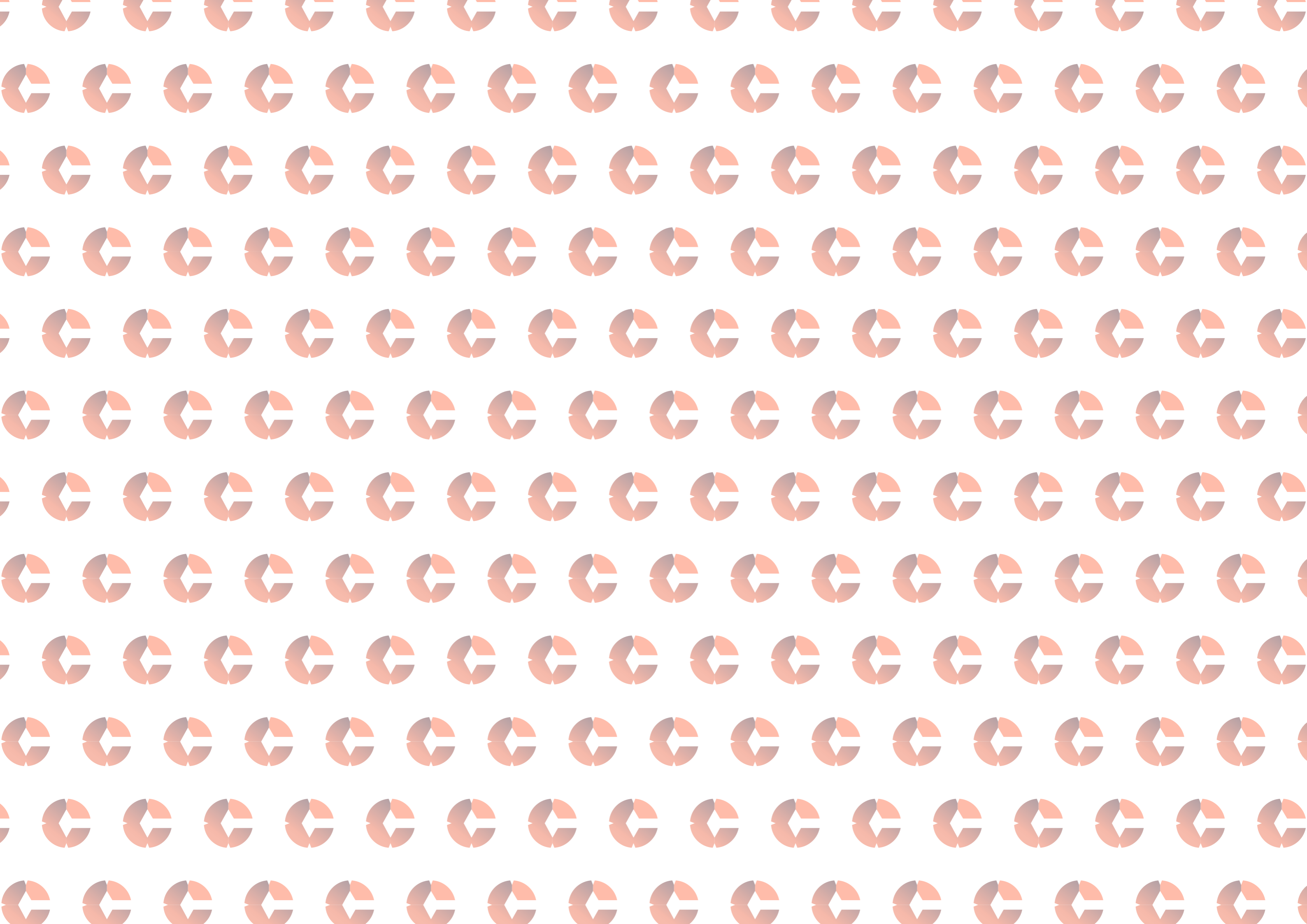


## MAKELAARS

Van Herk Nieuwbouw Makelaardij  
Kon. Wilhelminaplein 5, Krimpen aan den IJssel  
0180 53 00 00  
nieuwbouw@vanherk.nl







**DIT IS EEN ONTWIKKELING VAN:**



**Nederlandse Bouw Unie**  
ontwikkelt en bouwt uw thuis