

Technische omschrijving

Nieuwbouw 19 appartementen Heikant Staete te Rijen



DE LUTHER 1-3 | 5095 AC HOOGHE MIERDE
T +31(0)13-5091259 | E info@vangisbergen.nl | www.vangisbergen.nl

Inhoud

Inhoud.....	2
1. Betrokken partijen.....	4
2. Technische omschrijving woningen.....	5
2.1. Peil van het appartementencomplex	5
2.2. Riolering.....	5
2.3. Bestrating.....	5
2.4. Terreininrichting	5
2.5. Fundering.....	5
2.6. Begane grondvloer.....	5
2.7. Scheidingsconstructies inpandig	6
2.8. Gevelbekleding	6
2.9. Gevelopeningen en entreekozijnen van de appartementen	6
2.10. Verdiepingsvloer	7
2.11. Dakvloer.....	7
2.12. Binnendeurkozijnen en binnendeuren in appartementen.....	7
2.13. Binnendeurkozijnen en binnendeuren van algemene verkeersruimten en bergingen	8
2.14. Afwerking binnenwanden in appartementen	8
2.15. Afwerking plafonds in appartementen.....	8
2.16. Afwerking vloeren appartementen	8
2.17. Prefab beton kolom, beton trappen, balustraden en leuning.	8
2.18. Hang- /sluitwerk	9
2.19. Schilderwerken	9
2.20. Postkast incl. bellentableau	9
2.21 Brandweerbuis.....	9
2.22. Hemelwaterafvoeren.....	9
2.23. Keuken	10
2.24. Sanitair en waterinstallatie.....	10
2.25. Centrale verwarming	13
2.26. Ventilatievoorzieningen.....	13
2.27. Liftinstallatie	14
2.28. Elektra	14
3. Afwerkstaat appartementen	15
4. Afwerkstaat algemene ruimten appartementencomplex.....	16
5. Kleurenstaat.....	17
6. Algemene informatie bij de aankoop van een appartement	18
Het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.....	18
Wat is inbegrepen in de koopsom van de appartement?.....	18
Wat en wanneer moet u gaan betalen?	19
Eigendomsoverdracht.....	19

Bouwtijd en werkbare en onwerkbare dagen	20
Verzekeringen	20
Meer- en minderwerken.....	20
Keuken	20
Overige wensen	21
Oplevering van het appartement + sleuteloverhandiging	21
Werking van materialen	22
Woningborg-Garantie.....	22
Wijzigingen.....	22
Administratieve bepalingen.....	23

1. Betrokken partijen

Gemeente



Gemeente Gilze en Rijen
Raadhuisplein 1
5121 JX Rijen

Aannemer



Aannemersbedrijf J.A. van Gisbergen B.V.
De Luther 1
5095 AC Hooge Mierde
Tel. 013 - 5091259

Architect

VAN BEIJSTERVELDT & GOMMERS ARCHITECTEN

VAN BEIJSTERVELDT & GOMMERS ARCHITECTEN
Nieuwstraat 87
5126 CC Gilze
Tel. 0161 - 233020

Verkoop



KIN Makelaars
Hoofdstraat 27
5121 JA RIJEN
Tel. 0161 - 244844

2. Technische omschrijving woningen

2.1. Peil van het appartementencomplex

Als peil wordt bedoeld de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer, de cementdekvloer ligt wat lager i.v.m. de door u aan te brengen afwerking. Het peil is in overleg met de gemeente bepaald.

Voor de aanleg van de funderingen, riolering, water- en elektriciteitsleidingen worden de nodige grondwerken verricht. Waar nodig worden de ontgravingen met uitgekomen grond aangevuld. Er worden geen grondwerken verricht t.b.v. het terrein buiten de gebouwgrens.

2.2. Riolering

De buiten- en binnenriolering is van PVC-buizen met bijbehorende hulpstukken. Het riool van het appartementencomplex wordt door de aannemer aangebracht tot 500mm buiten de gebouwgrens. Het riool vanaf 500mm buiten de gebouwgrens tot aansluiting op het gemeenteriool is voor rekening gemeente.

2.3. Bestrating

De hellingbaan en de toegang naar de entree wordt voorzien van betontegels met een afmeting van 500x500x50mm en betonen opsluitband / keerwand op zand. Er wordt geen bestrating aangebracht buiten de gebouwgrens.

2.4. Terreininrichting

Er wordt geen terreininrichting aangebracht buiten de gebouwgrens. Deze complete inrichting is voor rekening gemeente.

2.5. Fundering

Het appartementencomplex is gefundeerd op staal volgens het advies dat volgt uit de uitgevoerde sonderingen / funderingsadvies.

2.6. Begane grondvloer

Appartementen incl. algemene ruimten op begane grond:

De geïsoleerde begane grondvloer van het appartementencomplex is van beton, op zand gestort, waarop een smeervloer wordt aangebracht. Onder de begane grondvloer van de appartementen en de algemene verkeersruimten worden op folie drukvaste isolatieplaten aangebracht. De geïsoleerde betonvloer heeft een RC-waarde van $\geq 3,7$ m²K/W, e.e.a. volgens BENG berekening.

Balkons begane grond:

De ongeïsoleerde ruwe balkonvloer is van beton, op zand gestort.

Bergingenblok en containerruimte:

De ongeïsoleerde balkonvloer is van beton, op zand gestort en wordt monolithisch afgewerkt.

2.7. Scheidingsconstructies inpandig

De scheidingswanden tussen de appartementen en overige dragende wanden zijn van kalkzandsteen lijmwerk elementen.

De niet-dragende leidingschachten bestaan uit kalkzandsteen blokken (i.v.m. geluid WTW box). Deze wanden worden later dichtgezet.

De overige niet-dragende binnenwanden van de appartementen zijn lichte scheidingswanden van gasbeton

Bergingen:

De scheidingswanden van de bergingen in het bergingenblok bestaan uit vellingblokken (V100/198/437). De hoogte van de wanden is ca. 3000mm + monolithisch afgewerkte vloer.

2.8. Gevelbekleding

De buitengevels van het appartementencomplex zijn uitgevoerd met verticale houten geveldelen.

De gevelconstructie worden waar aangegeven op tekening geïsoleerd met isolatie met een RC-waarde van $\geq 4,7$ m²K/W, e.e.a. volgens BENG berekening.

2.9. Gevelopeningen en entreekozijnen van de appartementen

Gevelopeningen gevel:

De buitenkozijnen van de het appartementencomplex zijn van hout en ter plaatse van de bewegende delen voorzien van tochtprofielen. De achterdeuren (enkelkaderig) zijn van hout en hebben een glasopening. De onderdorpels van de buitendeurkozijnen zijn voorzien van kunststeen dorpels. Alle lichtopeningen in de gevels van het appartementencomplex zijn voorzien van isolerende HR++ beglazing.

Entreekozijn appartementen:

De entreekozijnen van de appartementen zijn van hout en ter plaatse van de bewegende delen voorzien van tochtprofielen. De onderdorpels van de deze entreekozijnen zijn voorzien van kunststeen dorpels. De dichte voordeur heeft geen brievenbus.

Boven de gevelopeningen worden waar constructief nodig, aan de binnenzijde, boven de buitenkozijnen tot onderkant bovengelegen vloer, een houten paneel voorzien van gipsbeplating of een betonlatei aangebracht. Onder raamkozijnen in de buitengevels, welke niet tot aan het vloerpeil komen, worden aan de binnenzijde mdf vensterbanken (lichte kleurstelling) aangebracht.

2.10. Verdiepingsvloer

De verdiepingsvloer van het appartementencomplex bestaat uit breedplaatvloeren. In het beton wordt het leidingwerk voor de mechanische ventilatie en riolering aangebracht.

Deze verdiepingsvloer steekt rondom door en dient als balkon / rand rondom gebouw. Dit gedeelte wordt volledig rondom ingepakt met isolatie.

De rand rondom en het buitenplafond bestaat uit witte volkernplaat / wit aluminium, waarvan de rondingen gesegmenteerd worden uitgevoerd. Aan de bovenzijde wordt het voorzien van afschot isolatie en dakbedekking.

2.11. Dakvloer

De dakvloer van het appartementencomplex bestaat uit breedplaatvloeren. In het beton wordt het leidingwerk voor de mechanische ventilatie en riolering aangebracht.

Deze dakvloer steekt rondom door en dient als balkon / rand rondom gebouw. Dit gedeelte wordt volledig rondom ingepakt met isolatie.

De rand rondom en het buitenplafond bestaat uit witte volkernplaat / wit aluminium, waarvan de rondingen gesegmenteerd worden uitgevoerd. Aan de bovenzijde wordt het voorzien van afschot isolatie en dakbedekking.

De dakvloer wordt voorzien van dakbedekking met afschotisolatie en heeft een RC-waarde van $\geq 6,3$ m²K/W, e.e.a. volgens BENG berekening.

De exacte locatie en hoeveelheid van hemelwaterafvoeren en dakdoorvoeren, zoals aangegeven op de tekeningen, kunnen tijdens de uitvoering wijzigen, volgens nadere opgave installateur. Aan de op tekening aangegeven posities en aantallen hemelwaterafvoeren kunnen dus geen rechten worden ontleend

2.12. Binnendeurkozijnen en binnendeuren in appartementen

De binnendeurkozijnen zijn witte, stalen verdiepingshoge nastelkozijnen. De binnendeuren zijn fabrieksmatige afgewerkte witte, vlakke opdekdeuren in dichte uitvoering.

De deuren moeten voor een goede werking van de ventilatie-installatie voldoende vrij hangen van de vloerafwerking (ongeveer 1,5 cm). Het kan dus zijn dat, afhankelijk van de door u gekozen afwerkhoogte van de cementdekvloer (standaard 1,5 cm onder peil), de deuren bij oplevering tot 3,5 cm vrij hangen van de cementdekvloer.

Onder de deur van de toilet en badkamer wordt een kunststenen dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast.

2.13. Binnendeurkozijnen en binnendeuren van algemene verkeersruimten en bergingen

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten en bergingen zijn van hout en voorzien van tocht- en hoekbeschermingsprofielen. De kozijnstijlen (voorzien van kloostersponning t.b.v. wanden) van de bergingen lopen door tot aan het plafond.

2.14. Afwerking binnenwanden in appartementen

De wanden worden behangklaar afgewerkt, m.u.v. de wanden waar tegelwerk of spuitwerk komt. Op de wanden van de meterkast en achter de technische installatie wordt geen afwerking aangebracht.

In de toiletten worden de wanden tot een hoogte van 1,20m betegeld. Boven het tegelwerk wordt spuitwerk voorzien op de wanden. In de badkamer worden de wanden tot aan het plafond betegeld.

De wandtegels hebben een afmeting van 20x25 cm. U kunt de basistegels in de tegelshowroom bekijken en eventueel wijzigen naar uw smaak.

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

2.15. Afwerking plafonds in appartementen

De plafonds van de appartementen worden voorzien van spuitwerk t.p.v. de breedplaatvloeren. Ter plaatse van de betonvloeren zullen de plaatnaden in de plafonds zichtbaar blijven (V-naden).

2.16. Afwerking vloeren appartementen

De ruwe betonvloeren zijn voorzien van een cementdekvloer zoals aangegeven in de afwerkstaat. Deze vloeren worden standaard op ongeveer 1,5 cm onder peil (= afgewerkte vloer) gesmeerd. Hierdoor heeft u ruimte voor het aanbrengen van een vloerafwerking.

In het toilet en de badkamer worden de vloeren voorzien van tegels met een afmeting van 30x30cm. U kunt de basistegels in de tegelshowroom bekijken en eventueel wijzigen naar uw smaak.

2.17. Prefab beton kolom, beton trappen, balustraden en leuningen.

Prefab beton kolom t.p.v. overstek hoofdentree volgens constructeur.

Prefab betontrappen in het trappenhuis. Alle trappen worden voorzien van stalen gecoate leuning en stalen gecoate stripstalen balustraden, waar nodig.

Het complete gebouw rondom voorzien van gesegmenteerde stalen gecoate stripstalen balustraden. Hellingbaan buiten voorzien van stalen gecoate stripstalen balustraden.

Tussen terrassen buiten en tussen appartementen onderling voorzien van privacy hekwerken, bestaande uit een stalen gecoate kader met mat glazen vulling.

Dakluik:

Voor de daktoetreding van het gebouw wordt een dakluik gemonteerd. Deze is afsluitbaar middels een cilinder.

2.18. Hang- /sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de appartementen voldoet aan het politiekeurmerk veilig wonen. De voor- en achterdeuren zijn voorzien van een meerpuntssluiting. De cilinders in de buitendeuren van het appartement en de berging worden gelijksluitend uitgevoerd. Er is geen brievenleuf opgenomen in de voordeur.

Hang- en sluitwerk binnendeuren in appartementen:

De binnendeuren in de appartementen zijn afgehangen aan paumelles en worden voorzien van dagsloten en deurbeslag. De deuren van de badkamer en toilet worden uitgevoerd met vrij- en bezet garnituren. De meterkast is voorzien van een kastslot.

Hang- en sluitwerk algemene binnendeuren:

De algemene binnendeuren zijn afgehangen aan scharnieren en worden voorzien van dag- en nachtsloten, deurbeslag en deurdrangers. De cilinders van de berging en het appartement worden gelijksluitend uitgevoerd. De cilinders van de overige algemene binnendeuren worden uitgevoerd volgens het nader op te stellen sleutelplan, zodat alleen bewoners toegang hebben tot bepaalde algemene ruimten.

2.19. Schilderwerken

Buiten- en binnentimmerwerk wordt in dekkend schilderwerk afgelakt volgens kleurstelling architect.

2.20. Postkast incl. bellentableau

Ieder appartement heeft een postkast incl. bellentableau t.b.v. videofooninstallatie, deze is gesitueerd nabij de entree.

2.21 Brandweerbuis

De brandweer buis is gesitueerd naast de postkast. Deze positie nader afstemmen met de lokale brandweer.

2.22. Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink en worden aangesloten op het riool tot 500mm buiten de gebouw grens. Het riool vanaf 500mm buiten de gebouw grens tot aansluiting op het gemeenteriool is voor rekening gemeente.

2.23. Keuken

De appartementen worden standaard opgeleverd zonder keuken. Wel bieden wij u de mogelijkheid bij Nuva Keukens uw keuken aan te schaffen en na oplevering te laten plaatsen. Nuva keukens heeft de meest praktische keukenindeling ontworpen voor uw woning, hiervoor zijn de aansluitpunten standaard meegenomen op de verkooptekening.

De aansluitpunten kunnen verplaatst worden binnen de keukenzone of uitgebreid worden met extra aansluitpunten tegen meerwerk. Voor de ventilatie in de keuken wordt uitgegaan van een aansluitpunt voor een recirculatiekap.

2.24. Sanitair en waterinstallatie

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd volgens de voorschriften en aangelegd naar de van toepassing zijnde tappunten in de woning.

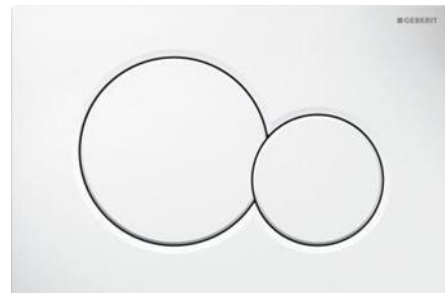
De appartementen zijn voorzien van Villeroy & Boch O'Novo sanitair. Dit sanitair kunt u bekijken in een nader te bepalen sanitairshowroom, waar u optioneel het sanitair kunt aanpassen naar uw wens.

De appartementen worden in de basis voorzien van het volgende sanitair of een gelijkwaardig alternatief.

Toiletcombinatie



Bedieningsplaat Geberit



Fonteincombinatie



Fonteinkraan



Wastafelcombinatie



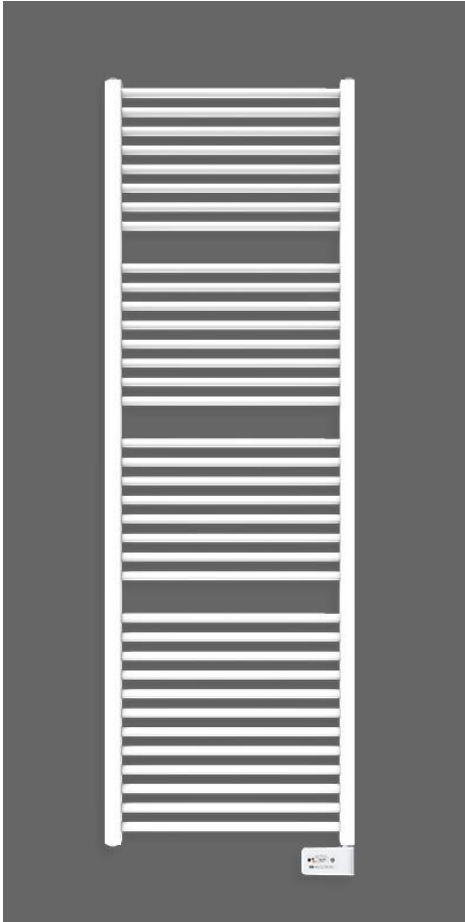
Wastafelkraan



Douchecombinatie



Elektrische radiator



2.25. Centrale verwarming

In de berging van de appartementen wordt de luchtwaterwarmtepomp geplaatst. Het buitendeel van de luchtwaterwarmtepomp wordt op het platte dak geplaatst.

De appartementen zijn voorzien van vloerverwarming. In de badkamer wordt naast vloerverwarming ook een elektrische radiator geplaatst.

Deze installatie bereikt bij een temperatuur van - 10 °C en een windsnelheid van 5 m/s bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken minimaal de navolgende temperaturen:

entree/hal in appartement	18 °C
woonkamer/keuken in appartement	22 °C
slaapkamers in appartement	22 °C
badkamer in appartement	22 °C
toilet ruimte in appartement	18 °C
berging in appartement	15 °C
bergingen en gang in bergingenblok	onverwarmd
containerruimte	onverwarmd
algemene entree	onverwarmd
algemene hal / verkeersruimte	onverwarmd
trappenhuis	onverwarmd
algemene kastruimten	onverwarmd

De vloerverwarmingsinstallatie wordt geregeld door middel van een hoofddregeling, bestaande uit een thermostaat in de woonkamer. De overige verblijfsruimten worden ieder afzonderlijk nageregeld. Vanuit Woningborg gelden eisen met betrekking tot de ruimtetemperaturen. Hieraan voldoet de woning wanneer de vertrekken gelijktijdig worden verwarmd en met de juiste vloerafwerking. Nachtverlaging bij vloerverwarming is niet raadzaam in verband met een te lange opwarmtijd.

Het warmteafgiftesysteem kan in de zomer worden omgeschakeld naar vloerkoeling. De leidingen van de vloerverwarming worden gevuld met koud water (niet lager dan 18 graden ter voorkoming van condens in of op de vloer) waardoor de vloer de ruimte afkoelt. Deze koeling betekent dat je de temperatuur in huis minimaal kan laten dalen ten opzichte van de buitentemperatuur. Het is niet mogelijk om, zoals bij airconditioning, een kamer in korte tijd frisser te maken. Daarvoor is de aanvoertemperatuur van vloerkoeling niet laag genoeg.

2.26. Ventilatievoorzieningen

De woningen krijgen een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Dit systeem zuigt gelijktijdig lucht van buiten aan en brengt 'vervuilde' lucht vanuit de woning naar buiten. De warmte van de binnenlucht wordt benut om de buitenlucht op te warmen voordat deze wordt ingeblazen. In de zomer is dit systeem van warmtewisseling uit te schakelen.

De keuken, de badkamer, het toilet en de wasmachine-opstelplaats worden mechanische afgezogen. In de woonkamer en de slaapkamer(s) wordt verse lucht ingeblazen. De ventilatie geschiedt middels een in de verdiepingsvloer opgenomen stelsel van kanalen. De benodigde inblaaspunten en afvoeren zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening. De definitieve posities en hoeveelheid punten worden bepaald door de installateur.

De hoofdbediening van het ventilatiesysteem wordt aangebracht in de woonkamer.

Vanwege het ventilatiesysteem verdient het aanbeveling dat de door U te plaatsen keuken wordt voorzien van een recirculatiekap. Elke andere vorm van afzuiging zorgt voor een verstoring en vervuiling van het ventilatiesysteem.

Ten behoeve van de af- en toevoer van ventilatielucht en de beluchting van het riool, worden op het dak dakdoorvoeren geplaatst.

Het bergingenblok wordt geventileerd met een afzuigbox van voldoende capaciteit, aangesloten op een hoofdleiding voorzien van rozetten. De wanden in het bergingenblok lopen bewust niet door tot onderkant vloer.

2.27. Liftinstallatie

Liftinstallatie aanbrengen en verder afstemmen op vigerende eisen en normen.

De afmetingen van de schacht nader afstemmen op fabrikant en type liftinstallatie.

2.28. Elektra

Appartementen:

De elektra-installatie wordt geheel uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Er worden witte inbouwschakelaars en wandcontactdozen toegepast. Schakelaars worden standaard op ca. 105 cm boven de vloer aangebracht en wandcontactdozen worden standaard op ca. 30 cm hoogte boven de vloer aangebracht (m.u.v. van wandcontactdozen boven het keukenblad). Indien een schakelaar en een wandcontactdoos bij elkaar aangegeven zijn worden deze gecombineerd uitgevoerd op een hoogte van ca. 105 cm. De aansluitingen van telefoon en cai worden op ca. 30 cm hoogte geplaatst. Locatie van de wandcontactdozen, lichtpunten en schakelaars, zie tekeningen. Let op: de (wand)lichtpunten bestaan uit bedrade aansluitpunten, dus exclusief de verlichtingsarmaturen.

Bergingen:

De elektra-installatie wordt geheel uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Er worden witte opbouwschakelaars en wandcontactdozen toegepast, deze worden op ca. 105 cm boven de vloer aangebracht.

3. Afwerkstaat appartementen

Slaapkamers, hal, woonkamer / keuken, inpandige berging in appartement

Vloer : cementdekvloer (1,5 cm +/- vloerpeil)
Wanden : behangklaar
Plafond : spuitwerk
Elektra : volgens verkooptekening

Toiletruimte in appartement

Vloer : tegels, afmeting 300 x 300 mm, met zilvergrijs voegwerk
Wanden : tegels, afm. 200 x 250 mm tot een hoogte van ca. 1200mm, met zilvergrijs voegwerk. Boven de wandtegels spuitwerk op wanden
Plafond : spuitwerk
Elektra : volgens verkooptekening
Sanitair : vrijhangend closet met inbouwreservoir, incl. zitting met deksel en een fonteintje met koudwaterkraan

Badkamer in appartement

Vloer : tegels, afmeting 300 x 300 mm, met zilvergrijs voegwerk
Wanden : tegels, afmeting 200 x 250 mm, wandtegels tot plafondhoogte, met zilvergrijs voegwerk
Plafond : spuitwerk
Elektra : volgens verkooptekening
Sanitair : sanitair volgens paragraaf 2.22:

- een wastafel met wastafelkraan
- een verchromde thermostaatkraan met douchekop op glijstang
- douchegoot
- vrij hangend closet met inbouwreservoir, incl. zitting met deksel
- elektrische radiator

4. Afwerkstaat algemene ruimten appartementencomplex

Containerruimte begane grond

Vloer : monolithisch afgewerkt vloer
Wanden : deels behangklaar en deels houtwolcementplaat
Plafond : houtwolcementplaat
Elektra : volgens verkooptekening

Entree

Vloer : loopschoonmat voorzien van strip onderaan hellingbaan, voorzien van tegelplinten
Wanden : deels houtwolcementplaat en deels afgewerkt (afwerking n.t.b.)
Plafond : akoestisch spuitwerk
Elektra : volgens verkooptekening

Gang bergingblok, berging 1 t/m 19 begane grond

Vloer : monolithisch afgewerkt vloer
Wanden : deels vellingblokken / deels behangklaar
Plafond : houtwolcementplaat
Elektra : volgens verkooptekening

Hal, kast, trappenhuis 1, trappenhuis 2 begane grond

Vloer : tegelvloer (afm. 300 x 300mm) met tegelplinten (afm. 300 x 100mm), met zilvergrijs voegwerk
Wanden : afgewerkt (afwerking n.t.b.), geen afwerking in kast
Plafond : geen afwerking in kast, akoestisch spuitwerk in overige ruimten
Elektra : volgens verkooptekening

Hal, trappenhuis 1, trappenhuis 2 verdieping 1

Vloer : tegelvloer (afm. 300 x 300mm) met tegelplinten (afm. 300 x 100mm), met zilvergrijs voegwerk
Wanden : afgewerkt (afwerking n.t.b.)
Plafond : akoestisch spuitwerk
Elektra : volgens verkooptekening

Hal, trappenhuis 1, trappenhuis 2 verdieping 2

Vloer : tegelvloer (afm. 300 x 300mm) met tegelplinten (afm. 300 x 100mm), met zilvergrijs voegwerk
Wanden : afgewerkt (afwerking n.t.b.)
Plafond : akoestisch spuitwerk
Elektra : volgens verkooptekening

5. Kleurenstaat

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Exterieur appartementen		
Gevelbekleding	Houten delen	Naturel
Vloer- en dakranden	Aluminium of volkernbeplating	Wit
Terugliggende dakrand	Aluminium of volkernbeplating	Antraciet
Buitenplafonds	Aluminium of volkernbeplating	Wit
Terugliggende plint	Volkernbeplating	Antraciet
Dakbedekking plat dak	Bitumen	Zwart
Daktrim terugliggende dakrand	Plastisol	Antraciet
Daktrim overige dakranden	Plastisol	Wit
Kozijnen, ramen en deuren	Hout (sapeli mahoni)	RAL afgestemd op kleur houten geveldelen
Balustraden	Stripstaal	Wit
Bloembak hangend aan balustrade	Metaal of kunststof	Wit
Privacyschermen	Staal met matglas	Wit
Dreentegels	Beton	Zandkleur (ginger)
Dorpels onder de deuren en kozijnen	Holonite	Antraciet
Hemelwaterafvoer	Zink	Grijs
Interieur appartementen		
Gevelkozijnen, ramen en deuren aan binnenzijde	Hout (sapeli mahoni)	RAL afgestemd op kleur houten geveldelen
Binnenkozijnen	Hout	RAL 9010
Binnendeuren	Hardboard, vulling afgestemd op eis	RAL 9010
Binnenkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren opdek	Hardboard	Wit

Algemene opmerking t.a.v. donkere kleuren op houten buitenkozijnen

Vanuit esthetisch oogpunt heeft de architect bij enkele houten buitendeuren gekozen voor een donkere kleurstelling. Schilderwerk in een donkere kleurstelling is echter gevoeliger voor onderhoud en moet dan ook jaarlijks worden onderhouden.

6. Algemene informatie bij de aankoop van een appartement

De beslissing tot de aankoop van de aangeboden appartement wordt wellicht binnenkort genomen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen zult nemen. Tegelijk met uw appartement koopt u de zekerheid van een ingebouwde Woningborg garantie. Al onze kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisatie worden ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in het door u gekozen huis.

Het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht u zich ook tot het betalen van de koopaaneemsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het huis. Nadat deze overeenkomst is getekend door de koper en de verkoper ontvangt u hiervan een exemplaar. Andere exemplaren worden verstrekt aan Woningborg (garantie-instituut), de aannemer en aan de notaris. De notaris kan dan de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaken.

Wat is inbegrepen in de koopsom van de appartement?

De koopsom van de appartementen is vrij op naam (afgekort als v.o.n.). Dit betekent dat in deze koopsom de volgende kosten zijn inbegrepen:

- grondkosten
- bouwkosten
- legeskosten omgevingsvergunning
- kosten garantiecertificaat
- architecten- en constructeurhonorarium
- verkoopkosten
- notariskosten (uitgezonderd de kosten t.b.v. de financiering van uw huis)
- btw (thans 21%, wijzigingen conform wettelijke voorschriften worden doorberekend)
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering
- de aansluitkosten voor de telefoon, centrale antenne en internet zijn niet opgenomen

De kosten in verband met de financiering van uw huis zijn niet in de koop-/aaneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor uw hypothecaire geldlening
- notariskosten voor de hypotheekakte
- renteverlies tijdens de bouw.

Alle kosten in verband met de financiering van uw appartement zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Deze kosten kunnen betrekking hebben op hypotheekrente, de afsluitkosten hypotheek en de kosten van de hypotheekakte.

Wat en wanneer moet u gaan betalen?

De totale aanneemsom van uw appartement wordt aan u gefactureerd naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. Op de datum van notariële levering moet u de grondkosten, de vervallen termijnen en de eventueel verschuldigde uitstel-rente voldoen, al deze kosten zullen middels een factuur kenbaar gemaakt worden. Uitstel-rente over de aanneemsom is de rente die kan ontstaan doordat reeds gestart is met de bouw terwijl de datum van notariële levering later plaatsvindt. Uitstelrente over de grond wordt door de aannemer in rekening gebracht vanaf start bouw.

Na de notariële levering ontvangt u telkens, naar rato van de vorderingen van de bouw, nieuwe termijnfacturen. De betalingsmogelijkheden van deze facturen zijn als volgt:

- U heeft eigen geld: In dit geval betaalt u de factuur binnen de op de factuur vermelde termijn van 14 dagen.
- U heeft geen eigen geld maar een hypothecaire lening afgesloten voor aankoop van uw appartement: U ontvangt de nota's digitaal en deze stuurt u zo spoedig mogelijk naar uw hypotheekverstrekker. Deze zal dan zorgen voor betaling van de factuur.

Eventuele door u opgedragen meerwerken (persoonlijke wijzigingen in het bouwplan op uw verzoek) worden gefactureerd conform de omschrijving in de koop-/aannemingsovereenkomst en dienen te worden voldaan conform dezelfde procedures als hiervoor omschreven.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van transport" bij de notaris. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u de afrekening waarop het totale, op die datum, verschuldigde bedrag is aangegeven (dus de grondkosten plus eventuele reeds vervallen bouwtermijnen en bijbehorende uitstel-rente plus eventuele bijkomende meerwerkkosten). Op die rekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheekverstrekker en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot resteert moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien het depotbedrag niet toereikend is zal het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen aangevuld moeten worden.

Op de transportdatum worden in het algemeen de volgende akten ondertekend:

- De akte voor de eigendomsoverdracht.
- De hypotheekakte.

Bijkomende notariskosten kunnen zijn:

- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte.
- De afsluitkosten van de geldgever.
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie van de levensverzekering.

In de eigendomsakte zal een regeling worden opgenomen inzake het gebruik en onderhoud (zogenaamde erfdiensbaarheid) van de achterpaden achter en naast de koopappartementen.

Bouwtijd en werkbare en onwerkbaar dagen

De uitvoeringsduur van het bouwplan bedraagt een aantal werkbare dagen, zoals beschreven in de aannemingsovereenkomst. Feest- en vakantiedagen, weekeinden, ATV-dagen en (halve)dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

Verzekeringen

Tijdens de bouw, tot de datum van de 1^{ste} oplevering, zijn de appartementen door de ondernemer verzekerd. Vanaf de datum van oplevering behoort u als koper te zorgen voor de benodigde verzekeringen (onder andere opstal- en inboedelverzekering).

Meer- en minderwerken

Nadat de aannemingsovereenkomst door u als koper is ondertekend, bestaat de mogelijkheid om opdracht te geven tot persoonlijke (bouwkundige) wensen. Dit wordt in de bouw het meer- en minderwerk genoemd. Wij wijzen u erop om eventuele wensen tijdig met de aannemer te bespreken.

Bij deze verkoopdocumentatie ontvangt u een lijst met standaard opties van de meest voorkomende wensen met de daarbij behorende prijzen.

Keuken

De appartementen worden standaard opgeleverd zonder keuken. Wel bieden wij u de mogelijkheid bij Nuva Keukens uw keuken aan te schaffen. Nuva keukens heeft de meest praktische keukenindeling ontworpen voor uw appartement, hiervoor zijn de aansluitpunten standaard meegenomen op de verkooptekening.

Een projectkeuken van Nuva Keukens biedt vele voordelen:

- Altijd uw ideale keuken. Bij Nuva heb je keuze uit diverse stijlen, opstellingen, kleuren en keukenapparatuur.
- Nuva heeft de technische tekeningen van uw keukenruimte, zodat we precies weten wat de mogelijkheden zijn.
- Nuva heeft gedurende het gehele traject nauw contact met de aannemer, zodat zij alles m.b.t. de keukenruimte in de gaten kunnen houden en zo nodig snel kunnen schakelen.
- Nuva houdt regelmatige controls op de bouw in verband met de maatvoering en het leidingennetwerk.
- Een moeilijke keuze om nu al uw droomkeuken uit te zoeken. Daarom is het bij Nuva ook mogelijk na aankoop van je keuken wijzigingen aan te brengen. Denk aan de kleur, het werkblad(materiaal) of de apparatuur.
- Na overleg komen we tot een geschikte leverdatum en natuurlijk ook wanneer Nuva de keuken

komt plaatsen.

Op verkooptekeningen zijn de posities van de standaard aansluitpunten getekend, gebaseerd op het ontwerp van Nuva Keukens. De aansluitpunten kunnen verplaatst worden binnen de keukenzone of uitgebreid worden met extra aansluitpunten tegen meerwerk. Voor de ventilatie in de keuken wordt uitgegaan van een aansluitpunt voor een recirculatiekap.

Overige wensen

Wanneer u nog andere wijzigingen in de gekochte appartement wenst, dan is dat onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Alle kopers krijgen de mogelijkheid tot een persoonlijk gesprek met de kopersbegeleidster. U kunt met haar uw wensen bespreken. Indien de wensen bouw- en uitvoeringstechnisch mogelijk zijn en voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, ontvangt u hiervoor een offerte.

Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij het meer- en minderwerk van belang zijn:

- werkzaamheden in en om rondom de appartement door u en/of derden, niet zijnde de bouwkundig aannemer en/of zijn onderaannemers, zijn voor het opleveren van de appartement niet toegestaan;
- uw wensen dienen altijd schriftelijk te worden ingediend en, indien noodzakelijk, voorzien van maatvoering en hoogtes;
- materialen, welke niet rechtstreeks door de aannemer zijn geleverd, zullen niet worden verwerkt;
- wijzigingen aan buitengevels, m.u.v. wijzigingen zoals opgenomen in de standaard optie lijst, zijn niet mogelijk;
- de aannemer is gerechtigd om door u aangegeven wijzigingen, die afwijken van de standaard optielijst, onverkort doch gemotiveerd af te wijzen;
- bij de appartementen die verkocht worden na start bouw, behoudt de ondernemer/aannemer zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de standaard optielijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren;
- alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften, normen en richtlijnen van Woningborg en het Bouwbesluit.

Oplevering van het appartement + sleuteloverhandiging

De appartement zal worden opgeleverd als deze gereed is en u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij de oplevering is voldaan, raden wij u aan om uw bank **tijdig** opdracht te geven het bedrag van de laatste termijn over te maken. U bent dan zeker van tijdige betaling zodat ook daadwerkelijk tot sleuteloverhandiging kan worden overgegaan op de dag van oplevering.

Bij de oplevering hoort een rapport te weten het “proces verbaal van oplevering” waarin de eventuele

laatste gebreken van de appartement worden genoteerd. Er wordt dan tevens afgesproken op welke termijn deze gebreken hersteld zullen worden.

Verder staat het u geheel vrij om u, bij de oplevering, te laten bijstaan door een deskundige zoals bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis. De daaraan verbonden kosten zijn voor uw rekening.

Werking van materialen

Het “werken” van materialen is het uitzetten en inkrimpen ten gevolge van bijvoorbeeld droging of temperatuurswisselingen. Door dit “werken” kunnen bijvoorbeeld in het stukadoorswerk kripscheuren ontstaan welke inherent zijn aan de gebruikte materialen. Zo kunnen bijvoorbeeld ook deuren gaan klemmen etc.

Om problemen met het “werken” van materialen zoveel mogelijk te beperken raden wij u aan om de nieuwe appartement in het begin goed te ventileren en om niet te hard te stoken. Verder dient u zich ervan bewust te zijn dat door de relatief hoge vochtigheidsgraad van de materialen in een nieuwe appartement het niet altijd mogelijk is om direct bepaalde afwerkingsmaterialen aan te brengen zoals bijvoorbeeld parketvloeren, laminaat, grindvloeren etc. Deze materialen kunnen beter pas aangebracht worden na een periode van droging en goede ventilatie.

Woningborg-Garantie

De garantietermijn die voor uw nieuwe appartement geldt, gaat in per datum van de oplevering. Dit project wordt gebouwd conform de eisen van de Woningborg. Woningborg biedt de garantie aan de koper van een nieuw te bouwen huis dat de bouwondernemer het huis van de koper afbouwt en garandeert. De bouwondernemer geeft de garantie, Woningborg staat borg voor naleving van de verplichtingen uit deze garantie.

De koper wordt de zekerheid geboden dat zijn appartement aan de kwaliteitsnormen van Woningborg zal voldoen. De garantietermijnen per onderdeel staan vermeld in de Woningborg brochure.

De kans op juridische problemen is bij een huis met Woningborg garantie aanzienlijk minder. Als de bouwondernemer om welke reden dan ook niet in staat is het huis af te bouwen, zorgt Woningborg voor begeleiding en verstrekt een schadevergoeding waarmee de financieel nadelige gevolgen tot een minimum worden beperkt. Aanbieders van een dergelijk appartement zijn verplicht gebruik te maken van een aannemingsovereenkomst, die is opgesteld met behulp van onder andere de Koninklijke Notariële Broederschap, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Wijzigingen

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, evenals in de situatie rondom de en, zonder dat een en ander afdoet aan de kwaliteit.

Deze wijzigingen geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper. Indien de appartement gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving

en de werkelijkheid dan prevaleert de werkelijke uitvoering van de appartement.

De op tekeningen ingeschreven maten zijn "circa"-maten en de aangegeven plaatsen van de installaties zijn indicatief (kleine wijzigingen voorbehouden).

Wij kunnen ten aanzien van eventuele afwijkingen in perceel grootte geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd. In de praktijk kunnen er afwijkingen ontstaan zoals bijvoorbeeld:

- De weg die dichterbij de appartement ligt dan de tekening aangeeft.
- Een stukje tuin dat door de overheid bij nader inzien bestemd is voor groenvoorziening.

Wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan in de aannemingsovereenkomst vermeld bestaat er geen recht op verrekening.

Aan de artist impression zijn geen rechten te ontleen.

Administratieve bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door:

- Algemene bepalingen voor het uitvoeren van bouwwerken.
- De op de materialen betrekking hebbende normbladen.
- Het bouwbesluit van het jaar 2012
- De bepalingen van Woningborg garantie en waarborgregeling 2024.
- De voorschriften van de Nutsbedrijven.
- De gemeentelijke verordeningen.
- De bepalingen van de arbeidsinspectie.