

Technische omschrijving appartementen

Peil van de appartementen

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Grondwerk

De nodige grondwerken worden verricht voor de funderingen, leidingen en de bestrating.

Funderingen en overige betonconstructies

De appartementen worden gefundeerd op stalen buispalen. De fundering wordt vervaardigd van in het werk gestort en of prefab beton. Alles in overleg met en volgens opgave van de constructeur.

Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom begrepen. De binnen- en buitenriolering met bijbehorende hulpstukken worden uitgevoerd in PVC. De binnen- en buitenriolering worden aangesloten op het gemeentelijke rioelstelsel, e.e.a. overeenkomstig met de voorschriften van de gemeente.

Bestrating beplanting en terreininrichting

De bestrating en de parkeervakken rondom de appartementen worden uitgevoerd in beton- klinkers en of tegels. Rondom de appartementen wordt er conform de terreininrichting tekening begroeiing aangelegd in de vorm van gras.

Ter hoogte van de achtergevel worden een viertal prefab ongeïsoleerde bergingen aangebracht opgebouwd uit stijl en regelwerk bekleed met verduurzaamde vuren rabatdelen gemonteerd op prefab betonplaat.

Vloeren

De begane grondvloer van de appartementen wordt uitgevoerd als een ribcassettevloer met een Rc-waarde van 3,5 m²K/W. Onder de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte, geventileerd door muisdichte ventilatiekokers en bereikbaar via een luchtdicht afgesloten kruipluik. De 1^e en de 2^e verdiepingsvloer evenals de dakvloer worden uitgevoerd als een betonnen plaatvloer. De dakvloer wordt uitgevoerd als een kanaalplaatvloer.

In de begane grond- en verdiepingsvloeren worden de nodige sparingen opgenomen voor nutsvoorzieningen en diverse installatieonderdelen. De sparingen worden na het plaatsen van de leidingen rondom luchtdicht afgewerkt.

Gevels

De gevels van de appartementen worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuren, met een Rc-waarde 3,5 m²K/W, bestaande uit:

- een buitenspouwblad van gebakken, handvorm, waalformaat gevelsteen, uitgevoerd in de meerdere kleuren conform het kleurenschema, gemetseld in halfsteens verband
- een luchtspouw
- spouwmuurisolatie
- een binnenspouwblad van kalkzandsteen lijmelementen

Het metselwerk wordt uitgevoerd in halfsteens verband. Boven de kozijnen in de gevel worden de noodzakelijke stalen lateien aangebracht, kleur conform kleurenschema. De gemetselde gevels worden plat vol en doorgestreekt gevoegd, kleur conform het kleurenschema. In overleg met de leverancier van de gevelstenen worden dilatatievoegen bepaald. De dilataties worden uitgevoerd als knipvoegen, deze worden verder niet afgewerkt. Voor de ventilatie van de spouw worden in de gevel open stootvoegen toegepast.

Wanden

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in massieve kalkzandsteen lijmelementen. Ook de diverse binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels, stabiliteitswanden, wanden van de trapopgang en het binnenspouwblad van de kopgevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. De overige binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in lichte, niet dragende wandelementen van gipsblokken 70 mm dik. De wanden van het trappenhuis worden uitgevoerd in schoon metselwerk.

Buitentimmerwerk

De gootoverstekken en de aftimmeringen van dak opbouwen en entree worden voor zover van toepassing uitgevoerd in multiplex.

Dakconstructies en dakbedekkingen

De hellende dakconstructie wordt uitgevoerd in een geïsoleerde dakplaat met een Rc-waarde van 4,0 m²K/W.

Het hellende dak wordt bedekt met gebakken vlakke pannen kleur conform kleurenschema. Het platte dak en de dak opbouwen worden afgewerkt met een geïsoleerde twee laagse bitumineuze dakbedekking met een Rc-waarde van 4,0 m²K/W. Het bovenste dak wordt voorzien van een ballast laag van grind. De dakgoten worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in ronde pvc buis.

Ventilatiekanalen

Alle appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem, waarbij de keuken, het toilet, en de badkamer mechanisch worden afgezogen. De ventilatiekanalen zijn van sendzimir verzinkt staal en de afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen. De plaatsing van de afzuigpunten zullen op aanwijzing van de installateur worden bepaald. De ventilatie-unit wordt geplaatst in de was- cv ruimte. De aanvoer van verse lucht wordt voorzien door ventilatie roosters op het glas. Ten behoeve van het beluchten van het rioleringsstelsel, de rookgasafvoer en de afvoer van de ventilatielucht worden dakdoorvoeren geplaatst.

Trappen en hekken

De trappen en bordessen in het trappenhuis bij de appartementen worden uitgevoerd als prefab betonnen trappen voorzien van een betonnen antislip in een nader te bepalen motief. De trappen worden waar nodig voorzien van ronde stalen leuning. De vide- en traphekken worden uitgevoerd in een metalen spijlenhekwerk. Ter plaatse van de franse balkons worden de metalen hekwerken uitgevoerd in rechthoekige kokers en spijlen. Alle leuning en hekwerken worden in kleur gepoedercoat, kleur conform kleurenschema.

Kasten

De meterkast wordt volgens voorschrift en aanwijzing van het plaatselijk energiebedrijf samengesteld en ingericht.

Materialen t.p.v. kozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren en de toegangsdeuren van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout, kleur conform kleurenschema. De onderdorpels van de kozijnen welke in aanraking komen met het maaiveld worden uitgevoerd als kunststenen onderdorpels. De kozijnen worden traditioneel in de bouwfase geplaatst.

Onder de buitenkozijnen (uitgezonderd buitendeurkozijnen en ramen tot maaiveld) worden aluminium waterslagen toegepast, kleur conform kleurenschema.

De vensterbanken ter plaatse van de borstweringen van de gevelkozijnen worden uitgevoerd in natuursteen, kleur conform kleurenschema. De vensterbank steekt ca. 10 mm over de muur heen. De "vensterbank" ter plaatse van de dakkapel wordt uitgevoerd in multiplex.

De binnenkozijnen zijn samengesteld uit stalen profielen voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte poedercoating kleur wit en waar mogelijk met bovenlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, kleur wit. Ter plaatse van de badkamer en de toiletruimte wordt een kunststeen stofdorpel aangebracht; onder de overige deuren worden geen stofdorpels aangebracht. In de hellende daken worden dakramen aangebracht, één en ander volgens tekening.

Keuken

Voor de keuken is een keukencheque beschikbaar van € 2.500,00 incl. btw, welke te besteden is bij keukencentrum Tieleman. In overleg met de aannemer en keukencentrum Tieleman is het mogelijk de keukeninrichting naar eigen keuze in te richten. Wanneer u de keuken elders uitzoekt, dient deze na oplevering geplaatst te worden.

De elektrische installaties en mechanische ventilatie worden aangebracht conform de verkooptekening. Alle wanden in de keuken worden behang klaar, dus zonder tegelwerk.

Gezien het ventilatiesysteem geniet een zogenaamde recirculatie afzuigkap de voorkeur.

Wandafwerking

In de toiletruimte worden wandtegels aangebracht tot 1200+ vloer.

In de badkamer worden wandtegels aangebracht tot plafond.

De wandtegels (afmeting ca. 20x25 cm) worden standaard uitgevoerd volgens monster.

De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

Op de wanden boven het tegelwerk in de toiletruimte wordt spuitwerk in fijne structuur aangebracht.

Alle overige wanden worden behangklaar, doch niet behangen opgeleverd. Behang klaar houdt in dat u voor de eindafwerking eventuele kleine oneffenheden moet verwijderen en dat kleine gaatjes gevuld dienen te worden.

Het vrij hangende toilet wordt afgetimmerd en betegeld tot ca. 1200 mm boven de vloer.

Vloerafwerking

De vloeren van de toiletruimte en de badkamer worden afgewerkt met vloertegels.

De vloertegels (afmeting ca. 20x20 cm) worden standaard uitgevoerd volgens monster. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

De vloeren van de begane grond, eerste- en tweede verdieping worden afgewerkt met een zandcement afwerkvloer, dik ca. 50mm.

In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht, noch los geleverd.

De vloer van het trappenhuis op de begane grond wordt afgewerkt met een pvc vloerbedekking kleur conform kleurenschema. Direct bij de entrees in de hal op de begane grond wordt voorzien in een schoonloopmat in een nader te bepalen kleur. Ter plaatse van de trapopgangen worden hardhouten vloerplinten aangebracht.

Plafondafwerking

Spuitwerk in fijne structuur wordt aangebracht op alle betonplafonds van de appartementen. De v-naden aan de onderzijde van de verdiepingsvloeren blijven in het zicht.

Bij de appartementen worden de in het zicht blijvende dakplaten en knieschotten op de 2^e verdieping voorzien van gipsplaat en spuitwerk in fijne structuur.

Alle gipsplafonds worden afgetimmerd middels een witgelakte plafondplint. In de algemene trappenhuizen worden de gipsplaten van het plafond voorzien van spuit en of sauswerk werk kleur wit.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk is van goede kwaliteit. De gevelkozijnen voldoen aan, inbraakwerendheid klasse II conform het Bouwbesluit.

De binnendeuren worden afgemonteerd met aluminium beslag. De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetgarnituur. Alle binnendeuren, met uitzondering van de meterkastdeur, worden voorzien van loopsloten. Alle buiten-(toegangs)deuren worden voorzien van een dag- en nachtslot met profielcilinder. De appartementen worden voorzien van een huisnummerbordje.

Beglazing

De beglazing voldoet aan de eisen omschreven in "Vlak Glas" kwaliteit B. De glasdikten zijn bepaald volgens de NEN 2608. Met betrekking tot de toepassing van veiligheidsglas is de NEN 3569 gehanteerd.

De glasopeningen van gevelkozijnen, ramen en deuren in de appartementen worden voorzien van isolerende HR++ (u-waarde 1,1 W/m²K) beglazing. Daar waar aangegeven wordt geëmailleerd glas toegepast.

De glasopeningen in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van enkel blank vensterglas.

Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk op houten kozijnen, ramen en deuren wordt uitgevoerd in een dekkend 'milieuvriendelijk' verfsysteem. Voor kleuren zie het kleurenschema.

Binnenschilderwerk

Het binnen schilderwerk op houten kozijnen, ramen en deuren wordt uitgevoerd in een dekkend 'milieuvriendelijk' verfsysteem. Voor kleuren zie het kleurenschema. De in het zicht blijvende leidingen worden niet geschilderd.

Behangwerk

De wanden worden niet voorzien van enige afwerking en of stukadoorswerk, zie ook bij wandafwerking.

Waterleidingen

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koopsom begrepen. Het koudwaterleidingsysteem met de nodige stop- en aftapkranen wordt vanaf de watermeter aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de keukenmengkraan
- de wastafelmengkraan

- de douchemengkraan
- de toiletcombinatie in de toiletruimte
- het fonteintje
- de wasmachine aansluiting

Het warmwaterleidingsysteem wordt aangesloten op een HR combiketel. De volgende tappunten worden hierop aangesloten:

- de keukenmengkraan
- de wastafelmengkraan
- de douchemengkraan

De waterinstallatie wordt geheel uitgevoerd en aangelegd volgens de voorschriften van het plaatselijke drinkwaterleidingbedrijf.

Gasleidingen

Vanaf de gasmeter wordt een gasleiding gelegd naar de plaats van de combiketel en naar de keuken met een afgedopt aansluitpunt (zonder gaskraan) voor een gaskookplaat.

De water- en gasinstallatie worden geheel uitgevoerd en aangelegd volgens de voorschriften van de plaatselijke drinkwaterleiding- en gasbedrijven.

Sanitair

Het sanitair, kleur wit, merk Villeroy & Boch O Novo, wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De volgende onderdelen worden geleverd en gemonteerd in de aangegeven ruimte:

toiletruimte

- een hangend toilet + een witte kunststof zitting met deksel.
- een fontein van kristalporselein met kraan, chroom bekersiston en vloerbuis.

badkamer

- een douchehoek van verdiepte tegels, voorzien van een doucheput, douchemengkraan met kunststof doucheslang en douchekop voorzien van een glijstang.
- een wastafel van kristalporselein met ééngats mengkraan, vierkante spiegel, voorzien van een chroom bekersiston en vloerbuis.

Zie het bijgevoegde sanitairoverzicht.

Overige sanitaire voorzieningen

Een verchromde tapkraan met beluchter en terugslagklep ten behoeve van de wasmachine in de berging.

Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitingskosten van de elektrische installatie zijn in de coopsom begrepen. De aangegeven locatie op tekening van de elektra punten is indicatief.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over een nader te bepalen aantal groepen naar de diverse aansluitpunten, e.e.a. volgens NEN 1010. De elektra-aansluitpunten zijn op tekening aangegeven. Tenzij anders vermeld, worden de wandcontactdozen op een hoogte van 30 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.

Omschrijving van de gehele elektrische installatie in de appartementen:

Meterkast alle bnrs

- een kunststof verdeelkast volgens NEN1010, met de benodigde aardlekschakelaars
- diverse (loze) leidingen naar de aansluitpunten voor data, CAI, boiler en kooktoestel
- 1 dubbele wandcontactdoos opbouw

Entree bnr. 1 t/m 8

- 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 intercom/videofoon aansluiting
- 1 rookmelder met 230V aansluiting en 9V back-up batterij

Entree bnr. 9 en 10

- 2 lichtpunten op wisselschakeling
- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 intercom/videofoon aansluiting
- 1 rookmelder met 230V aansluiting en 9V back-up batterij

Toilet alle bnrs

- 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar

Woonkamer / keuken bnr 1 t/m 8

- 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
- 2 lichtpunten op serieschakelaar
- 6 dubbele wandcontactdozen, waarvan 2 boven het aanrecht
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op aparte groep
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
- 1 loze leiding t.b.v. elektrische kookplaat

- 1 loze leiding t.b.v. boiler
- 1 bedieningsschakelaar t.b.v. mechanische ventilatie
- 1 loze leiding t.b.v. eventuele telefoonaansluiting
- 1 loze leiding t.b.v. eventuele CAI-aansluiting
- 1 bedrade leiding voor de thermostaat
- 1 rookmelder met 230V aansluiting en 9V back-up batterij

Woonkamer / keuken bnr. 9 en 10

- 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
- 2 lichtpunten op serieschakelaar
- 6 dubbele wandcontactdozen, waarvan 2 boven het aanrecht
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op aparte groep
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
- 1 loze leiding t.b.v. elektrische kookplaat
- 1 loze leiding t.b.v. boiler
- 1 bedieningsschakelaar t.b.v. mechanische ventilatie
- 1 loze leiding t.b.v. eventuele telefoonaansluiting
- 1 loze leiding t.b.v. eventuele CAI-aansluiting
- 1 bedrade leiding voor de thermostaat

Badkamer alle bnrs

- 1 lichtpunt op serieschakelaar
- 1 wandlichtpunt op serieschakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos
- 1 badkamer aarding (aardnet, centraal punt onder wastafel)

Wasruimte + cv berging bnr 1 t/m 8

- 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos, uitgevoerd als combinatie
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. cv ketel
- 1 perilex aansluiting t.b.v. mechanische ventilatie

Wasruimte + cv bnr 9 en 10

- 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos, uitgevoerd als combinatie
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. cv ketel
- 1 perilex aansluiting t.b.v. mechanische ventilatie

Berging bnr 9 en 10

- 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos, uitgevoerd als combinatie

Slaapkamer 1 bnr 1 t/m 4

- 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar

- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 loze leiding naar meterkast
- 1 buitenlichtarmatuur op enkelpolige schakelaar

Slaapkamer 1 bnr 5 t/m 10

- 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 loze leiding naar meterkast

Slaapkamer 2 bnr 9 en 10

- 1 lichtpunt op enkelpolige schakelaar
- 3 dubbele wandcontactdozen
- 1 loze leiding naar meterkast

Alle appartementen beschikken over een intercomtoestel aangesloten op een bellenpaneel naast toegangsdeur betreffende portiek.

Algemene elektrische installatie

Aan de buitenzijde bij de toegangsdeuren van de portieken alsmede in de trappenhuizen worden verlichtingsarmaturen aangebracht. Deels worden deze geschakeld middels een schemerschakeling (licht-/donker) en deels op bewegingsmelder.

Indien koper gebruik wenst te maken van de diensten van CAI en of KPN dient hij zelf de hiervoor benodigde aanvragen in te dienen en abonnementen af te sluiten, de aanleg- en aansluitkosten zijn niet inbegrepen in de koop-/aanneemsom.

Verwarmingsinstallatie

Voor de capaciteitsberekening van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de ISSO-publicatie 51 "Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen".

De woningen worden voorzien van een CV-installatie met HR combiketel. De temperatuur wordt geregeld door middel van een thermostaat in de woonkamer. In de te verwarmen vertrekken worden plaatstalen radiatoren toegepast. De verdelers worden geplaatst in de berging of bij de opstelplaats van de cv-ketel. De verdelers worden niet voorzien van aftimmering.

De volgende temperaturen kunnen worden bereikt en gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- entree 15 °C
- woonkamer en keuken 20 °C
- toilet 15 °C
- badkamer / douche 22 °C
- slaapkamer 20 °C

- binnenbergruimte 15 °C

In de toilet, bergruimte en algemene trappenhuizen worden geen radiatoren toegepast.

De aangegeven locatie op tekening van de cv en mv is indicatief.

De appartementen worden uitgevoerd conform het bouwbesluit van 1992.

Liftinstallatie

De toegepaste personenlift kan een maximale last van 500kg (of 6 personen) dragen. Er zijn drie stopplaatsen. De liftdeur is draaideur uitgevoerd in staal en in kleur gepoedercoat. De liftinstallatie wordt geheel gemonteerd en uitgevoerd volgens de voorschriften van de fabrikant/leverancier. De lift wordt bedient door middel van een semi automatische bediening.

Algemeen kleurenschema

<u>onderdeel</u>	<u>materiaal</u>	<u>kleur</u>
gevels	metselwerk	bruin
voegwerk	zandcement	grijs
dakbedekking	bitumineus	zwart
dakpannen	keramisch	grijs
kozijnen (binnen-buitenzijde)	hardhout	Ral 9010
ramen en deuren (binnen-buitenzijde)	hardhout	Ral 9010
entree deur appartementen	hardhout	Ral 9010
ventilatie-roosters	aluminium	Ral 9010
geëmailleerd glas	glas	Ral 7015
betimmeringen entree	multiplex	Ral 7036
dakopbouwen en zijwangen	multiplex	Ral 7036
boeiboorden	multiplex	Ral 9010
dakrandafwerking	aluminium trim	naturel
raamdorpels	aluminium	naturel
hemelwaterafvoer	pvc	grijs
stalen lateien	staal	bruin
trappen in trappenhuis	beton	naturel
franse balkonhekwerken	staal	Ral 9010
hekwerk & leuning trappenhuis	staal	Ral 9010
deur algemene meterkast	kunststof	wit
deur entree appartementen	kunststof	wit
vensterbanken	dolomit	antraciet
binnenkozijnen	staal	wit
binnendeuren	opdek	wit
binnenschilderwerk	hout	Ral 9010
vloerbedekking entreehal trappenhuis	pvc	grijs

Rondom oplevering en verhuizing

Algemeen

Eén van de belangrijkste gebeurtenissen tijdens de bouw vormt de oplevering van het appartement.

De oplevering is een formele beëindiging van het bouwproces en het begin van een nieuwe periode in het leven van de eigenaar/bewoner.

Er dienen echter nog enkele zaken geregeld te worden voordat de oplevering heeft plaatsgevonden.

Vanaf de datum van oplevering draagt men het risico van brand, diefstal en overige schade.

Zorg ervoor, dat er tijdig een brand-, storm-, glas- en inboedelverzekering is afgesloten.

Inschrijving in het Gemeentelijke Bevolkingsregister is natuurlijk noodzakelijk.

De KPN kent veelal wachttijden voor nieuwe telefoonaansluitingen. Als men een telefoonaansluiting wil hebben dan moet men dit tijdig bij de KPN opgeven. Zie hiervoor ook het voorlichtingsmateriaal van KPN-telecom met de extra mogelijkheden.

Vergeet niet tijdig adreswijzigingen te zenden naar al uw relaties. Post NL biedt een zogenaamde verhuisservice.

Aanvragen voor het aansluiten van water en elektriciteit zullen vroegtijdig ingediend moeten worden, ook in verband met proefstoken van de installatie. Hierover wordt u tijdig ingelicht vanuit het aannemingsbedrijf.

Opleveringsprocedure

Nadat het appartement gereed is gekomen en de koper aan alle verplichtingen heeft voldaan, vindt de oplevering plaats. Circa vier weken voordien verzendt de verkoper een bericht, waarin de datum en het tijdstip staan aangekondigd, waarop de woning zal worden opgeleverd.

Indien door omstandigheden buiten de schuld van de aannemer bepaalde werkzaamheden niet tijdig voor de oplevering kunnen worden uitgevoerd, zal dit geen reden tot niet aanvaarden van het appartement zijn, mits zij een eventuele ingebruikneming van de woning niet in de weg staan (bijvoorbeeld het maken van tuinpaden, afrasteringen, het door ongunstige weers-omstandigheden niet afgewerkte buitenschilderwerk). De aannemer is gehouden deze achtergebleven

werkzaamheden zo spoedig mogelijk, zodra de omstandigheden dit toelaten, uit te voeren.

Bij de oplevering zijn aanwezig: de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer.

Direct na de oplevering worden de sleutels overhandigd, waarmee de woning wordt aanvaard en in gebruik genomen. De eventuele gebreken worden genoteerd op een opleveringsformulier, dat door genoemde aanwezigen wordt ondertekend.

De gemeenschappelijke ruimten worden separaat aan de 'Vereniging van Eigenaren' opgeleverd.

Meer en minderwerk

De kopers worden in gelegenheid gesteld te kiezen uit een ruime mogelijkheid aan wijzigingen en / of optie's, zodat het appartement zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen met bijbehorende prijzen treft u aan op de standaard meerwerk / optielijst. De aannemer zal u voor de aanvang van de bouw hierover informeren.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering moet voldoen aan de Woningborg garantienormen, dus ook het Bouwbesluit.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige aannemer te waarborgen, dienen alle koperskeuzeopdrachten uitsluitend met de aannemer schriftelijk geregeld te worden.

Sommige keuzeopdrachten houden niet in dat daar zonder meer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een tussenwand houdt niet in dat er sprake is van een 'slaapkamer' die aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. Indien u dit wenst, dient u vooroverleg te voeren met de garantieplichtige aannemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat de koperskeuzeopdrachten de geplande oplevering kunnen doen door verschuiven. De aannemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

Garantie

Om u een goede garantie te kunnen geven, heeft de aannemer zich aangesloten bij de Stichting Woningborg. Dit is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van de woningbouw. Deze hebben zich verenigd binnen deze stichting, teneinde de kopers (u dus!) van nieuwbouwwoningen (extra) zekerheden te geven. Bij nieuwbouwwoningen gaat het daarbij om woningen, die door een bouwondernemer op de markt worden

aangeboden. Dit betekent, dat de garantieregeling van de Stichting Garantie-Instituut Woningbouw van toepassing is.

Bij de inschrijving van een bouwondernemer stelt dit instituut strenge selectienormen inzake: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit, kredietwaardigheid, etc. Bij elk bouwplan, dat voor garantie bij de Stichting Woningborg wordt aangemeld, wordt nauwkeurig bekeken of het voldoet aan de technische eisen, die door het instituut worden gesteld. Ook wordt beoordeeld of het bouwplan de financiële capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Een woning met GIW-Garantie betekent voor u extra zekerheid. U als koper ontvangt na het tekenen van de overeenkomst het garantiecertificaat.

Als u een woning met GIW-Garantie koopt, betekent dat voor u:

Met de aanmelding van het plan en de afgifte van het GIW-garantie-certificaat, verplicht de aannemer zich de kwaliteit van de woning te garanderen.

De opstelling van de koop- en aannemingsovereenkomst is conform het model van de Stichting Woningborg.

U blijft nooit met een half afgebouwd appartement zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de bouwondernemer.

Door bemiddeling van de Stichting Woningborg wordt de bouw van uw appartement in dat geval door een andere aannemer, eveneens aangesloten bij genoemd instituut, voltooid, terwijl eventuele schade door de Stichting Woningborg deels wordt gedekt.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in Bijlage A, welke is toegevoegd aan de brochure Garantie- en waarborgregeling Appartementen A. 2016. De klachtenprocedure bij het GIW staat omschreven in Deel 5 van deze brochure.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- de klacht moet direct na constatering schriftelijk worden gemeld;
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer / Woningborg (vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.

Bovenstaande geldt zowel voor de gemeenschappelijke gedeelten als het privégedeelte. U dient alle klachten die de 'gemeenschappelijke gedeelten' betreffen, bijvoorbeeld gevels, bouwmuren, vloeren en dergelijke, via de Vereniging van Eigenaren te melden.

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, behorende bij de overeenkomst.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het woongebouw / privégedeelte (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen.

Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, ondermeer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering.

Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het privégedeelte worden dichtgezet, met bijvoorbeeld acrylaat kit.

Let ook op bij het laten leggen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussen gelegen funderingsbalken. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

Beglazing

Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het

verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

Schilderwerk

Een aantal onderdelen van uw appartement wordt tijdens de bouw geschilderd. De aannemer zal u tijdens de oplevering de onderhoudsvoorwaarden ter beschikking stellen.

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk, dit geldt ook voor het binnenschilderwerk, conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van het GIW.

Onderhoud algemeen

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaars te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening / rekening Vereniging van Eigenaren vakmensen worden ingeschakeld.

Wij willen u ook verwijzen naar de GIW-onderhoudsbrochure 'Gebruik en onderhoud van uw huis', welke u samen met het GIW-waarborgcertificaat van Woningborg heeft ontvangen.

Koopprocedure

Mogelijkheid tot het nemen van een optie

Indien u na het doornemen van deze documentatie met bijbehorende tekeningen serieuze belangstelling heeft voor één bepaald appartement en een parkeerplaats, dan is het in overleg mogelijk dat u een optie neemt voor een bepaald aantal dagen. Dit houdt in, dat het appartement en de eventuele parkeerplaats gedurende een overeengekomen periode niet aan een andere gegadigde kan worden verkocht dan na overleg met u. Na bedoelde termijn kunt u een afspraak maken met de makelaar voor het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Betaling

Zodra de bouw is gestart, bent u de koop- en aannemingsom verschuldigd. De koop- en aannemingsom wordt in termijnen gedeclareerd naarmate de voortgang van de bouw.

Het meer- en minderwerk wordt apart verrekend; de aannemer zal u hierover nader informeren.

Wijzigingen

Deze technische omschrijving en tekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks dat, moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen en voorschriften van de overheid en/of nutsbedrijven.

De aannemer is, in overleg met de architect, gerechtigd wijzigingen aan te brengen in kleuren, materialen en/of constructies, alsmede in de situatie van de appartementen, wanneer daarvoor aanleiding is in die zin, dat zij de voortgang en/of kwaliteit van het werk kunnen bevorderen.

Afwijkingen tussen genoemde werkelijke oppervlakten van de kavels geven nimmer aanleiding tot verrekening. Indien een appartement gekocht wordt en er een verschil mocht zijn tussen uitvoering van het appartement, zoals die op dat moment tot stand is gekomen. Ongeacht het geen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de Stichting Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmede onverenigbaar mocht zijn, c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de Stichting Woningborg.

Maatafwijkingen en wijzigingen, o.a. ten gevolge van voorschriften, overheidsbepalingen e.d. voorbehouden. Alle op tekening ingeschreven maten gelden als ten naaste bij.

Ten overvloede wijzen wij u erop dat, indien u tot koop van één van de onderhavige appartementen overgaat, deze technische en verkooptekeningen, reeds voor u en voor ons als contractstuk gelden; de kleurenperspectief en ingevulde plattegronden/gevels zijn hieruit voortgekomen en geldt slechts ter illustratie van het plan, aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden

Voor de exacte kleuren verwijzen wij naar de kleurenstaat en/of materiaalmonsters.

Koopsommen

Op de bijgaande prijslijst vindt u bij ieder bouwnummer de koopprijs vermeld.

Genoemde prijzen zijn "vrij op naam", wat wil zeggen dat het een all-in prijs is waarin behalve de gebruikelijke kostenelementen als grond, aanneemsom, BTW etc., ook de aansluitkosten van de Nutsbedrijven en de notariskosten voor het passeren van de transportakte zijn opgenomen.

Mogelijke wijzigingen in het BTW-tarief zullen u wel worden doorberekend.

Appartementsrecht en Vereniging van Eigenaren

Het appartementengebouw wordt door middel van een Akte van Splitsing door de notaris verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten. Als koper van een appartement wordt u eigenaar van zo'n appartementsrecht, hetgeen u recht geeft op het uitsluitend gebruik van het door u gekochte privé-gedeelte met bijbehorende berging en eventuele parkeerplaats(en). De splitsingsakte regelt onder meer de eigendomsverhouding in het gehele appartementencomplex. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaren opgericht. Iedere eigenaar van een appartementsrecht wordt automatisch lid van deze vereniging. Het bestuur van de vereniging berust bij een of meerdere bestuurders en wordt door de eigenaren benoemd. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartement, maar dit is niet noodzakelijk. In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij een hunner tot voorzitter en benoemen zij tevens een secretaris en een penningmeester. De vergadering kan voorts besluiten om de administratie op te dragen aan een zogenaamde administratieve beheerder (bijvoorbeeld een gespecialiseerde beheersmaatschappij). In het reglement van de vereniging worden zaken geregeld als gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes van het complex. Alle kosten die hiermee samenhangen worden naar de leden omgeslagen in de service kosten. De wet eist dat een vereniging tenminste een maal per jaar een ledenvergadering belegt.

Waarmerking

Onderstaande gewaarmerkte verkoopdocumentatie is gedeponerd bij de notaris.

NIET in de koopsom begrepen zijn:

- aansluitkosten telefoonlijn en CAI
- kosten verbonden aan financiering, zoals afsluitprovisie en de kosten van een hypotheekakte etc.
- kosten van eventuele aanvraag voor Nationale Hypotheekgarantie.
- gemeentelijke heffingen.
- eventuele bouwrente

Een project van:



Prohuis B.V.
Fascinatio Boulevard 512
2909 VA Capelle aan den IJssel
Tel: 010-3212120
www.prohuis.nl

Verkoop:



Makelaardij de Jong
Pieter Repelaerstraat 61B
3297 BL Puttershoek
Tel: 078-6736255
www.makelaardijdejong.nl

Aannemer:



Van Den Nieuwendijk Bouw BV
Hinder 1
3251 NK Stellendam
Tel: 0187-491739
www.vdnbouw.nl

Voor akkoord koper:	Voor akkoord verkoper:
Datum:	Datum:
Plaats:	Plaats: