

APPARTEMENTENGEBOUW "EIKENHOUT" TE HOUTEN

20 KOOPAPPARTEMENTEN

TE

HOUTEN



INHOUDOPGAVE

- Klantgericht bouwen
- Woningborg
 - Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?
 - Woningborg geeft u meer zekerheid
 - Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?
 - Wat valt niet onder de Woningborggarantie?
- Koop- en aannemingsovereenkomst
- Wat en wanneer te betalen
- Notaris
- Vrij op naam (v.o.n.)
- Hypotheek tijdens de bouw
- Prijsstijgingen
- Verzekering
- Uitvoeringsduur
- Mogelijkheden meerwerk
- Individuele wensen
- Kopersadviseur
- Wijzigingen
- Situatie
- Bezoek aan de bouwlocatie
- Kopers kijkmiddag
- Oplevering/sleuteloverhandiging
- Garantie op technische gebreken na oplevering
- De servicemap
- Ingebruikname appartement
- Voorschriften en bepalingen
- Uitgangspunten
- Artist impressions
- Ruimtebenamingen
- Daglichttoetreding
- Peil en uitzetten

TERREININRICHTING

Grondwerk

Buitenriolering

Bestrating en groen

DE CONSTRUCTIE

Fundering

Vloeren

Gevels en wanden

Dakconstructie

GEVELS- EN DAKAFWERKING

Kozijnen, ramen en deuren

Beglazing buitengevelkozijn

Schilderwerk buiten

Dakbedekking

Goten en hemelwaterafvoeren

AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

Toegang hoofdentree

Meterruimte

Trappen en hekken

Liftinstallatie

Werkkast

Vloerafwerking

Wandafwerking

Plafondafwerking

Binnenkozijnen en -deuren

Hang- en sluitwerk

Elektra installatie

Ventilatievoorzieningen

AFWERKING APPARTEMENTEN

Buitenruimte

Berging
Meterruimte
Binnenwanden
Binnendeuren en -kozijnen
Hang- en sluitwerk
Vensterbanken en dorpels
Aftimmerwerk
Wandafwerking en schilderwerk
Vloerafwerking
Plafondafwerking
Keukenaansluitingen
Tegelafwerking
Sanitair
Ventilatievoorzieningen
Verwarmingsinstallatie
Waterinstallatie
Warmtepomp
Elektra installatie
Telecommunicatie installatie
PV-panelen

KLEURENSTAAT

Indien u besluit een appartement van ons te kopen, kunt u er van overtuigd zijn dat wij alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het is ons streven om een zo goed mogelijk product te leveren. Hieronder geven wij u een overzicht van de onderdelen die allemaal bij de realisatie van uw appartement behoren.

Klantgericht bouwen

Bouwbedrijf De Langen & van den Berg B.V. is aangesloten bij de Stichting Klantgericht Bouwen (SKB). SKB heeft als doel de klantgerichtheid en de opleverkwaliteit in de bouwbranche te verbeteren. Aangesloten bedrijven laten hun prestaties continu door SKB meten om zich vervolgens te kunnen verbeteren. Een nieuwe tool van SKB is de vergelijkingssite www.bouwprestaties.nl. Op deze site worden alle bouwers uit Nederland weergegeven en hier kunt u per regio kijken hoe een bouwbedrijf presteert en hoeveel beoordelingen dit cijfer tot stand heeft gebracht.

Woningborg

Op het appartement is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016 van toepassing. Woningborg heeft belang bij een goede kwaliteit van het appartement en een goede vertrouwensrelatie met de koper van het appartement. De overheid heeft het waarborgcertificaat van Woningborg officieel erkend. Het waarborgcertificaat betekent voor u als koper dat u met een financieel gezonde en technisch vakbekwame onderneming zaken doet. Het boekje "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016" van het Woningborg is op de web-site beschikbaar.. Hierin worden de garantie- en waarborgregelingen en de garantietermijnen per onderdeel uitgebreid beschreven.

De garantie- en waarborgregeling is primair gekoppeld aan het appartement, zodat u bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de garantie- en waarborgregeling kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt u als kopers van het appartement tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en voor bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een appartement met Woningborggarantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet? Dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk? Dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot zes jaar en drie maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot tien jaar en drie maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborggarantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Indien uw minderwerk een beperkte garantie als gevolg heeft, ontvangt u een beperkte regeling ter ondertekening. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het appartement (één en ander behoudens contractuele en ontbindende voorwaarden).

Wat en wanneer te betalen

In de aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van betalingstermijnen aan. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij de reeds vervallen termijnen in rekening brengen. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

- Maakt u gebruik van eigen geld, dan betaalt u de factuur;
- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte gepasseerd dan betaalt u de factuur;
- Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde grondkosten en termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt bij de notariële akte van levering met u verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een (bouw)termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

Notaris

De eigendomsoverdracht van het te bouwen appartement geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van overdracht vermeld. Ook moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag u aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Dan ook dient, indien dit noodzakelijk is, een bankgarantie te worden gesteld. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering en de hypotheekakte.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van het 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 is, in de koopsom zijn inbegrepen.

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Architectenhonorarium;
- Constructeurshonorarium;
- Notariskosten inzake het notarieel transport;
- Gemeentelijke leges;

- Btw;
- Kadastraal recht;
- Omgevingsvergunning;
- Woningborgcertificaat;
- Technische aansluitkosten water, riool, elektra en cai.

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten, die niet in de koop- en aaneemsom zijn begrepen, kunnen zijn:

- De kosten verbonden met het aangaan van een hypothecaire lening (zoals afsluitkosten, taxatiekosten);
- De premie voor de opstal- en/of risicoreservering;
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering (spaarpremie);
- De (bouw)rente over de grondkosten en de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- Eventueel meerwerk ten opzichte van het standaard appartement.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's voor de (bouw)termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker die voor betaling zal zorgen.

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het btw tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de bouwonderneming.

Verzekering

Tijdens de bouw tot en met de datum van oplevering is het appartement door de verkoper verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin zelf te voorzien.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Deze werkbare werkdagen worden gerekend vanaf de start van de bouw. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en atv-dagen, als ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als er sprake is van schade ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals brand of storm, kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen dat

nodig is voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbare werkdagen verwijzen wij u naar de algemene voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

Mogelijkheden meerwerk

Als koper krijgt u de gelegenheid te kiezen uit ruime mogelijkheden aan wijzigingen. Zo kunt u het appartement zoveel mogelijk aanpassen aan uw persoonlijke wensen. Een overzicht van deze wijzigingen treft u aan op de standaard meer- en minderwerklijst. Het is natuurlijk mogelijk dat u wensen heeft die niet op deze lijst staan. Vandaar dat wij u, voor een nog nader door De Langen & van den Berg BV aan te geven datum, uitnodigen voor een persoonlijk gesprek op het kantoor van De Langen & van den Berg BV, om uw wensen te bespreken. De gehonoreerde wensen worden vervolgens geprijsd en aan u geoffreerd. Gezien de noodzakelijke werkvoorbereiding kunnen aanvullingen en wijzigingen op het meer- en minderwerk na de betreffende sluitingsdatum niet in behandeling worden genomen.

De sluitingsdata zijn: voor “ruwbouwopties” 1 juni 2020, en voor de “afbouwopties” 31 juli 2020. (zie hiervoor de “Optielijst ruwbouw en afbouw”).

Individuele wensen

Hoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alles te honoreren. Het appartement dient bij oplevering te voldoen aan het Bouwbesluit, de nen-normen, de eisen van nutsbedrijven, brandveiligheidsvoorschriften en de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg. In verband met deze eisen, de seriematigheid van het bouwproject, constructieve en/of esthetische redenen, is (tenzij reeds opgenomen in de meer- en minderwerklijst) het weglaten of wijzigen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk. Zoals bijvoorbeeld:

- Aanpassingen aan buitengevels zoals het verplaatsen van ramen en deuren, afmetingen, kleur- en materiaalwijzigingen;
- Verplaatsen van leidingen, leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten, kruipluiken of verdeelenheid vloerverwarming;
- Dichtzetten van de v-naden in het plafond;
- Verplaatsen of wijzigen van de warmtepomp en/of thermostaat;
- Het verkleinen van berging en/of technische ruimte;
- Het wijzigen van kleurkeuze van het binnenschilderwerk;
- Aanbrengen van spuitwerk of sierpleister op wanden (niet mogelijk in verband met scheurvorming). Goede voorlichting door de vakhandel is gewenst indien u na oplevering van het appartement dit soort wandversiering zelf laat aanbrengen;
- Het los of niet leveren van bouwmaterialen of onderdelen zoals tegels, sanitair, deuren, verwarmingselementen en afwerkvloeren;

- Het verplaatsen van mv-punten;
- Het aanbrengen van voorzieningen voor haard en/of airconditioning;
- Het aanbrengen van tegelwerk op vloeren, met uitzondering van de ruimten waar in basis tegelwerk wordt aangebracht;
- Het plaatsen van inbouwspots in het plafond;
- Werkzaamheden door derden voor de oplevering.

Kopersadviseur

Voor vragen kunt u terecht bij de kopersadviseur van Bouwbedrijf De Langen & van den Berg B.V., die de advisering van de koperskeuzen verzorgt. De kopersadviseur neemt contact met u op om een afspraak te maken. Deze afspraak vindt plaats op kantoor tijdens kantoor tijden en duurt circa een uur. Tijdens deze afspraak krijgt u de 'spelregels' van het project toegelicht. Daarnaast kunt u in dit gesprek uw eventuele vragen en/of wensen kenbaar maken. De wensen die naar voren komen in deze gesprekken worden verwerkt in een offerte.

Situatie

Het ontwikkelen van de appartementen met het omliggend terrein is een gecompliceerd proces. Naarmate dit proces vordert vindt een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaats. De situatietekening die in de brochure is opgenomen of is toegevoegd aan deze brochure, betreft in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorende bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Bezoek aan de bouwlocatie

Bij het kopen van een appartement hoort ook het bezoeken van de bouwplaats om te zien hoe ver de bouw is gevorderd. Buiten de door de bouwonderneming georganiseerde kopers kijkmiddagen, is het niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden in verband met de aansprakelijkheid van de aannemer. Ook heeft dit te maken met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen die op de bouwlocatie werkzaam zijn.

Kopers kijkmiddag

Gedurende het gehele bouwproces worden er speciale kopers kijkmiddagen georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om de bouw te betreden, waarbij u uw appartement kunt bezichtigen. Op de laatste kijkmiddag kunt u maten opnemen van bijvoorbeeld de installatiepunten van de keukens of de na oplevering aan te brengen stoffering en ook kunt u alvast uw nieuwe burens ontmoeten. Verder hebben uw eventuele eigen leveranciers dan

de mogelijkheid om in te meten voor na oplevering uit te voeren werkzaamheden. U wordt te zijner tijd uitgenodigd voor de kopers kijkmiddag.

Tijdens deze kijkmiddag wordt er op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouw een risicovolle aangelegenheid.

Oplevering/sleuteloverhandiging

Na aanvang van de bouw wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop uw appartement aan u wordt opgeleverd, is dan nog niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat een nieuwbouwproject altijd uniek is en er veel onzekere factoren zijn. Als het vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld. Als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. In een later stadium van de bouw worden de prognoses steeds nauwkeuriger. Uiteraard informeren wij u regelmatig over de voortgang van de bouw. Dat is overigens een service, waaraan u geen rechten kunt ontlenen. Contractueel zijn wij gebonden aan de bouwtijd, zoals die in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd.

Ongeveer vier weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u een uitnodiging voor de vooroplevering en de oplevering. Tijdens de vooroplevering wordt het appartement door u en een vertegenwoordiger van Bouwbedrijf De Langen & van den Berg B.V. doorgelopen. Het streven is om alle punten bij de oplevering (circa anderhalve week later) opgelost te hebben. Bij de oplevering leggen we onvolkomenheden, die we samen met u (en eventueel een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis) constateren, schriftelijk vast als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering'. Dit document wordt door beide partijen ondertekend. De desbetreffende punten worden, voor zover mogelijk, vervolgens binnen vijf werkbare werkdagen hersteld. Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw appartement.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen/-termijnen zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling welke u bij ondertekening ontvangt. Enkele aandachtspunten aangaande eventuele onvolkomenheden na oplevering zijn:

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- De klacht moet u via www.bouwnazorg.nl indienen;
- U dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie;

- Niet onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg vallen voorzieningen buiten het appartementen, voorzieningen van niet bouwkundige aard en/of voorzieningen die niet onder verantwoording van de aannemer zijn aangebracht.

De servicemap

Deze map ontvangt u bij de oplevering van uw appartement in de vorm van een usb-stick. Hierin nemen we informatie op die u nodig heeft om uw appartement op een goede manier te (onder)houden.

Ingebruikname appartement

Een nieuwbouwappartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks deze voorzorgsmaatregelen kunnen er krimpscheurtjes ontstaan. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer geplaatst worden. Er kunnen krimpscheurtjes ontstaan die doorgegeven worden aan de tegel en andere harde vloeren. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist. U dient de leverancier van uw harde vloerbedekking hierover te informeren. Let wel: harde vloeren worden vaak uitgesloten in de reglementen van de Vereniging van Eigenaren (VvE) inzake contactgeluid. Lees daarom deze reglementen goed door alvorens u een vloer aanschaft.

Voorschriften en bepalingen

- Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de omgevingsvergunning;
- Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden;
- In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, dan wel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Uitgangspunten

- Eisen vanuit het Bouwbesluit;
- De voor de omgevingsvergunning benodigde tekeningen en bouwbesluitberekeningen;
- De voor de omgevingsvergunning benodigde constructie tekeningen en berekeningen;
- De appartementen worden gebouwd zonder gasaansluiting;
- Een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van maximaal 0,4;

- De toepassing van een lucht/lucht warmtepomp, een ventilatiesysteem, PV-panelen, vloerverwarming in de verblijfsruimtes. In de badkamer wordt voorzien in een aanvullende elektrische verwarming, zgn. designradiator.

Artist impressions

- In de ingekleurde plattegronden staan interieurstudies, zoals kasten, (buiten)meubilair, garderobe, auto's, fietsen, apparatuur en dergelijke. Deze worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld in deze omschrijving;
- De opgenomen perspectieftekeningen zijn 'artist impressions'. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze impressies kan de koper geen rechten ontleen;
- De situatietekening betreft een momentopname. Wij zijn voornemens de situatie in te richten conform de in deze brochure opgenomen situatietekening en omschrijving echter wij zijn mede afhankelijk van het overleg met de gemeente. Aan deze tekening kan de koper dan ook geen rechten ontleen.

Ruimtebenamingen

- De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de bouw- c.q. omgevingsvergunning) begrippen uit het Bouwbesluit. Hierin komen ruimteomschrijvingen, zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet voor. Deze zijn vervangen door zogenaamde Bouwbesluitbegrippen. Ook Woningborg verwijst naar deze Bouwbesluitbegrippen. Op de verkooptekening zijn de gangbare ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze te lezen als:

<i>Ruimte:</i>	<i>Benaming conform Bouwbesluit</i>
Hal/entree	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Berging/technische ruimte	Onbenoemde ruimte

- Een onbenoemde ruimte is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte en die derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden.

Daglichttoetreding

- Het kan voorkomen dat een verblijfsruimte (woonkamer en slaapkamers) niet geheel voldoet aan de volgens het Bouwbesluit benodigde daglichttoetreding. Vergroting van de daglichttoetreding is daarbij om praktische of esthetische redenen niet mogelijk.

Door gebruikmaking van de zogenaamde krijtstreepmethode wordt toch voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit. Dit betekent dat de verblijfsruimte rekenkundig ten behoeve van de daglichttoetreding verkleind is. Dit heeft echter geen consequenties voor de bruikbaarheid van de betreffende ruimte.

Peil en uitzetten

- Het peil –P-, van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de (onafgewerkte) dekvloer;
- De maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente;
- De juiste hoogte van het omliggende maaiveld c.q. bestratingen wordt in een later stadium bepaald, in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

TERREININRICHTING

Grondwerk

- Het bouwterrein wordt tot voldoende diepte ontgraven;
- Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de fundering, riolering, kabels, leidingen, paden en rijstroken;
- Onder de bestrating binnen de eigendomsgrens wordt een zandbed aangebracht.

Buitenriolering

- De riolering wordt aangesloten op het openbare rioolsysteem;
- De riolering, inclusief de bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in kunststof;
- Op de riolering worden, met de nodige hulpstukken, hemelwaterafvoer en daken aangesloten.

Bestrating en groen

- Wij streven er naar het projectgebied in te richten conform de in de brochure opgenomen situatietekening;

DE CONSTRUCTIE

Fundering

- Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het appartementengebouw op palen gefundeerd;
- Over de palen worden funderingsbalken/poeren van gewapende beton aangebracht;
- Alle funderingsconstructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Vloeren

- De vloeren worden uitgevoerd in beton;
- De v-naden aan de onderzijde van de verdiepingsvloeren c.q. plafonds van onderliggende ruimten, blijven in het zicht;
- De balkons en de galerijen worden uitgevoerd in prefab beton in de kleur grijs. De onderzijde van de balkons hebben een ruw gestructureerd oppervlak;
- De terrassen van de appartementen alsmede de galerij op de begane grond worden uitgevoerd met grijze betontegels in de afmeting 50 x 50 cm.

Gevels en wanden

- Het binnenblad van de spouwmuren wordt uitgevoerd in kalkzandsteen. (Bij de kopgevelwoning op de begane grond is het binnenblad uitgevoerd in beton) Een en ander conform opgave van de constructeur;
- De woning scheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen (Bij de woningen op de begane grond worden de woning scheidende wanden uitgevoerd in beton, en de wanden rondom de liftschacht worden ook uitgevoerd in beton). Een en ander conform opgave van de constructeur;
- De gevels worden uitgevoerd in verticale houten of composiet stroken. De kopse naden worden verspringend aangebracht;
- Aan de galerijzijde, alsmede in enkele delen aan de tuinzijde, zijn metselwerk "schijven" in het ontwerp opgenomen;
- In de gevelafwerking worden de noodzakelijke dilataties (openingen om werking van de materialen op te vangen) aangebracht;
- In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast;
- Voor de ventilatie van de spouw worden openingen in de detaillering voorzien;
- Voor een goede waterdichte afwerking worden de noodzakelijke lood- en/of kunststofstroken aangebracht. Tevens worden de noodzakelijke waterslagen en afwerkingsprofielen toegepast in gepoedercoat aluminium.

Dakconstructie

- De platte daken wordt uitgevoerd als een betonvloer.

GEVELS- EN DAKAFWERKING

Kozijnen, ramen en deuren

- Alle buitenkozijnen en -ramen, (m.u.v. de schuifpuien, en de kozijnen in de hoofdentree) inclusief draaiende delen, worden uitgevoerd in kunststof.
- Alle buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen;
- Alle buitenkozijnen worden aan de onderzijde voorzien van een aluminium waterslag, uitgezonderd de kozijnen welke doorlopen tot aan maaiveld. Deze worden voorzien van een kunststeen, kunststof of natuursteen onderdorpel;
- De buitenramen worden voorzien van een draaikiepstand en draaien naar binnen;
- De voordeur wordt uitgevoerd als een dichte deur. De deur wordt voorzien van een deurspion welke op een hoogte van circa 155 cm vanaf onderkant deur wordt aangebracht;
- De schuifpuien worden uitgevoerd in aluminium.
- De kozijnen van de hoofdentree worden uitgevoerd in vliesgevel met aluminium aan de buitenzijde en gelamineerd hout aan de binnenzijde.

Beglazing buitengevelkozijnen

- Alle glasopeningen in de gevelkozijnen en –deuren worden bezet met isolerende HR++ dubbele beglazing;
- Waar nodig worden glasopeningen voorzien van brandwerende beglazing.
- Waar nodig worden glasopeningen voorzien van doorvalveilig glas.
- T.a.v. de beglazing is de NEN 3569 n.v.t..

Schilderwerk buiten

- Alle houten geveldelen worden voorzien van een dekkende verflaag.

Dakbedekking

- De platte daken wordt voorzien van isolatie en afgewerkt met een bitumineuze afdeklaag. Op de afdeklaag worden, ter plaatse van de dakterrassen betontegels in de afmeting 50 x 50 cm aangebracht in de kleur grijs.

Goten en hemelwaterafvoeren

- De hemelwaterafvoeren op de balkons en terrassen worden uitgevoerd in grijs kunststof.
- De hemelwaterafvoeren worden voorzien van de nodige hulp- en ontstoppingsstukken;
- Het hemelwater wordt aangesloten op het openbare rioolsysteem.

AFWERKINGEN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

Toegang hoofdentree en galerijen

- Een zelfsluitende deur met elektrische deurdranger geeft toegang tot het appartementengebouw. Deze is van buitenaf alleen met een sleutel te openen. Van binnen is deze met de drukknop te openen;
- De hoofdentree wordt voorzien van een bellentableau met videofoon met een van een kleurenscherm;
- De hoofdentree wordt voorzien van postkasten;
- Waar nodig worden verwijsborden en huisnummers aangebracht.
- Deuren welke toegang geven tot de galerijen worden uitgevoerd met een mechanische deurdranger.

Meterruimte

- In 1 van de entreehallen wordt een cvz-kast (centrale voorzieningen kast) en flatkast aangebracht met de afmetingen volgens de geldende voorschriften.

Trappen en hekwerken

- Voor de toegang naar de verdiepingen worden in de gemeenschappelijke ruimten prefab betonnen trappen aangebracht in de kleur naturel grijs. De onderzijde van de trappen hebben een ruw gestructureerd oppervlak;
- De trappen worden voorzien van een metalen hekwerk welke wordt gepoedercoat.

Liftinstallatie

- Het appartementengebouw wordt voorzien van een liftinstallatie;
- De lift is rolstoeltoegankelijk en geschikt voor vervoer van een brancard.

Werkkast

- Het gebouw wordt voorzien van een werkkast, (op een nader te bepalen positie);
- De werkkast is voor algemeen gebruik;
- De werkkast wordt voorzien van een uitstortgootsteen met benodigde toebehoren;
- De werkkast wordt voorzien van een close-up boiler ten behoeve van warmwater.

Vloerafwerking

- Ter plaatse van de hoofdentree wordt een schoonloopmat gelegd;
- Het overige deel van de entreehal wordt voorzien van (kleur nog te kiezen) tegels met tegelplint;
- De lifthallen worden voorzien van een projecttapijt met een houten plint;
- De prefab betonnen trappen worden niet nader afgewerkt;
- De vloer van de werkkast wordt niet nader afgewerkt.

Wandafwerking

- De wanden van de entreehal en lifthallen worden uitgevoerd in wit spuitwerk;
- De wanden van de werkkast worden niet nader afgewerkt.

Plafondafwerking

- Waar nodig wordt het plafond van de entreehal uitgevoerd als een akoestisch plafond;
- Waar nodig worden de plafonds van de lifthallen voorzien van een akoestisch plafond;
- Waar geen akoestisch plafond noodzakelijk is wordt wit spuitwerk toegepast;
- De ruw gestructureerde onderzijde van de in het zicht komende prefab betontrappen en balkons worden niet nader afgewerkt.

Binnen kozijnen en -deuren

- De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hout;
- De stompe binnendeuren worden uitgevoerd in hout met een hardkunststof toplaag in kleur.

Hang- en sluitwerk

- De hoofdentree met de zelfsluitende deur is van buitenaf alleen met een sleutel te openen;
- De cvz-kast, hydrofoorroimte (wanneer noodzakelijk) en werkkast worden voorzien van een cilinderslot;
- De overige binnendeuren worden uitgevoerd met loopsloten.

Elektra installatie

- Lichtpunten inclusief armaturen, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders en toebehoren worden aangebracht volgens geldende voorschriften;
- De verlichting van de gemeenschappelijke ruimten wordt geschakeld door middel van een beweging sensor;
- De elektrische installaties in de algemene ruimten wordt aangesloten op de algemene elektrameter in de cvz-kast.

Ventilatievoorzieningen

- De ventilatie van de entreehal, lifthallen en het trappenhuis vindt plaats middels natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.

AFWERKING APPARTEMENTEN

Buitenruimte

- De appartementen op de begane grond hebben een terras die wordt voorzien van grijze betontegels 50 x 50 cm;
- De overige appartementen hebben een balkon van prefab beton. Om een goede waterdichting te borgen is het noodzakelijk om een hoogteverschil aan te brengen. Hierdoor ontstaat er een beperkt hoogteverschil tussen het balkon/terras en het appartement;
- De balkons/terrassen liggen naast elkaar en worden voorzien van een afscheiding in een nader te bepalen materiaal en kleur ten behoeve van de privacy;
- De balkons worden voorzien van een metalen lamellen hekwerk, de hekwerken van de galerij worden uitgevoerd als metalen spijlenhekwerk;

Berging/fietsenberging/parkeerplaats

- Het appartement wordt voorzien van een in pandige berging/technische ruimte;
- In het buitenterrein wordt een collectieve overdekte fietsenberging voorzien, waarin opgenomen 2 genummerde stallingsplaatsen per appartement voor fietsen;
- In de half verdiepte parkeerlaag wordt uw (genummerde) parkeervak gesitueerd.

Meterruimte

- In het appartement wordt een meterkast aangebracht conform de voorschriften van de nutspartijen.
- De meterkast wordt aangebracht met de afmetingen volgens de geldende voorschriften en voorzien van 8 groepen.

Binnenwanden

- De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als zogenaamde "lichte scheidingswand" opgebouwd uit gipsblokken, in de dikte 70 en 100mm conform tekeningen. Rekening wordt gehouden met de geluidseisen gesteld aan de wanden.

Binnendeuren en -kozijnen

- De binnenkozijnen worden uitgevoerd als metalen nastelkozijnen;
- De binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakt in een standaard kleur wit;
- De binnendeuren worden uitgevoerd als opdekdeuren en zijn verdiepingshoog. Hier dient rekening mee gehouden te worden met het verplaatsen van lichtpunten;
- De binnendeuren worden fabrieksmatig krasvast afgelakt in een standaard kleur wit;
- Doordat de kozijnen en deuren van een ander materiaal zijn gemaakt kan er een klein nuance verschil zitten in de kleur wit van beide onderdelen.

Hang- en sluitwerk

- De binnendeuren worden afgemonteerd met aluminium beslag;
- De toilet en badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetsluiting, en de meterkast wordt voorzien van een kast-slot;
- De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot en bijbehorend beslag;
- De aluminium schuifpui wordt voorzien van een cilinder. Aan de binnen- en buitenzijde wordt een greep aangebracht om de schuifdeur open en dicht te doen;
- De openslaande deuren worden afgemonteerd met aluminium beslag en voorzien van een cilinder.
- Al het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoet aan SKG**, en PKVW (geen certificaat);

Vensterbanken en dorpels

- Ter plaatse van alle kozijnen met borstwering worden kunststeen vensterbanken aangebracht met de kleur gebroken wit;
- Ter plaatse van de badkamer(s) en toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht in de kleur antracietgrijs.

Aftimmerwerk

- Op de benodigde locaties wordt betimmering aangebracht en in kleur geschilderd;
- Er worden geen vloerplinten aangebracht;
- Er worden geen stofdorpels aangebracht.

Wandafwerking en schilderwerk

- Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de badkamer, toilet, technische ruimte, berging en de meterkast;
- Behangklaar houdt in dat u voor de afwerking eventuele kleine oneffenheden moet verwijderen en dat kleine gaatjes gevuld moeten worden.

Vloerafwerking

- De betonvloeren worden voorzien van een zand-cement dekvloer.

Plafondafwerking

- Op alle betonplafonds wordt wit spuitwerk aangebracht met uitzondering van de meterkast;
- De V-naden worden niet dichtgezet en blijven in het zicht.

Keuken

- Uw appartement wordt incl. een Bruynzeel keuken opgeleverd, hiervoor verwijzen wij naar de separate brochure:
 - Er is geen gasaansluiting aanwezig. Koken is alleen elektrisch mogelijk.

Tegelafwerking

- De antraciet kleurige vloertegels van de badkamer en het toilet worden uitgevoerd in de afmetingen ca. 30 x 30 cm;
- In de badkamer worden, ter plaatse van de douchehoek, de vloertegels verdiept en op afschot aangebracht met de afmeting ca 15 x 15 cm;
- De witte wandtegels, in matte uitvoering, worden uitgevoerd in de afmetingen 20 x 25 cm;
- De wandtegels worden in de badkamer liggend verwerkt tot aan het plafond in de douchehoek, de overige wanden worden betegeld tot ca. 2,2 m1 +vloer, daarboven wordt wit spuitwerk aangebracht;
- De wandtegels worden in het toilet liggend verwerkt tot ca. 1,4 m1 +vloer, daarboven wordt wit spuitwerk aangebracht;
- Vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt;
- De voegkleur van de vloertegels is antraciet en de voegkleur van de wandtegels is wit;
- Let op: het casco opleveren van sanitaire ruimten is niet mogelijk.

- In de keuken is geen tegelwerk opgenomen.

Sanitair

- In de toiletruimte wordt aangebracht:
 - Wandclosetcombinatie met inbouwreservoir;
 - Closetzitting;
 - Fonteincombinatie;
 - Chromen bekersiston met muurbuis;
 - Fonteinkraan.
- In de badkamer van de appartementen bouwnummer wordt aangebracht:
 - Wastafelmeubel met dubbele wasbak;
 - Wastafelmengkraan;
 - Chromen bekersiston met muurbuis;
 - Spiegel met geïntegreerde verlichting;
 - Kunststof doucheput met RVS rooster 15 x 15 cm;
 - Douchethermostaat met glijstangcombinatie;
 - Glazen inloop douchewand

Ventilatievoorzieningen

- Het appartement wordt voorzien van mechanische luchttoevoer en mechanische luchtafvoer;
- De mechanische luchtafvoer en toevoer wordt verzorgd door een WTW-unit (warmteterugwin unit) welke in de technische ruimte geplaatst wordt;
- Leidingwerk vanaf de ventilatorunit, in de ruimte waar de unit hangt, wordt als opbouw uitgevoerd;
- De luchttoevoer en luchtafvoer gebeurt middels plafond- en/of wandpunten;
- De luchtafvoerpunten worden aangebracht in het toilet, keuken, badkamer en technische ruimte; De luchttoevoerpunten worden aangebracht in de woonkamer en de slaapkamers;
- De exacte plaats en afmeting(en) van de ventilatievoorzieningen worden nader bepaald;
- Voor de werking van de mechanische luchtafvoer wordt in de woonkamer een hoofdbediening aangebracht.
- De keuken is voorzien van een recirculatie afzuigkap. Andere typen afzuigkappen zijn niet mogelijk.

Verwarmingsinstallatie

- De verwarming van de individuele ruimten geschiedt door vloerverwarming (laagtemperatuurverwarming) welke is aangesloten op een individuele lucht/lucht warmtepomp;
- De aansturing van de temperatuurregeling geschiedt door een centrale kamerthermostaat in de woonkamer. Optioneel kunt u de slaapkamers ook laten voorzien van een thermostaat (de zgn. master/master regeling);
- De badkamer wordt voorzien van een elektrische designradiator;
- De hieronder vermelde temperaturen moeten, conform de eisen van Woningborg, bij gelijktijdig functioneren van alle geplaatste verwarmingselementen behaald en behouden kunnen worden tot ten minste een buitentemperatuur van -10 °C (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging).
 - Woonkamer en keuken : 20 graden
 - Slaapkamers : 20 graden
 - Badkamer : 22 graden
 - Interne verkeersruimten : 15 graden
 - Technische ruimte : 15 graden
 - Toilet : 15 graden

Waterinstallatie

- Een warmwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - De keuken;
 - De wastafel;
 - De douche;
- Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:
 - De keuken;
 - De wastafel;
 - De douche;
 - Het toilet;
 - De fontein;
 - De warmtepomp;
 - De vaatwasser;
 - De opstelplaats voor de wasmachine.

Warmtepomp

- Het appartement wordt voorzien van een lucht/lucht warmtepomp;
- De installatiecomponenten staan opgesteld in de technische ruimte;
- Er wordt een warmwater boilervat van 180 liter aangebracht;

Elektra installatie

- De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
- Een rookmeldinstallatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
- Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt, behoudens in de berging/technische ruimte. Hier wordt het leidingwerk als opbouw uitgevoerd;
- Waar nodig wordt een CO2 ruimtesensor aangebracht. Het kan zijn dat deze door een nadere planuitwerking kan komen te vervallen. Kosten voor het wel/niet plaatsen van de CO2 ruimtesensor worden niet verrekend;
- De op tekening aangegeven schakelaars, aansluitpunten, cai, telefonie en thermostaat zijn indicatief. De juiste positie wordt nader bepaald;
- De wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst;
- Voor de aansluitpunten geldt het volgende:
 - Schakelaar toilet: hoogte vanaf vloer ca 130 cm;
 - Overige schakelaars: hoogte vanaf vloer ca 105 cm;
 - Wandcontactdozen woonkamer: hoogte vanaf vloer ca 30 cm;
 - Wandcontactdozen slaapkamer: hoogte vanaf vloer ca 30 cm;
 - Wandcontactdozen boven aanrecht: hoogte vanaf vloer ca 125 cm;
 - Wandcontactdozen bij schakelaar: hoogte vanaf vloer ca 105 cm;
 - Aansluitpunten telefonie en cai: hoogte vanaf vloer ca 30 cm;
 - Aansluitpunt wandlichtpunt badkamer: hoogte vanaf vloer ca 180 cm;
 - Aansluitpunt e-radiator: hoogte vanaf vloer ca 30 cm;
 - Thermosta(a)t(en): hoogte vanaf vloer ca 150 cm;
 - Videofoon: hoogte vanaf vloer ca 150 cm;
 - Beldrukken nabij voordeur: hoogte vanaf vloer ca 150 cm;
 - Aansluiting koel- vrieskast: hoogte vanaf vloer ca 10 cm;
 - Aansluiting wasemkap: hoogte vanaf vloer ca 230 cm;
 - Aansluitpunt kookplaat: hoogte vanaf vloer ca 50 cm;
 - Aansluitpunt vaatwasser; hoogte vanaf vloer ca 50 cm;
 - Aansluitpunt combimagnetron hoogte vanaf vloer ca 50cm;
 - Loze leiding voor boiler; hoogte vanaf vloer ca 45 cm;
 - Bediening mechanische ventilatie: hoogte vanaf vloer ca 150 cm;
 - Aansluitpunten in technische ruimte: n.t.b.

Telecommunicatie installatie

- Vanuit de meterkast wordt in de woonkamer een aansluiting gemaakt voor cai en voor telefonie;
- In de hal van de appartementen wordt een videofoon installatie aangebracht.

PV-panelen

- Het appartementengebouw wordt voorzien van zonnepanelen. De zonnepanelen worden op de platte daken van het gebouw aangebracht;
- De zonnepanelen worden gekoppeld aan cvz-kast en voorzien de algemene voorzieningen (lift, verlichting algemene ruimten, etc.) van elektriciteit.
- Per koop-appartement worden 7 stuks PV panelen aangesloten op de eigen installatie.

KLEURENSTAAT

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Geveldelen / metselwerk	Hout/composiet stroken	geelbruin,
Metselwerk	Gevelsteen	antraciet
Schuifpuien	Aluminium	lichtgrijs-wit
Balkonhekwerk	Metaal	lichtgrijs
Dak	Bitumen	Zwart/antraciet
Waterslagen	Aluminium	lichtgrijs-wit
Postkasten en bellentableau	Aluminium	lichtgrijs
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Naturel grijs

Disclaimer

De technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een stedenbouwkundige verkaveling, een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of welstandseisen. Ook is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of technische omschrijving door te voeren waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van het appartement. Indien bovenstaand op uw appartement van toepassing is brengen wij u op de hoogte door middel van een erratum. Dit erratum zullen wij u ter ondertekening aanbieden.

De voornaamste maten zijn op de verkooptekeningen vastgelegd of zijn in de technische omschrijving vermeld. Hoewel aan de maatvoering veel zorg is besteed, kunnen er maatafwijkingen voorkomen. Afwijking in vierkante meters is niet verrekenbaar. Bij het inrichten van het appartement dienen de maten ter plaatse ingemeten te worden. Geringe wijzigingen in de maten, die verband houden met de nadere uitwerking en met de maten van de bouwstoffen, geven geen aanleiding tot verrekening. Afwijkingen in maat, constructie en vorm zijn voorbehouden. De opgenomen perspectieftekeningen en

ingekleurde plattegronden zijn 'artist impressions'. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze impressies kunt u geen rechten ontleen. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke, deze worden veelal in een later stadium door de architect ingevuld.