

Technische omschrijving

Kloosterpark – Brunssum 15 appartementen

Het gehele project bestaat uit 1 complex met 15 appartementen, 6 gezinswoningen en 5 patiowoningen, genoemd Kloosterpark te Brunssum.
Deze technische omschrijving is enkel voor het appartementsgebouw met 15 appartementen.

De bouw wordt gerealiseerd door:

Habenu – van de Kreeke Bouw B.V.

Bezoekadres:

Industriestraat 7d
6361 HD NUTH

T. +31 (0)45 56 307 00

Ontwikkelaar:

Kaspro B.V. en RO groep Zuid B.V.
Wilhelminasingel 58
6221 BK MAASTRICHT

T. +31 (0)43 350 00 50

Architect:

Huiswerk architecten
Oranjeplein 103
6224 KV MAASTRICHT

T. +31 (0)45 700 97 14

Verkoop:

OPS Advies makelaardij
Raadhuisstraat 1
6444 AA BRUNSSUM

T. +31 (0)88 023 23 23

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Indien er afwijkingen zijn tussen de tekeningen en de technische omschrijving, dan prevaleert de technische omschrijving.

Inhoud

01.	Algemene omschrijving	4
02.	Peil en maatvoering	6
03.	Grondwerken	6
04.	Rioleringswerken	6
05.	Terreininrichting	7
06.	Terreininventaris	7
07.	Funderingen	7
08.	Betonwerken	7
09.	Prefab beton	7
10.	Staalconstructie	7
11.	Vloeren & Plafonds	7
12.	Metsel- & gevelwerken	8
13.	Daken, goten en hemelwaterafvoeren	8
14.	Kozijnen	8
15.	Trappen en balustrades	9
16.	Betimmeringen	9
17.	Metaalwerken	10
18.	Vloer-, wand- en plafondafwerking	10
19.	Tegelwerk, dorpels & vensterbanken	11
20.	Keukeninrichting	11
21.	Beglazing	11
22.	Schilderwerken	12
23.	Overige voorzieningen	12
24.	Waterleiding	12
25.	Sanitair	13
26.	Ventilatievoorzieningen en rookgasafvoer	13
27.	Elektrische installatie	13
28.	Verwarmingsinstallatie	14
29.	Liftinstallatie	15
30.	Consumentendossier	15
	AANVULLING ALGEMEEN	17
	WEGWIJZER BIJ DE AANKOOP VAN UW APPARTEMENT	21
	BIJLAGEN TECHNISCHE OMSCHRIJVING	24

BIJLAGE 1.	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT
BIJLAGE 2.	AFWERK- EN UITRUSTINGSSTAAT
BIJLAGE 3.	SANITAIRLIJST

WAARMERKING

Waarmerken van deze technische omschrijving met de opgenomen bescheiden behorende bij de overeenkomst voor bouwnummer

(plaats).....d.d. ...

..... d.d.

De Ondernemer

De Verkrijger(s) hierna te noemen Verkrijger

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

01. ALGEMENE OMSCHRIJVING

De beslissing tot de aankoop van een woning in het project Kloosterstraat te Brunssum is gevallen. Over de kwaliteit hiervan hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en de controle daarop is in goede handen. Want tegelijk met uw woning koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. De ondernemer bouwt uw woning namelijk met toepassing van het BouwGarant-keurmerk.

Bovendien wordt daarbij alle kennis van zaken, ervaring en organisatie van de ondernemer ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in het door u gekozen appartement.

Deze technische omschrijving behoort bij:

- De nieuwbouw van 15 appartementen en inpandige fietsenstalling gelegen aan de Kloosterstraat te Brunssum

Wanneer een onderdeel specifiek van toepassing is voor één bepaald type appartement / plattegrond of juist niet van toepassing is voor een bepaald type appartement / plattegrond wordt dit expliciet vermeld.

Omvang van het werk

Alle werkzaamheden welke niet staan omschreven in deze technische omschrijving en/of vermeld staan in de bijbehorende stukken, maar nodig zijn om het werk naar behoren te realiseren dienen in de aanneemsom te zijn opgenomen.

Garanties

De garantieregeling BouwGarant-keurmerk is van toepassing.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden benamingen van de diverse vertrekken anders benoemd. In de zin van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) moet worden gelezen voor:

Gemeenschappelijke ruimten:

Entree/verkeer	verkeersruimte
Algemene gang	verkeersruimte
Algemene meterkast(en)	meterruimte
Trappenhuis	verkeersruimte

Appartementen:

Berging	bergruimte
Hal	verkeersruimte
Meterkast	meterruimte
Toilet/wc	toiletruimte
Keuken	verblijfsruimte
Woonkamer / eetkamer	verblijfsruimte
Slaapkamer(s)	verblijfsruimte
Badkamer	badruimte
Loggia/ Balkon	buitenruimte

Een combinatie van aan elkaar gesloten verblijfsruimten, welke niet gescheiden worden door een dragende wand, worden benoemd als een verblijfsgebied. Meer informatie over het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) kunt u vragen bij de gemeente.

Vorrang voorschriften / garantieregeling

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de geldende normen, eisen en wetten, als ook de gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van de garantieregeling.

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn dan gelden navolgende uitgangspunten:

01. Indien de normen, eisen en wetten, als ook de gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van de garantieregeling, strenger zijn dan in deze technische omschrijving vermeld. In deze situatie prevaleren steeds de normen, eisen en wetten, als ook de gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van de garantieregeling.

02. Indien de normen, eisen en wetten, als ook de gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van de garantieregeling minder streng zijn dan in deze technische omschrijving vermeld, prevaleert deze technische omschrijving.

Afwijkingen tussen verkooptekeningen en technische omschrijving

Indien er afwijkingen zijn tussen de verkooptekeningen en deze technische omschrijving dan prevaleert deze technische omschrijving.

Maatvoering

De ingeschreven maten op de tekening(en) zijn "circa" maten, uitgedrukt in cm, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, dan is daarbij geen rekening gehouden met eventuele wandafwerkingen.

Artist impressions

Eventuele artist-impression(s) van het appartement en de exterieure artist-impression(s) zijn bedoeld om zo natuurgetrouw mogelijk weer te geven hoe het appartement er komt uit te zien. Op een aantal punten kunnen deze artist impressions afwijken van de verkooptekeningen. Aan de artist-impression(s) kunnen geen rechten worden ontleend.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is een strategie van de overheid, waarin voorwaarden worden aangegeven om de gezondheids- en milieudoelstellingen te bereiken met betrekking tot het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving overeenkomstig het maatschappelijk gewenst niveau. Duurzaam bouwen omvat de thema's: grondstoffen, afval, energie, vormgeving en ruimte. Duurzaam bouwen gebeurt op een zodanige wijze dat door de bouw, het gebruik en de eventuele sloop van het bouwwerk, zo weinig mogelijk milieuproblemen ontstaan.

BENG

BENG, uitgeschreven Bijna Energie Neutraal Gebouw en is de nieuwe energieprestatie bepalingsmethode die vanaf 01 januari 2021 van start is gegaan. De overheid stelt hierbij nieuwe energie-eisen waar alle nieuwbouwwoningen en utiliteitsgebouwen aan moeten voldoen. De eis is opgesplitst in drie indicatoren. De drie indicatoren toetsen 1. Energiebehoefte 2. Primair energiegebruik en 3. Aandeel hernieuwbare energie. Er moet voldaan worden aan de eisen voor alle drie indicatoren.

Energielabel

Vanaf 01 januari 2015 is een definitief energielabel nodig. Het definitieve energielabel van uw appartement ontvangt u bij oplevering.

Gaswet

De overheid heeft per 01 juli 2018 de Gaswet gewijzigd. Deze wijziging houdt in dat woningen waarvan de omgevingsvergunning na 1 juli 2018 is aangevraagd geen gasaansluiting meer mogen hebben.

02. PEIL EN MAATVOERING

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 Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Van de peilen eventueel zoals vermeld op de verkooptekeningen kan dan ook worden afgeweken.

De ingeschreven maten op de tekening(en) zijn "circa" maten uitgedrukt in cm, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven dan is daarbij geen rekening gehouden met eventuele wandafwerkingen.

03. GRONDWERKEN

De nodige grondwerken worden uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

Eventuele grondverbetering onder de funderingen wordt uitgevoerd conform funderingsadvies.

De aanvullingen van de ontgravingen worden zoveel mogelijk vanaf de gevels, vanaf ca. 10 cm onder peil, licht aflopend cq. vlak afgewerkt.

Eventuele hoogteverschillen met aangrenzende percelen worden in het werk bepaald, waardoor een talud aanleg op het perceel noodzakelijk kan zijn. Niet op tekening aangegeven taluds zijn niet uitgesloten. De Verkrijger/VvE dient het aanlegniveau ter plaatse van de erfgrenzen te respecteren en in stand te houden.

Alle op de situatietekening aangegeven overige verkavelingen en bouwblokken zijn indicatief weergegeven. Daar waar nog geen bebouwing is gerealiseerd kunnen plannen worden ontwikkeld, anders dan nu indicatief is ingetekend. Hiervoor gelden de kaders van het vigerende omgevingsplan.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, trottoirs, parkeerstroken, groenvoorziening etc. zijn slechts schematisch weergegeven en worden in het werk bepaald.

04. RIOLERINGSWERKEN

Algemeen

De aanleg-en aansluitkosten voor de riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd als gescheiden rioolsysteem in recyclebare pvc.

Vuilwaterriool

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, voorzien van onstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke boven het dak uitmondt.

05. TERREININRICHTING

Op het perceel wordt een inrit met stallingsruimte voor 15 parkeerplaatsen voorzien conform de situatietekening. Deze inrichting zal uitgevoerd worden door de infra aannemer.

06. TERREININVENTARIS

De erfgrenzen, aangegeven en gemarkeerd door middel van perkoenpaaltjes.

07. FUNDERINGEN

De fundering wordt uitgevoerd conform het funderingsadvies van de constructeur.

08. BETONWERKEN

De betonnen constructie-onderdelen worden uitgevoerd conform opgave van de constructeur.

09. PREFAB BETON

De trappen en bordessen worden uitgevoerd in prefabbeton. Het betreft een gesloten trap met boom en aan de onderzijde gerold.

De kolommen worden uitgevoerd in prefab beton conform opgave van de constructeur.

De borstweringen ter plaatse van de balkons bij de appartementen vanaf verdieping 3 worden uitgevoerd in prefab beton conform opgave van de constructeur en blijven in het zicht.

De loggia's op de begane grond, 1ste en 2de verdieping en het balkon op 3de verdieping worden uitgevoerd in prefabbeton, één en ander volgens tekening. Bovenzijde van het balkon wordt uitgevoerd als antislip.

Het appartement gelegen boven de gemeenschappelijke fietsenstalling wordt voorzien van prefab systeemvloer en afgewerkt met betontegels 500x500mm.

10. STAALCONSTRUCTIE

De stalen constructie-onderdelen worden uitgevoerd conform opgave constructeur.

De stalen onderdelen welke in aanraking komen met de buitenlucht worden thermisch verzinkt uitgevoerd.

11. VLOEREN & PLAFONDS

De vloeren van de appartementen op de verdiepingen worden uitgevoerd als prefab betonnen systeemvloer conform opgave van de constructeur.

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer volgens opgave constructeur.

Alle vloeren m.u.v. de gemeenschappelijke ruimten worden afgewerkt met een zwevende cementdekvloer. De vloeren in toilet en badkamer in de appartementen worden afgewerkt met vloertegels.

12. METSEL- & GEVELWERKEN

Buitengevel

Ter plaatse van de begane grondvloer is een deel van de buitengevels van de appartementen en algemene ruimte voorzien van steenstrips incl. isolatie en worden in een dusdanige dikte uitgevoerd dat er een totale isolatiewaarde (Rc) is, welke is conform de BENG.

Vanaf de eerste verdieping wordt er gevelstucwerk voorzien incl. isolatie en worden in een dusdanige dikte uitgevoerd dat er een totale isolatiewaarde (Rc) is, welke is conform de BENG.

Dragende binnenwanden

De dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte conform opgave constructeur.

Niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnen wanden hebben geen constructieve functie en worden uitgevoerd als lichte scheidingwand, materiaal ter keuze van de Ondernemer.

13. DAKEN, GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

De platte daken van de appartementen worden uitgevoerd in beton.

De daken worden voorzien van voldoende afschot met 2-laagse bitumineuze dakbedekking en grind.

De daken zijn geïsoleerd middels drukvaste (afschot) isolatie. De totale isolatiewaarde van het hoofddak is conform opgave BENG-berekening.

Bereikbaarheid van het dak, alleen voor bevoegden, is middels een dakluik met schaartrap.

Op het dak worden voorzieningen voor valbeveiliging aangebracht ten behoeve van het onderhoud van het dak en de installaties.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren in het zicht worden uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat (Bijlage 1).

Dakranden

De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim met kraal. De noodoverstorten worden voorzien conform opgave van de constructeur.

14. KOZIJNEN

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, draai-, deurdelen worden uitgevoerd in houten kozijnen conform de kleur- en materiaalstaat (Bijlage 1). De beglazing wordt uitgevoerd conform opgave BENG-berekening.

Waar noodzakelijk worden de deuren en kozijnen brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd.

De hoofdeur van het complex wordt uitgevoerd als een houten kozijn.

Ten behoeve van de spuiventilatie zijn er draai-kiep ramen voorzien met beglazing.

Woningtoegangsdeur appartementen

De woningtoegangsdeur wordt uitgevoerd als houten kozijn voorzien van een verticaal zijlicht naast de deur. Daar waar noodzakelijk worden de deuren en kozijnen brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd.

Binnendeurkozijnen en deuren appartementen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in een stalen nastel kozijn zonder bovenlicht en vlakke stompe deuren voorzien van standaard hang en sluitwerk. De meterkastdeuren zullen worden voorzien van ventilatieroosters volgens de geldende voorschriften. De deur tussen entree en de woonkamer wordt voorzien van een zijlicht. De deuren zullen fabrieksmatig worden afgelakt conform kleur- en materiaalstaat (Bijlage 1).

Binnendeurkozijnen en deuren algemene ruimten

De deuren van de algemene ruimten worden voorzien van een houten kozijn en vlakke stompe houten deur. Waar noodzakelijk worden de deuren en kozijnen brandwerend en zelfsluitend uitgevoerd. De deuren en de kozijnen zullen dekkend geschilderd worden conform kleur- en materiaalstaat (Bijlage 1).

Hang- en sluitwerk

Alle buitendeuren en buitenramen, die hiervoor in aanmerking komen, zullen worden voorzien van hang- en sluitwerk, welke voldoet aan de geldende eisen/voorschriften weerstandsklasse 2.

Alle binnendeuren worden voorzien van standaard hang- en sluitwerk. De binnendeuren van de badruimten en toiletten zijn voorzien van een vrij-/bezetslot en de deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren in de appartementen zijn voorzien van een loopslot.

15. TRAPPEN EN BALUSTRADES

Algemeen trappenhuis

Het algemene trappenhuis van begane grond en verdiepingen wordt uitgevoerd als een prefabbeton trappen en bordessen.

Hekwerken balkons Begane grondvloer t/m 2^{de} verdieping

De hekwerken van de balkons zijn opgebouwd uit een spijlen hekwerk conform kleur- en materiaalstaat (Bijlage 1).

Hekwerken balkons 3^{de} verdieping

De hekwerken van de balkons zijn opgebouwd uit een betonnen borstwering met hierop een spijlen hekwerk conform kleur- en materiaalstaat (Bijlage 1).

16. BETIMMERINGEN

Binnentimmerwerk

Het binnentimmerwerk omvat alle nodige aftimmerwerken voor een deugdelijke afwerking.

Ter plaatse van het nuts-trace zal er een betimmerde koof worden voorzien.

Plinten in de appartementen worden niet geleverd en aangebracht.

Ter plaatse van de entree zal een bord met de huisnummers en de verdiepingen worden opgehangen.

Meterkastbetimmering

Tegen de achterwand van de meterkast wordt een multiplexplaat, op een regelwerk, bevestigd. E.e.a. conform richtlijn Nutsbedrijven.

17. METAALWERKEN

Elk appartement zal worden voorzien van een huisnummer.

18. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

Afwerkvloer

Centrale hal

De vloerafwerking in de centrale hal is een vloertegel met plint uitgevoerd conform afwerkstaat (Bijlage 2). Ook wordt hier een schoonloopmat voorzien. De schoonloopmat wordt verzonken uitgevoerd in het tegelwerk.

Appartementen

Alle vloeren in het appartement worden afgewerkt met een zwevende cementdekvloer. De vloeren worden op meerdere plaatsen gedilateerd, gelieve hier rekening mee te houden met de verdere afwerking van de vloer.

De vloerafwerking in de badkamer en toiletruimte is een vloertegel uitgevoerd conform afwerkstaat (Bijlage 2).

Wandafwerking

Centrale hal

De wanden in de centrale hal worden voorzien van spackspuitwerk, conform afwerkstaat (Bijlage 2).

Appartementen

De wanden in de appartementen worden behangklaar (groep 3) afgewerkt m.u.v. de wanden van de badkamer(s) en toilet. Wand van de badkamer(s) worden verdiepingshoog en het toilet tot ca. 120cm vanaf vloer voorzien van tegelwerk, uitgevoerd conform afwerkstaat (Bijlage 2). Wand van de meterkasten zijn niet nader afgewerkt.

Plafondafwerking

Centrale hal

De plafonds in de centrale hal wordt voorzien van spackspuitwerk. Ter plaatse van de begane grond wordt een verlaagd plafond voorzien t.b.v. nutsvoorzieningen.

Stalling

In de stallingsruimte is een geïsoleerd plafond voorzien.

Appartementen

De plafonds in de appartementen worden afgewerkt middels spackspuitwerk met uitzondering van de meterkast, deze blijft onafgewerkt. De v-naden in de breedplaatvloeren blijven in het zicht en worden niet dichtgezet.

Wanden die als behangklaar worden aangemerkt, worden afgewerkt conform beoordelingsklasse groep 3. Dit wil zeggen dat de wanden bij oplevering een glad oppervlak kennen met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk en dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2,5mm.

Kleurverschillen en plaatselijke onregelmatigheden zijn toegestaan. De wanden zijn dus vlak genoeg om te behangen. Er wordt geen bouwbehang aangebracht.

Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, fijne spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht. Verdere behandeling en/of een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

19. TEGELWERK, DORPELS & VENSTERBANKEN

Vloertegelwerk

De ruimten conform afwerkstaat en sanitairlijst en tegelwerk (Bijlage 2 en 3) worden voorzien van vloertegelwerk (gelijmd).

Wandtegelwerk

De ruimten conform afwerkstaat sanitairlijst en tegelwerk (Bijlage 2 en 3) worden voorzien van wandtegelwerk. Ter plaatse van gevelkozijnen wordt het tegelwerk omgezet in de negge.

Kitwerk

De inwendige hoeken van het tegelwerk, de aansluiting aan plafond en de aansluiting douche, bad en toilet aan het tegelwerk worden afgekit.

Dorpels

Ter plaatse van de badkamer(s) en toilet(ten) worden dorpels aangebracht.

20. KEUKENINRICHTING

De keukeninrichting is niet in de koopprijs inbegrepen, de standaard aansluitingen worden aangebracht conform de op verkooptekening/0-tekening ingetekende keukenopstelling. Het aanpassen van de aansluitpunten wordt tegen verrekening uitgevoerd.

De keuken kan pas na oplevering van het appartement geplaatst worden.

In het appartement wordt geen afvoer voorzien naar buiten voor de afzuigkap. Er wordt vanuit gegaan dat de afzuiging geschied door middel van een recirculatiekap.

21. BEGLAZING

De isolerende beglazing wordt toegepast conform BENG-berekening in de buitenkozijnen van de gehele woning. Waar nodig volgens wet- en regelgeving zal veiligheidsglas worden toegepast. De toe te passen beglazing voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In de binnendeuren van de algemene ruimten wordt enkel glas toegepast.

22. SCHILDERWERKEN

Algemeen

Het kleurenschema is door de architect bepaald.

Binnenschilderwerk ondergrond hout

De binnendeurkozijnen in de algemene ruimten en appartementen worden dekkend geschilderd conform de kleur- en materiaalstaat (Bijlage 1).

Riool-, c.v.- en waterleidingen welke in het zicht komen worden niet geschilderd.

23. OVERIGE VOORZIENINGEN

Ter plaatse van de hoofdentree wordt een postkast voorzien van brievenbussen, bellentableau en ruimte voor een videofooninstallatie, uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat (Bijlage 1).

Elk appartement zal worden voorzien van een huisnummer.

24. WATERLEIDING

Algemeen

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de aanneemsom inbegrepen.

De hoofd-koud waterleidingen worden aangelegd vanaf de hoofdwatmeter in de algemene meterkast naar de watermeters in de meterkasten van de appartementen.

De waterleiding in het appartement is aftapbaar en afsluitbaar. Deze leidingen worden uitgevoerd in kunststof, voorzien van het KIWA keurmerk.

Koudwaterleiding

De koudwaterleiding vanaf de watermeter in de meterkast naar, voor zover aanwezig conform verkooptekening:

Toilet

- reservoir toilet
- aansluitpunt fonteintje

Keuken

- aansluitpunt keukenmengkraan
- aansluitpunt vaatwasser

Badkamer(s)

- aansluitpunt wastafelmengkraan
- aansluitpunt douchemengkraan
- aansluitpunt badmengkraan
- Aansluitpunt reservoir toilet. (Reservoir en toilet zelf zijn optioneel)

Berging / techniekruimte/ bijkeuken

- aansluitpunt vulpunt cv-installatie
- aansluitpunt wasautomaat

Warmwaterleiding

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmwatervoorziening, voor zover aanwezig conform verkooptekening:

Keuken

- aansluitpunt keukenmengkraan

Badkamer(s)

- aansluitpunt wastafelmengkraan
- aansluitpunt douchemengkraan
- aansluitpunt badmengkraan

Warmwatertoestel

De installaties worden uitgevoerd conform de geldende richtlijnen en gestelde eisen. Type van het warmwatertoestel is afhankelijk van de BENG-berekening.

25. SANITAIR

Het sanitair dat wordt toegepast is conform verkooptekening en de sanitairlijst (Bijlage 3).

26. VENTILATIEVOORZIENINGEN EN ROOKGASAFVOER

Het appartement zal worden voorzien van ventilatiesysteem middels een WTW-installatie e.e.a. conform de BENG berekening.

De afzuiging van kooklucht in de keuken kan niet worden aangesloten op het gebalanceerde ventilatiesysteem. Het afzuigen van kooklucht (afzuigkap) dient te worden geregeld door het aanbrengen van een recirculatiekap in de keuken. Deze kap filtert zelf de lucht middels (koolstof)filters en brengt deze weer terug in de ruimte.

27. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Algemeen

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektra zijn in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de Ondernemer. Leverancier elektriciteit is tot de oplevering naar keuze van de Ondernemer.

Leveringscontracten van energie mogen wettelijk niet worden overgedragen, derhalve dient Verkrijger zorg te dragen voor de afsluiting van een eigen energiecontract. Dit contract dient uiterlijk 1 week na oplevering in te gaan.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten conform verkooptekening. De elektrische installatie voldoet aan de NEN 1010.

De installatie zal worden uitgevoerd met een standaard inbouw schakelmateriaal, kleur wit, in alle ruimte m.u.v. de meterkast, berging/technische ruimte. Deze ruimtes worden voorzien van standaard opbouw schakelmateriaal, kleur wit.

De inbouwhoogte voor het schakelmateriaal is ca. 105cm boven de afgewerkte vloer. Voor de wandcontactdozen is deze inbouwhoogte ca. 30cm boven de afgewerkte vloer m.u.v. de keuken waar de inbouwhoogte wandcontactdozen boven werkblad ca. 120cm boven de afgewerkte vloer is. Aansluitpunt van de wasmachine zit op ca. 105cm boven de afgewerkte vloer.

Een indicatie van de posities van de elektrapunten zijn op de verkooptekeningen terug te vinden.

Projectmatig worden de gemeenschappelijke ruimten voorzien van verlichtingsarmaturen.

Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie-, zonwering- en internetaansluitingen

De loze leidingen worden geplaatst zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunt u gebruiken voor toekomstige extra elektrapunten, telefoon-, televisie-, zonwering-, of internetaansluitingen. Alle loze leidingen worden voorzien van een controledraad/verklikkerdraad.

Zwakstroominstallatie

De appartementen worden voorzien van een videofoon installatie met een bellentableau bij de centrale entree.

Aardingsvoorziening

De aarding van de badkamer wordt aangesloten op de aardings-voorziening.
De aardingsvoorzieningen worden conform voorschrift aangebracht.

Rookmelders

Rookmelders worden voorzien conform de regelgeving.

Telecommunicatievoorzieningen

De Verkrijger dient zelf te zorgen voor de abonnementen. Voor het afsluiten van deze abonnementen kunnen aansluitkosten in rekening gebracht worden. Deze zijn voor rekening van de Verkrijger.

De appartementen zijn voorzien van standaard aansluitmogelijkheden voor kabeltelevisie in de woonkamer.

PV Panelen

Conform de BENG berekening is er een PV-installatie voorzien voor het gebouw, die worden aangesloten op de elektrische installatie van het de algemene delen van het gebouw. De juiste positie en oriëntatie van de panelen wordt in het werk door de installateur bepaald.

28. VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie geldende berekeningsgrondslagen conform de ISSO-publicatie 51.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones, met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen, aan de navolgende voorwaarde: Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C, ten minste gegarandeerd:

Woonkamer	22°C
Keuken	22°C
Slaapkamers	22°C
Badkamer (icm. E-radiator)	22°C
Toilet/hal	18°C
Berging	Onverwarmd.
Technische ruimte	Onverwarmd.

Algemene ruimtes, zoals trappenhuizen, entree, stallingsgarage en overige ruimten, zijn onverwarmd. In de ruimte waar geen vloerverwarming of een laag-temperatuur radiator is voorzien is de temperatuurgarantie niet van toepassing.

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming aangesloten op verdelers, middels kunststofbuis, naar de warmtepompinstallatie, welke zal zorgen voor verwarming en warm tapwater. De temperatuurregeling van de verwarming vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. Na-regeling van de slaapkamers gebeurt middels ruimte thermostaten. Bij vloerverwarming wordt een constant ingestelde temperatuur geadviseerd en is het meest comfortabel.

Nachtverlaging met meer dan 2°C wordt sterk afgeraden: er zal meer vermogen nodig zijn dan beschikbaar, om binnen een normale tijdsduur de gewenste temperatuur te behalen.

In de badkamer is aanvullend een elektrische radiator voorzien om de garantietemperatuur te behalen.

De warmtepomp zal worden uitgevoerd met een boiler. Buitendelen worden op het dak geplaatst en middels de benodigde koelleidingen, via schachten aangesloten op de binnenunit.

De toepassing van vloerverwarming is in combinatie met de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van een steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de meest optimale warmte-afgifte garandeert, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kruk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk. Hierbij moet rekening worden gehouden dat de Rc-waarde van de afwerking (inclusief de onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,007m²K/W. Vraag hiervoor advies van uw vloerleverancier. Ten aanzien van de vloerverwarming heeft Bouwgarant ermee ingestemd dat bij de berekeningen van de capaciteit van de verwarmingsinstallaties geen rekening is gehouden met de opwarmtijd bij een nachtverlaging. Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld.

29. LIFTINSTALLATIE

Het gebouw wordt voorzien van een liftinstallatie.

De lift heeft een stopplaats op iedere verdiepingsvloer.

De personenlift wordt afgewerkt conform kleur- en materiaalstaat (Bijlage 1).

30. CONSUMENTENDOSSIER

Op 01-01-2024 is de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen in werking getreden. Ter zake van de oplevering van het privé-gedeelte wordt in die wet verwezen (artikel 7:757a BW) naar een consumenten opleverdossier. De Ondernemer en de Verkrijger komen overeen dat bij oplevering van het privé-gedeelte de in lid 2 van dit artikel genoemde stukken aangemerkt worden als het consumenten opleverdossier behorende bij het onderhavige privé-gedeelte.

De Ondernemer zal op het moment van kennisgeving dat het privé-gedeelte gereed is voor oplevering, al dan niet digitaal, een oplevermap overhandigen aan de Verkrijger met daarin:

- Garantieverklaring Bouwgarant
- Energielabel
- Opleverboekje met instructies en onderhoud van het appartement
- Contactgegevens onderaannemers
- Aannemingsovereenkomst incl. bijlagen
- Verkooptekeningen
- Technische omschrijving
- Kleur- en materialenstaat

- Gekozen koperswensen/opties
- Revisietekeningen Elektra, Ventilatie en W-installaties
- Inmeetrapport Ventilatie
- Proces verbaal van oplevering

Aanvulling algemeen

01. ALGEMEEN

Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door nutsbedrijven, gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moet een voorbehoud gemaakt worden ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en / of nutsbedrijven.

Tevens behoudt de Ondernemer zich het recht voor, wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking, zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit, waarde en bruikbaarheid van het appartement.

De ingeschreven maten op de tekening en verkoopfolder zijn “circa” maten.

De opgenomen perspectieftekening(en) in de verkoopfolder en deze omschrijving geeft een artist impression weer. Het kan voorkomen dat er verschillen bestaan tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering. Aan de artist impression / perspectief tekening kunnen geen rechten ontleend worden.

Indien afwijkingen zijn tussen tekening en technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving.

02. STELPOSTEN

Als in de koopsom een bedrag in de vorm van een stelpost opgenomen BTW inbegrepen, dan kunt u dit bedrag bij een nader door de Ondernemer op te geven leverancier besteden.

03. KOPERSWENSEN / WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Koperswensen

De Verkrijger krijgt een standaard lijst van koperswensen waaruit diverse opties gekozen kunnen worden, afhankelijk van de vordering van de bouwwerkzaamheden, om het appartement zoveel mogelijk aan te passen aan uw persoonlijke wensen.

In verband met eisen van het bouwbesluit, nutsbedrijven en het garantiefonds en de seriematigheid van het project is het weglaten of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen (zoals vloeren incl. afwerking, dragende binnenwanden, leiding en/of leidingkokers, buitengevels, kozijnen, e.d.) niet mogelijk, tenzij het een onderdeel is van de standaard alternatievenlijst.

De Ondernemer is gerechtigd verzoeken van koperswensen zonder meer van de hand te wijzen in geval het werk zover is gevorderd dat tegen inwilligen van het verzoek om praktische, technische en/of andere redenen bedenkingen moeten worden gemaakt.

Voor vragen van de Verkrijger is de Ondernemer bereikbaar via de kopersbegeleider.

Wijzigingen

Alle wijzigingen in opdracht van de Ondernemer en/of in opdracht van de Verkrijger verstrekt, moeten voldoen aan het bouwbesluit, de eisen van de nutsbedrijven en de Algemene Voorwaarden behorend bij de overeenkomst.

Tevens behoudt de Ondernemer zich het recht voor om wijzigingen op verkooptekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien hij dit uit constructief en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed.

Het is de Verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering werkzaamheden en / of wijzigingen door derden te laten uitvoeren.

Bezichtiging

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op de nader vast te stellen kijkdag.

04. SANITAIR EN TEGELWERK

Sanitair

De appartementen worden voorzien van sanitair, zoals vermeld in de afwerk- en uitrustingsstaat (Bijlage 2) en sanitairlijst (Bijlage 3) van deze technische omschrijving. De Verkrijger zal worden uitgenodigd door de sanitairleverancier van de Ondernemer, waar de Verkrijger de gelegenheid wordt geboden om het sanitair aan te passen aan persoonlijke smaak en wensen. De sanitairleverancier maakt daarvan een aanbieding, en verrekent het gekozen sanitair met het voorgeschreven sanitair. De sanitairleverancier zorgt voor de nodige informatie inclusief (eventuele) bouwkundige aanpassingen aan de installateurs en de Ondernemer indien leidingen en elektra-aansluitingen anders moeten worden aangelegd. Eventuele meerkosten daarvan zullen door de sanitairleverancier aan de ondernemer worden geoffereerd die ter goedkeuring aan de Verkrijger worden verstrekt. Ook zullen er kosten in rekening worden gebracht met betrekking tot extra coördinatie van de wijzigingen.

Tegelwerk

De badkamer(s) en toilet(ten) in de appartementen worden voorzien van wand- en vloertegels. De Verkrijger zal worden uitgenodigd door de tegelleverancier van de Ondernemer, waar de Verkrijger de gelegenheid wordt geboden om de tegels zoals omschreven in deze technische omschrijving te bezichtigen. Tevens kan de Verkrijger tegen verrekening andere tegels uitzoeken. De tegelleverancier maakt hiervoor een offerte die door de ondernemer ter goedkeuring wordt verstrekt aan de Verkrijger.

In deze offerte worden eventuele meerkosten voor het zetten en leggen van de tegels als gevolg van een ander tegelformaat of andere zet, - en legrichting etc. verwerkt. Bovendien worden daarin de zet, - of legkosten voor het extra oppervlak aan gewenste tegels opgenomen. Ook zullen er kosten in rekening worden gebracht met betrekking tot extra coördinatie van de wijzigingen.

05. OPLEVERINGSDATUM

De opleverdatum van het appartement wordt minimaal 2 weken voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. Aan uitspraken betreffende de opleverdatum, behoudens het hiervoor genoemd schrijven, kunnen geen rechten worden ontleend.

06. OPLEVERING

Het gehele appartement wordt bezem schoon opgeleverd. Het appartement wordt vrij van bouwvuil en puinresten opgeleverd.

Bij de oplevering van het appartement dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren.

07. ONDERHOUDSPERIODE

Na oplevering van het appartement gaat een onderhoudstermijn in van drie maanden. Gedurende deze periode, kunt u de Ondernemer schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van onder andere verkeerd gebruik of het “werken” van materialen. Na deze periode wordt de Ondernemer geacht zijn verplichtingen te hebben voldaan. Vanaf dat moment gaat de Garantie- en Waarborgregeling in.

Na de onderhoudsperiode van drie maanden na oplevering van uw appartement vervalt de bankgarantie, tenzij u schriftelijk aan de notaris meedeelt deze te willen handhaven, omdat nog gebreken bestaan die binnen drie maanden na oplevering schriftelijk aan de Ondernemer zijn gemeld en nog niet zijn hersteld. Het bedrag dat als bankgarantie gehandhaafd blijft, dient wel in redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de nog aanwezige gebreken.

08. GARANTIE OP TECHNISCHE GEBREKEN NA OPLEVERING

De procedures en garantietermijnen zijn omschreven in de garantieregelingen Bouwgarant.

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

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de Ondernemer zoals omschreven in het opleverboekje;
- er bestaat de mogelijkheid dat de Ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt van € 75,-- excl. BTW;
- 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 (vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

09. VERZEKERING

De door de Ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering.

U dient uw appartement vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade. Daarnaast is het aan te bevelen een inboedel- en wettelijke aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

10. ONDERHOUD ALGEMEEN

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

11. KRIMP

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Let ook op bij het laten leggen van een tegelvloer dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen.

12. VERENIGING VAN EIGENAREN

Als u een appartement koopt, bent u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE). De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud van het hele gebouw. De VvE regelt ook uw rechten en plichten.

Een actieve VvE heeft een bestuur. Dit kan één van de eigenaars van een appartement zijn. U kunt ook een externe bestuurder inschakelen, bijvoorbeeld een administratiekantoor. Een actieve VvE houdt minimaal één keer per jaar een vergadering en legt verantwoording af over het financiële beheer. De VvE moet ingeschreven zijn in het Handelsregister.

Een actieve VvE zorgt voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex. Bijvoorbeeld de gevel of het dak. Alle eigenaars maken maandelijks geld over aan de VvE voor klein onderhoud en de gezamenlijke kosten. Ook is er een reservefonds. In dit fonds sparen de eigenaren voor groot onderhoud en verduurzaming. De VvE heeft een opstal- en aansprakelijkheidsverzekering.

Het gebouw is in dit geval gesplitst. De appartementen staan dan los van elkaar ingeschreven bij het Kadaster. Al uw rechten en plichten als eigenaar van het appartement staan in:

- de splitsingsakte - hierin staat een nauwkeurige omschrijving van het gebouw;
- het splitsingsreglement - hierin staan de spelregels van de VvE.

In deze documenten staat bijvoorbeeld:

- of u het appartement mag verhuren;
- informatie over het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte. Denk aan een laadpaal plaatsen op het parkeerterrein of een scooter in de hal.

Het is mogelijk dat in de Statuten van de VvE of in een nader vast te stellen huishoudelijk reglement, gebruiksbeperkingen worden opgelegd voor de gemeenschappelijke ruimten. Het gehele onderhoud van de onbebouwde en niet privé uitgegeven terreinen alsmede van de opstallen is voor rekening van de VvE.

WEGWIJZER BIJ DE AANKOOP VAN UW appartement

01. ALGEMEEN

De aankoop van een nieuwbouw appartement is een grote stap en voor velen een sprong in het diepe. Met onderstaande trachten wij u de gang van zaken bij het aankopen van een nieuwbouw appartement inzichtelijk te maken.

02. VERKOOP APPARTEMENT VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

Nieuwbouw appartementen worden in de regel 'Vrij op Naam' verkocht, alsook dit appartement. De koopprijs bestaat uit 2 delen, te weten het appartementsrecht, ook wel koopsom genoemd, en de aanneemsom. In deze onderdelen zijn meerdere kosten inbegrepen ten behoeve van het verkrijgen van de grond en het realiseren van het appartement op basis van de daarbij behorende stukken. De kosten voor onder andere het verkrijgen van een eventuele financiering, rente van uw financiering, rente over niet betaalde vervallen bouwtermijnen, zijn niet inbegrepen in de koopprijs.

Appartementsrecht

In het appartementsrecht, ook wel koopsom genoemd, welke vastgelegd worden in de koopovereenkomst, zijn diverse kosten inbegrepen, denk hierbij aan bijvoorbeeld locatieonderzoek, architectenkosten, kosten voor het verkrijgen van de benodigde vergunningen en ontwikkelingskosten. Vanwege het feit dat deze niet zichtbare kosten zijn inbegrepen in de grondprijs is het goed om te weten dat het niet eenvoudig cq. mogelijk is terug te rekenen naar een grondprijs per vierkante meter.

Aanneemsom

De aanneemsom bestaat uit kosten voor de realisatie van de appartementen en wordt vastgelegd in de aannemingsovereenkomst.

03. DE KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Bij dit project wordt gewerkt met een gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst. Deze overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en zullen in 3-voud worden getekend. Voor het project wordt een projectnotaris ingeschakeld welke van de origineel getekende overeenkomsten 1 exemplaar zal ontvangen. De projectnotaris zal zorgdragen voor het opmaken van de leveringsakte (akte van eigendomsoverdracht) en kan eveneens voor u de hypotheekakte verzorgen.

Koopovereenkomst

Voor de koop van het appartement wordt tussen u de projectontwikkelaar een koopovereenkomst gesloten. Het appartement wordt aan u geleverd middels de leveringsakte (akte van overdracht) tegen betaling van de koopsom zoals vastgelegd in de koopovereenkomst.

Aannemingsovereenkomst

Voor de bouw van het appartement wordt tussen u en de Ondernemer een aannemingsovereenkomst conform model Garantiefonds gesloten. De bouw zal in termijnen aan u gefactureerd worden zoals vastgelegd in de aannemingsovereenkomst naar gelang voortgang van de bouw.

Bedenktime

In de overeenkomst is een bedenktijd van 1 kalenderweek opgenomen, te rekenen vanaf het moment dat de door u én de Ondernemer ondertekende overeenkomst aan u ter hand is gesteld. Gedurende deze bedenktijd kunt u zonder opgaaf van redenen en zonder consequenties de overeenkomst ontbinden.

Een eventuele ontbinding dient schriftelijk en aangetekend met bericht van ontvangst gemeld te worden aan de contractspartijen, te weten de projectontwikkelaar voor de koopovereenkomst en de Ondernemer voor de aannemingsovereenkomst.

Ontbindende voorwaarden

Is de bedenktijd verstreken, dan kunt u alleen nog ontbinden op basis van één van de ontbindende voorwaarden uit uw overeenkomst voor zover u daar (nog) rechtmatig een beroep op kunt doen. Ontbindende voorwaarden zijn bijvoorbeeld:

- het niet kunnen verkrijgen van een passende financiering;
- weigering van de afgifte van het Garantiefonds-certificaat.

Een eventuele ontbinding dient schriftelijk en aangetekend met bericht van ontvangst gemeld te worden aan de contractspartijen, te weten de projectontwikkelaar voor de koopovereenkomst en de Ondernemer voor de aannemingsovereenkomst.

Opschortende voorwaarden

In de overeenkomsten zijn ook zogenaamde 'opschortende voorwaarden' opgenomen. Door het opnemen van opschortende voorwaarden wordt de werking van de overeenkomst afhankelijk gesteld van het in vervulling gaan van een aantal voorwaarden. Dit heeft als consequentie dat u na ondertekening van de overeenkomst wel bent gebonden aan de overeenkomst, maar dat de verbintenissen daarin, voor wat betreft de voorwaarden van het opschortingsartikel, pas in werking treden als binnen de gestelde termijn aan de genoemde opschortende voorwaarden is voldaan.

Veel voorkomende opschortende voorwaarden zijn:

- Het verkrijgen van planacceptatie door het Garantiefonds;
- Het verkocht hebben van een bepaald percentage appartementen;
- Het hebben van de benodigde, onherroepelijke, vergunning(en).

04. GARANTIEREGELING

Op de aannemingsovereenkomst is de Garantie- en waarborgregeling van Bouwgarant NV van toepassing, hetgeen betekent dat de appartementen worden gebouwd onder deze garantie- en waarborgregeling. Bij de aankoop van een appartement in dit plan ontvangt de Verkrijger een exemplaar van het garantie-boekje waarin de volledige garantieregeling is opgenomen en uitvoerig wordt toegelicht. Deze garantie is in hoofdlijnen twee-ledig:

Afbouwgarantie

De afbouwgarantie zorgt ervoor dat bij een eventueel faillissement van de Ondernemer tijdens de bouw, het appartement toch wordt afgebouwd en dat zonder meerkosten voor de Verkrijger.

Kwaliteitsgarantie

De kwaliteitsgarantie geeft de Verkrijger de zekerheid dat de appartementen aan nauwkeurig omschreven kwaliteitseisen voldoen, ook na de oplevering middels garantietermijnen voor de diverse onderdelen.

05. HYPOTHEEK

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen appartement het opnemen van een hypotheek nodig zijn. Een hypotheekadviseur is graag bereid de verkrijger hierin een duidelijk advies te geven. Hij berekent altijd de mogelijkheden aan de hand van de persoonlijke gegevens en kan, indien van toepassing, ook de aanvraag voor een hypotheek verzorgen. Ook geeft hij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleert hij of de verkrijger op basis van de condities ook werkelijk aan de betalingscondities kan voldoen.

Bij de hypotheekverstrekker kan, behalve een lening voor de grondkosten, ook een bouwdepot worden geopend waaruit de termijnen voor de aanneemsom betaald kunnen worden.

De verkrijger ontvangt tijdens de bouw de nota's van de vervallen termijnen. Om de spoedige betaling ervan uit het bouwdepot te verzekeren, dient de verkrijger de nota's voor deze vervallen termijnen zo spoedig mogelijk na ontvangst ervan in te dienen bij de hypotheekverstrekker.

De kosten die verband houden met de (eventuele) financiering van de woning zijn niet in de verkoopprijs opgenomen.

06. BETAALMOMENTEN

Notarieel transport van de kavel (eigendomsoverdracht grond)

Het notarieel transport van de kavel geschiedt middels de “akte van levering” bij de projectnotaris. In de koopovereenkomst is de uiterste datum van het notarieel transport vermeld, aandachtspunt voor u hierbij is, voor zover van toepassing, geldigheidsduur van uw hypotheekaanbieding. De notaris nodigt u uit voor de notariële eigendomsoverdracht en zendt u vóór deze datum een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Indien u een hypothecaire lening benodigd, zal veelal gelijktijdig de hypotheek akte passeren bij de projectnotaris. De kosten voor (het verkrijgen van) de hypothecaire geldlening zijn volledig voor de Verkrijger.

Kosten voortvloeiende uit de Koopovereenkomst te betalen bij notarieel transport

Afrekening voortvloeiende uit koopovereenkomst en mogelijke bijkomende kosten:

1. de koopsom van het appartementsrecht;
2. de over de koopsom verschuldigde vergoeding en rente;
3. planontwikkelingskosten.

Kosten voortvloeiende uit Aannemingsovereenkomst te betalen bij notarieel transport

Bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst maakt u gebruik van uitstel van betaling van de tot aan de datum van notarieel transport vervallen bouwtermijnen.

Kosten voortvloeiende uit de aannemingsovereenkomst en mogelijke bijkomende kosten indien de bouw is gestart vóór notarieel transport:

1. de reeds vervallen bouwtermijnen;
2. de (bouw-)rente over de vervallen, niet betaalde termijnen tot de transportdatum.

Hypothecaire geldlening (indien van toepassing)

Hypotheekakte en mogelijke bijkomende kosten:

1. de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
2. kadasterkosten voor het inschrijven van de hypotheekakte;
3. de afsluitkosten voor de geldverstrekker;
4. eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering;
5. de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering.

In het geval u (deels) afhankelijk bent van een hypothecaire lening zal de notaris op de afrekening aangeven het bedrag dat zal worden opgevraagd bij de geldverstrekker en het bedrag dat u zelf tijdig aan de notaris dient over te maken.

Bouwtermijnen na notarieel transport

In de aannemingsovereenkomst is vastgelegd de hoogte en op welk moment bij vordering van de bouw een bouwtermijn gefactureerd mag worden met de daarbij behorende betalingstermijn. Op deze momenten ontvangt u een betalingsverzoek van de Ondernemer. Conform de aannemingsovereenkomst wordt bij niet tijdige betaling rente in rekening gebracht.

Indien u met een bouwdepot werkt dient u de (kopie)factuur voorzien van uw handtekening voor akkoord van de factuur zo spoedig mogelijk naar uw geldverstrekker te sturen die vervolgens voor de betaling zorg draagt. De doorlooptijd is ter verantwoordelijkheid van de Verkrijger.

Bijlagen Technische Omschrijving

BIJLAGE 1.	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT
BIJLAGE 2.	AFWERKSTAAT
BIJLAGE 3.	SANITAIRLIJST & TEGELWERK

Bijlage 1. Kleur- en materiaalstaat

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitengevel BG	Steenstrips	Geel genuanceerd
Buitengevel verdiepingen en deel begane grond	Gevelstucwerk	Cf architect
Voegwerk	Terugliggend geborsteld.	Afgestemd op kleur metselwerk
Gevelroosters	Gemoffeld aluminium	
Stalen W-kolom Entree	Verzinkt Staal	RAL 7002
Buitenkozijnen en draaiende delen	Hout	RAL 7002
Raamdorpels t.p.v. Steenstrips	Rollaag	
Raamdorpels t.p.v. Gevelstucwerk	Aluminium	
Trap (Trappenhuis)	Prefab beton	Grijs
Trapleuning (Trappenhuis)	Staal	RAL 7002
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Dakrand	Aluminium daktrim met kraal	Bruut
HWA in het zicht	Zink	Naturel
Spuwer	Staal	Verzinkt
Zonnepanelen		Zwart
Entreedeur	Hout, dekkend geschilderd	RAL 7002
Onderdorpel entreedeur	Kunststeen	Betongrijs
Postkasten incl. bellentableau	RVS	Naturel, geborsteld
Lift	RVS Liftkooi. Schachtdeuren en kozijnen en muuromkleiding zincorplaat geschilderd Vloerafwerking lift: Rubber	n.t.b.
Binnendeuren en kozijnen algemene ruimten	Hout	Deels blank gebeitst deels dekkend geschilderd in RAL 9010
Deurbeslag algemene ruimten	Aluminium	Blank
Vloerafwerking algemene ruimten	Vloertegel 60 x 60cm incl. tegelplint	Sand Mix
Wandafwerking algemene ruimten	Spackspuitwerk	Wit
Woningtoegangsdeur en kozijn appartementen	Hout, dekkend geschilderd	RAL 7002
Vloerafwerking appartementen	Cementdekvloer	
Wandafwerking appartementen	Behangklaar groep 3	

Plafondafwerking appartementen	Spackspuitwerk	Wit
Binnendeurkozijnen	Stalen nastelkozijn zonder bovenlicht	RAL 9010
Binnendeuren	Hout, stomp	RAL 9010
Onderdorpel sanitaire ruimten	Kunststeen	Antraciet
Balkon appartement boven fietsenstalling	Betontegels op niet verstelbare tegeldragers afm 50x50cm	Betongrijs
Balustrade BG t/m 2 ^{de} verd.	Spijlen hekwerk - Metaal	RAL 7002
Borstwering balkon 3 ^{de} verd	Spijlen hekwerk - Metaal	RAL 7002
Plafondafwerking Balkon	Prefab beton	Grijs

Bijlage 2. Afwerkstaat

Gemeenschappelijke ruimten

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entree	vloertegelwerk met een schoonloopmat	Spackspuitwerk	Verlaagd plafond
Trappenhuisen	Prefab beton	Spackspuitwerk	Prefab beton/ Spackspuitwerk
Openbare gangen	Vloertegelwerk	Spackspuitwerk	Akoestische voorzieningen
Fietsenstalling	Vloertegelwerk	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
Algemene meterkast	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt

Appartementen

* behangklaar betekent geschikt voor het aanbrengen van behang, beoordelingsklasse groep 3. Dit betekent een glad wand oppervlak met laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk en dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2,5 mm. (Bouw)behang

** de v-naden van de betonvloeren blijven in het zicht en worden meegespoten.

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Hal	cementdekvloer	behangklaar*	spackspuitwerk**
Meterkast	onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt
Toilet	vloertegelwerk	wandtegelwerk tot ca. 120cm +vloer	spackspuitwerk**
Woonkamer	cementdekvloer	behangklaar*	spackspuitwerk**
Keuken	cementdekvloer	behangklaar*	spackspuitwerk**
Badkamer	vloertegelwerk	wandtegelwerk tot plafond	spackspuitwerk**
Slaapkamer 1	cementdekvloer	behangklaar*	spackspuitwerk**
Slaapkamer 2	cementdekvloer	behangklaar*	spackspuitwerk**
Berging/Techniekrimte	cementdekvloer	behangklaar*	spackspuitwerk**

Bijlage 3. Sanitairlijst & Tegelwerk

SANITAIRLIJST

Algemeen

- De onderstaande combinaties worden toegepast in de ruimten conform verkooptekening;
- De rioolaansluitingen worden door de installateur gedimensioneerd conform de geldende voorschriften;
- Alle leidingwerk en riolering worden uitgevoerd als inbouw, m.u.v. de keuken, meterkast, berging en installatieruimte.

Toiletcombinatie

- Rioolaansluiting toilet
- Wandcloset, fabricaat Plieger Kansas, randloos diepspoel, kleur wit, artikelnr. 1144025;
- Inbouwreservoir, fabricaat Geberit duofix, artikelnr. 070090;
- Bedieningspaneel, fabricaat Geberit, Sigma01, kleur alpinewit, artikelnr. 0700518;



Fonteincombinatie

- Rioolaansluiting fontein
- Fontein: fabricaat Plieger Houston, 37x23cm, kleur wit, artikelnr. 0276169;
- Kraan: Hansgrohe Logis, chroom, artikelnr. 0605653;
- Plieger Design pop up afvoerplug, chroom, artikelnr. 0520024
- Plieger Designbekersifon, chroom, artikelnr. 0520069;
- Plieger hoekstopkraan, chroom, artikelnr. 1316004



Wastafelcombinatie

- Rioolaansluiting wastafel
- Wastafel: fabricaat Plieger Kansas wastafel 1200x466 mm, kleur wit, artikelnr. 0271042;
- Kraan: Hansgrohe Logis, chroom, artikelnr. 0605650;
- Plieger Design pop up afvoerplug, chroom, artikelnr. 0520024
- Plieger bekersiston, chroom, artikelnr. 0500094;
- Plieger hoekstopkraan, chroom, artikelnr. 1316004;
- Plieger wandspiegel 1200x600 mm met ophangset, artikelnr. 1187008;



Elektrische radiator

- Handdoek radiator, 500W



Douchecombinatie

- Riolaansluiting douche
- Inloopdouche, ACO showerdrain, artikelnr. 1009061;
- Douchegootrooster ACO showerdrain, artikelnr. 1009115;
- Douchesysteem Plieger Voda, artikelnr. 1144036;



Ligbadcombinatie

- Riolaansluiting ligbad
- Ligbad: Vigour derby duobad rechthoekig, kleur wit, artikelnr. 0661853
- Kraan: Hansgrohe Logis, chroom, artikelnr. 0605671
- Badset: Hansgrohe Croma select, artikelnr. 0605478



Aansluitpunt keukenmengkraan / vaatwasser

- rioolaansluiting met sifon en t-stuk (gecombineerd voor gootsteen en vaatwasser)
- afgedopte koudwaterleiding op t-stuk (gecombineerd voor gootsteen en vaatwasser)
- afgedopte warmwaterleiding op t-stuk (gecombineerd voor gootsteen en vaatwasser)

Aansluitpunt wasautomaat

- Riolaansluiting met sifon voor wasautomaat
- VSH beluchterkraan met keerklep en afvoerset t.b.v. wasmachine.

Aansluitpunt vulpunt CV-installatie

- rioolaansluiting met sifon voor condensafvoer cv-ketel
- tapkraan met terugslagklep

TEGELWERK

Algemene ruimte

Vloertegels entree:

Fabricaat : Procasa Lugo Sand Mix
Formaat : 60 x 60 cm
Voegwerk : Grijs

Appartementen

Vloertegels:

Fabricaat : Villeroy en Boch Ohio
Formaat : 60 x 60 cm
Kleur : Keuze uit: Light grey, Beige, Grey en Dark Grey
Voegwerk : Grijs
Kitwerk : Grijs

Wandtegels:

Fabricaat : Villeroy en Boch Ohio
Formaat : 30 x 60 cm
Kleur : Keuze uit: Creme en Light grey
Voegwerk : Grijs
Kitwerk : Grijs

- Het wand- en vloertegelwerk wordt niet strokend aangebracht.
- Het wandtegelwerk wordt symmetrisch t.o.v. de wand aangebracht. Geknipte en / of gesneden tegels worden zover mogelijk niet smaller verwerkt dan een halve tegelbreedte.
- De sproeihoeken worden voorzien van kimband.
- Ter plaatse van het verlaagd douche gedeelte Showerstep tegelprofiel (of gelijkwaardig) toepassen.