

Technische Omschrijving, Cadenza Haaksbergen

08-09-2025

Voor u ligt de technische omschrijving ten behoeve van de koopappartementen die bestaat uit een technische omschrijving van het appartementencomplex, de staat van afwerking, de materialenstaat, de kleurenstaat en een algemeen deel. Het doel van de technische omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien. Deze technische omschrijving maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

ALGEMEEN

Peil

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer. Het peil wordt door de gemeente vastgesteld. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten.

Grondwerk

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen. De ontgravingen in het terrein worden aangevuld met uitkomende grond.

Waterhuishouding

Ten behoeve van een goede afwatering van het hemelwater wordt overtollig hemelwater geïnfiltreerd op eigen terrein en zal er een overstort op het gemeentelijk gescheiden riool of oppervlaktewater gecreëerd worden. De infiltratie vindt plaats doormiddel van infiltratievoorzieningen onder het maaiveld achter het gebouw en/of onder de privé parkeerplaatsen.

Terrassen

De terrassen van de appartementen op de begane grond worden uitgevoerd in betontegels 500x500 mm, met rondom een betonnen opsluitband. Onder de bestratingen wordt een zandbed van 150 mm aangebracht.

Terreininventaris

Bestratingen

De parkeerplaatsen worden uitgevoerd met half verharding in de vorm van grasbeton elementen. De stoep voor de hoofdentree wordt voorzien van een zandbed en sluit aan op het openbare trottoir. De verhardingen worden opgesloten middels betonnen opsluitbanden. De inrichting van het terrein is conform de situatietekening.

Parkeren

Ten behoeve van het parkeren worden er in overleg met het bevoegd gezag voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op openbaar terrein. Daarnaast zullen er 10 parkeerplaatsen op privéterrein worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen worden toegewezen aan 10 appartementen conform de betreffende koopovereenkomst. Voor de privé parkeerplaatsen op eigen terrein geldt een instandhoudingsverplichting conform de koopovereenkomst. Deze parkeerplaatsen worden aangeduid middels huisnummerbordjes.

Ten behoeve van het stallen van fietsen voor bezoekers, worden enkele zogenaamde “fietsnietjes” geplaatst nabij de hoofdingang.

Laadvoorziening

De eigenaren van de private parkeerplaatsen krijgen de beschikking over een buitenstopcontact nabij de parkeerplaats van het betreffende appartement. Er wordt een kabel aangelegd van de meterkast vanuit het appartement naar uw privéparkeerplaats. De kabel wordt in uw meterkast aangesloten op een aparte groep met 3x25A aansluiting, de bedrading bij de parkeerplaats wordt aangesloten op een hardhouten tuinpaal voorzien van een 3 fase kracht-stopcontact. De positie van dit stopcontact is direct achter de betreffende parkeerplaatsen op de grond van de VvE.

Groen

Het gezamenlijke terrein rondom het appartementencomplex wordt geëgaliseerd met de uitkomende grond en voorzien van diverse borders met bodembedekkers, vaste planten en bosplantsoen, e.e.a. conform de situatietekening.

De privétuinen op de begane grond en de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw worden begrenst door gemengde hagen, conform de situatietekening. Voor deze hagen geldt een instandhoudingsverplichting conform de koopovereenkomst en een inboetgarantie van één plantseizoen. De privétuinen worden niet nader ingericht of ingezaaid met groen.

Het onderhoud van hagen en alle overige groen welke zich bevindt op het gezamenlijke terrein en binnen de erfgrenzen van het appartementencomplex komt, vanaf het moment van oplevering, voor rekening van de VvE.

Afvalinzameling

Ten behoeve van de afvalinzameling wordt een ondergrondse container geplaatst conform de aangegeven posities op de situatietekening. Via het betreffende afvalinzamelingsbedrijf in de gemeente Haaksbergen ontvangt u na oplevering van uw appartement een bijbehorende pas. De ondergrondse container is eigendom van de gemeente en bestemd voor pashouders.

Armaturen

Zowel de terrassen als balkons van de individuele appartementen, en ook de verlichting rondom de centrale hoofdingang worden bij oplevering voorzien van een uniform armatuur. Posities zijn conform de tekeningen. Voor deze armaturen geldt een instandhoudingsverplichting conform de koopovereenkomst en de voorwaarden van de splitsingsakte.

Bergingen

De individuele bergingen bevinden zich op de begane grond in het appartementencomplex, nabij de hoofdingang.

De scheidingswanden van de bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken welke niet nader zijn afgewerkt. De uitwendige hoeken van dit schoonwerk kalkzandsteen worden afgewerkt met een kunststoffen hoekstrip. De wanden worden aan de bovenzijde vrijgehouden van het plafond om de ventilatie te waarborgen.

De inpandige toegangsdeuren naar de individuele bergingen worden uitgevoerd in kozijnen met dichte stompe houten deuren, voorzien van een kunststof toplaag.

De plafonds van de bergingen worden bekleed met geïsoleerde houtwolcement platen, t.b.v. de isolatie van de appartementen op de eerste verdieping, conform de geldende eisen. De dragende wanden die de scheiding vormen tussen appartementen en bergingscomplex worden voorzien van een geïsoleerde voorzetwand voorzien van gipsvezelplaat waarvan de schroefgaten en naden zijn afgewerkt.

CONSTRUCTIE

Funderingen

Onder het appartementencomplex worden betonnen funderingsbalken toegepast. Aan de hand van sonderingen wordt door de constructeur nader bepaald of er een betonnen paalfundering aangebracht dient te worden. Dit heeft geen consequenties voor de VON-prijs van het appartement.

Vloeren

Als begane grondvloer wordt een geïsoleerde systeemvloer toegepast. In de appartementen op de begane grond wordt in de hal van het appartement een geïsoleerd kruipluik in een stalen omranding opgenomen. Diverse kruipluiken voor toegang onder de algemene ruimten wordt gepositioneerd in het entreeportaal en de bergingsgangen.

Alle overige verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen systeemvloeren, met V-naden aan de plafondzijde in het zicht.

Trappen

De trappen in het hoofdtrappenhuis nabij de lift wordt uitgevoerd in prefab beton. De bovenzijde van de trappen wordt afgewerkt met een antislip motief. De onderzijde van de prefab betonnen trappen wordt wit gesausd. De trappen worden aan één zijde voorzien van een balustrade met leuning. De 2 noodtrappenhuisen in de linker en rechtervleugel grenzend aan de bergingscomplexen zijn voorzien van stalen spiltrappen. De spiltrappen zijn op elke verdieping voorzien van een stalen bordes. Ook deze trappen zijn aan 1 zijde voorzien van een balustrade met leuning.

Wanden

Dragende wanden

De woning scheidende wanden, dragende binnenwanden in de algemene ruimten en het binnenblad van de buitengevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Niet dragende wanden

De niet dragende binnenwanden in de algemene ruimten worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in 100 mm dikke verdiepingshoge gasbetonelementen. Ten behoeve van het ophangen van installaties zullen er in specifieke situaties extra kalkzandsteenwanden worden toegepast in de techniekruimtes, e.e.a. conform de tekening.

AFWERKING

Gevelafwerking

De gevels van de appartementen worden uitgevoerd als metselwerk van baksteen (waalformaat). Het standaard verband wat wordt toegepast is wildverband. Voor de ventilatie van de spouw worden open stootvoegen gehouden. Voor de ventilatie van de kruipruimte worden vloerventilatiekokers in het metselwerk opgenomen.

In de gevels worden diverse metselwerkaccenten opgenomen e.e.a. conform kleur-materiaalstaat en geveltekeningen. Ter plaatse van de hoofdingang op de begane grond wordt het metselwerk in een witte steen uitgevoerd in wildverband. Het "tussenstuk" tussen de 2 gebouwdelen bestaat uit HSB-

wanden voorzien van mechanisch bevestigde gevelbeplating. Een en ander conform de (gevel-) tekeningen en kleurenstaat.

Nabij de hoofdentree wordt de gevel voorzien van de naam van het gebouw in kunststof gevelbelettering.

In de spouwconstructie van de uitwendige gevels wordt isolatie aangebracht. De isolatiewaarde (Rc) van de totale gevelconstructie bedraagt minimaal 4,7 m² K/W.

Lateien en waterslagen

Boven de kozijnen komen stalen lateien in het gevelmetselwerk. Deze zijn thermisch verzinkt en op kleur gemoffeld volgens de kleurenstaat. Onder de kozijnen met een gemetselde borstwering worden in kleur gemoffelde aluminium waterslagen aangebracht. De kozijnen welke direct aansluiten op het maaiveld worden voorzien van een zogenaamde geïsoleerde kantplank (vezelcementplaat). Mocht het constructief nodig zijn, dan zal er ter plaatse van de derde verdieping en ter plaatse van de luifel bij de hoofdingang een thermisch verzinkte stalen geveldrager, waar nodig op kleur gemoffeld, toegepast worden.

Sleutelbuizen

Omdat het gebouw bij calamiteiten te allen tijde bereikbaar moet blijven voor de nutsbedrijven en de brandweer, worden bij de entree (op aangeven van de brandweer en nutsbedrijven) 2 sleutel buizen in de gevel gemonteerd. De brandweer en de betreffende nutsbedrijven hebben een sleutel van deze buizen, zodat zij zich bij calamiteiten te alle tijde toegang tot het gebouw kunnen verschaffen.

Balkons en luifel

De balkons worden uitgevoerd in prefab beton. De bovenzijde wordt afgewerkt met een antislip motief. De onderzijde wordt niet nader afgewerkt.

De luifel ter plaatse van de hoofdingang wordt uitgevoerd in staal en voorzien van een houten balklaag, beplating en dakbedekking. De voorzijde van de luifel wordt voorzien van een stalen UNP-profiel, gepoedercoat in kleur conform kleurenstaat.

De twee balkons op de luifel worden vormgegeven door vlonder elementen, voorzien van vlonderdragers geplaatst op de dakbedekking van de luifel. Rondom de vlonder wordt als begrenzing voor het balkon een stalen balustrade aangebracht, e.e.a. volgens de tekeningen. Deze 2 balkons worden dus niet uitgevoerd in beton.

Hekwerken en balustrades

De balkons van de appartementen worden voorzien van stalen balustrades. De balustrades worden gevormd door een stalen striphekwerk waarbij de strip om en om 90 graden gedraaid zijn. De uitvoering is daarbij conform de (gevel-)tekeningen, kleur conform de kleurenstaat. In het trappenhuis wordt over de lengte van de prefab betontrappen een stalen hekwerk met trapleuning aangebracht, gemoffeld in de kleur conform de kleurenstaat. De twee spiltrappen in de noodtrappenhuisen zijn voorzien van stalen hekwerken met leuning.

Dakafwerking

Het dak van het appartementencomplex wordt voorzien van isolatie op afschot en van dakbedekking met een ballast laag van grind. Daar waar nodig worden betontegels i.p.v. grind toegepast, e.e.a. conform de dak-tekening. De gemiddelde isolatiewaarde (Rc) van de totale dakconstructie bedraagt

6,3 m² K/W. De dakranden worden voorzien van een aluminium daktrim, kleur en materiaal conform de kleurenstaat.

In de gangzone op de 3^e verdieping wordt een raam aangebracht waardoor het naastgelegen dak betreden kan worden en in de gangzone op de 3^e verdieping wordt een dakluik inclusief schaartrap aangebracht, voor de toegang tot het platte dak. Dit kozijn en raam wordt uitgevoerd in aluminium. Op het platte dak worden valbeveiligingsvoorzieningen aangebracht waardoor veilig gewerkt kan worden op het dak. Hiervoor wordt bij oplevering een veiligheids-set meegeleverd aan de VvE.

De luifel ter plaatse van de hoofdentree wordt voorzien van klevend bevestigde dakbedekking. Hier zal dus geen grind opgebracht worden. In het dak bevinden zich twee lichtkoepels, waarvan één boven het voorportaal en één direct voor de hoofdtoegangsdeur. Positie conform de tekeningen.

De onderkant van de luifel en de binnenzijde van het dakraam voor de hoofdtoegangsdeur wordt voorzien van onderhoudsarme beplating, kleur conform de kleurenstaat. Een deel van het plafond van de luifel zal om esthetische redenen iets verlaagd worden uitgevoerd. Ter plaatse van de entree worden aan de gevels verlichtingsarmaturen aangebracht welke geschakeld worden door een schemerschakelaar.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in kunststof met uitzondering van de kozijnen voor de algemene ruimtes, oftewel: alle kozijnen in het witte metselwerk, de entree pui ter plaatse van de hoofdentree, de bergingstoegangsdeuren en de kozijnen in het trappenhuis. Deze kozijnen worden uitgevoerd in Aluminium.

De entree pui, de toegangsdeuren van de bergingsgangen en de balkondeuren worden voorzien van een DTS-onderdorpel. Daar waar aangegeven op tekening, worden draaikiepramen aangebracht. De kleur van de kozijnen en de draaiende delen is conform kleurenstaat.

Buitenbeglazing

De beglazing in de kunststof kozijnen, ramen en buitendeuren wordt uitgevoerd als twee-laagse, isolerende beglazing (HR++). Enkele kozijnen per appartementstype, worden voorzien van een ventilatierooster in het glas.

Glasbewassing

Een deel van de kozijnen is voorzien van naar binnen draaiende ramen of deuren. De beglazing van de naar binnen draaiende delen is van binnenuit bewasbaar. De overige beglazing is van buitenaf bewasbaar vanaf balkon/terras of aansluitend terrein.

Glasbewassing van de algemene ruimtes is voor rekening van de Vereniging van Eigenaren. Het wassen van de beglazing van de appartementen is voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartement, maar de Vereniging van Eigenaren kan besluiten deze werkzaamheden collectief te laten uitvoeren en op te nemen in de servicekosten.

Binnenkozijnen en – deuren

Algemene ruimten

De binnendeurkozijnen in de algemene ruimten worden uitgevoerd als kozijn zonder bovenlicht. De kozijnen worden voorzien van stompe houten deuren met een kunststof toplaag. Deze deuren worden voorzien van een glasopening met enkel glas, behoudens de CVZ-kast, hydrofoorroimte/werkkast en flatkast, deze deuren worden uitgevoerd als dichte deuren. De deuren naar de CVZ en flatkast worden

uitgevoerd met ventilatierooster. Het kozijn tussen het voorportaal en het trappenhuis wordt uitgevoerd in metaal, de overige kozijnen worden uitgevoerd in hout.

Woningtoegangsdeuren

De woningtoegangskozijnen worden uitgevoerd als kozijn zonder bovenlicht. De kozijnen worden voorzien van stompe houten deuren met een kunststof toplaag met een deurspion. Onder deze deuren wordt een dorpel aangebracht. Deze deuren worden in verband met de brandveiligheid, voorzien van een rookmelder gestuurde vrijloopdranger.

Appartementen

De binnendeurkozijnen van de appartementen zijn plafond-hoog en uitgevoerd in gemoffeld metaal in een standaard witte kleur.

In de kozijnen ter plaatse van de badkamer- en toiletdeur wordt een vlakke dorpel aangebracht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke deuren met opdekspanning. In de deur van de meterkast worden aan de boven- en onderzijde ventilatieroosters aangebracht.

Hang- en sluitwerk

Algemeen

De buitengevelkozijnen zijn, waar nodig, inbraak werend overeenkomstig het bouwbesluit. De buiten-, woningtoegang-, en bergingsdeuren zijn, per appartement, voorzien van gelijk-sluitende cilinders. De cilinders bevinden zich onder de greep/kruk. Voor de toegangsdeuren in de algemene ruimten wordt een zogenaamd sleutelplan opgesteld. Hierin wordt bepaald welke sleutel toegang biedt tot welke ruimte. Als bewoner van het appartement ontvangt u een sleutel voor de algemene toegankelijke ruimtes. De sleutels voor o.a. de CVZ-kast, hydrofoorroimte/werkkast wordt overhandigd aan de VvE. Voor de NUTS is er een set sleutels van de flatkast en hydrofoorroimte/werkkast opgeborgen in de sleutelbuis.

De voordeur in de entree van het gebouw wordt voorzien van elektrische sluitplaat en wordt ondersteunt door een draaideurautomaat. Deze deur is overdag ontgrendeld en zal 's avonds op een vooraf ingestelde tijd automatische op slot gaan. Deze deur is na dit moment in de periode van 's avonds tot op een vooraf ingestelde tijd 's morgens vergrendeld. Om in deze periode toegang te krijgen tot het gebouw kan er gebruik gemaakt worden van de sleutelschakelaar of het bellentableau aan de buitengevel in combinatie met de videofooninstallatie in het appartement. Via deze sleutelschakelaar of de videofooninstallatie wordt zowel de voordeur als de deur naar het trappenhuis geactiveerd. In het voorportaal bevindt zich een elleboogschakelaar om de voordeur van binnenuit te bedienen.

De deur tussen het voorportaal en het trappenhuis wordt voorzien van een elektrische sluitplaat in combinatie met een draaideurautomaat zodat deze te openen is vanaf de videofooninstallatie in het appartement. Ook kan deze deur aan de binnenzijde bediend worden met een zogenaamde elleboogschakelaar. In het voorportaal bevindt zich een extra sleutelschakelaar en bellentableau om de deur naar het trappenhuis te openen.

De toegangsdeuren van de bergingsgangen aan de voorzijde van het gebouw worden voorzien van een elektrische sluitplaat met deurautomaat. Aan de buitenzijde zijn deze deuren bedienbaar middels een sleutelschakelaar en aan de binnenzijde middels een elleboogschakelaar. De deuren tussen het trappenhuis en de centrale hallen worden voorzien van een rookmelder gestuurde kleefmagneet.

De sleutel voor toegang tot de postkasten maakt geen onderdeel uit van het sluitplan, dit betreft een separate sleutel. Alle deuren in de algemene ruimten zijn voorzien van aluminium deurbeslag.

Appartementen

Alle binnendeuren zijn voorzien van lichtmetalen krukken en schilden. De badkamer- en toiletdeur zijn voorzien van een vrij-/bezet slot; de meterkastdeur is voorzien van een kastslot. De cilinders bevinden zich onder de greep/kruk.

Wand-, vloer- en plafondafwerking

Wandafwerking algemene ruimten

Alle wanden in het voorportaal, de gangzones en de trappenhuizen worden voorzien van geruit glasweefsel en gesausd in de kleur conform kleurenstaat. De hydrofoorroimte/werkkast op de begane grond wordt, ter plaatse van de uitstortgootsteen, voorzien van wandtegels tot 1.200mm hoog (ca. 1.000mm breed). De wandtegels hebben een afmeting van 200x250mm en worden liggend verwerkt. Alle overige niet omschreven ruimten worden niet nader afgewerkt.

Wandafwerking appartementen

Alle niet betegelde binnenwanden van het appartement worden behang klaar afgewerkt, met uitzondering van de meterkast en mogelijk een gedeelte van het wanden ter plaatse van de installaties in de techniekruimte. Onder de kozijnen met een gemetselde borstwering wordt een kunststeen vensterbank aangebracht. Waar nodig worden fabrieksmatig afgelakte aftimmerlatten rondom kozijnen aangebracht. Deze worden in het werk niet nader behandeld.

In de badkamer en het toilet worden wandtegels (liggend) aangebracht tot aan het plafond. De wandtegels hebben een afmeting van 200x400 mm.

Vloerafwerking algemene ruimten

Alle vloeren van de algemene ruimten, behoudens de vloer in de flatkasten en CVZ-kast, worden voorzien van een hechtende cementdekvloer. De dekvloer heeft een dikte van circa 70 mm.

In het voorportaal wordt een schoonloopmat aangebracht. Alle gangzones worden voorzien van projecttapijt. Het trappenhuis wordt voorzien van vloertegels. Ter plaatse van de overgang tussen projecttapijt en vloertegels (in de kozijnspinning) worden de tegels beëindigd met een tegelstopprofiel. De cementdekvloer in de bergingen en bergingshallen wordt voorzien van een slijtlaag. Kleuren van deze vloerafwerkingen conform de kleurenstaat.

Vloerafwerking appartementen

In de badkamer en het toilet worden vloertegels aangebracht. De vloertegels hebben een afmeting van 300x300mm en worden niet strokend met de wandtegels aangebracht. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels op afschot richting de afvoer aangebracht.

Alle overige vloeren worden opgeleverd met een vlakke hechtende cementdekvloer. De dekvloer heeft een dikte van circa 70 mm. Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer geheel is te voorkomen door werking van de betonconstructie en krimp van deze cementdekvloer.

De geluidsreductie van de vloer voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. Het kan zijn dat de V.v.E. besluit een aanvullende norm van 10dB extra geluidsreductie op te leggen. Deze extra geluidsreductie dient behaald te worden in de aan te brengen vloerafwerking. Wij adviseren u goed te laten informeren door uw vloerenleverancier.

Diverse hechtende vloerafwerkingen zijn gevoelig voor scheurvorming in de dekvloer. Door het toepassen van een opstookprotocol wordt de kans verkleind dat er beschadiging optreedt in de vloerafwerking. Om deze reden is het advies om pas na het doorlopen van het opstookprotocol uw vloerafwerking te laten plaatsen. Het opstookprotocol wordt opgestart in de eindfase van de bouw als de installaties in werking zijn gesteld. Tijdens de (voor)oplevering kan de aannemer een toelichting geven op de fase van het opstookprotocol.

Plafondafwerking algemene ruimten

Alle betonnen plafonds in de gangzones en het trappenhuis worden voorzien van spuitpleister, met uitzondering van de onderzijde van de prefab betontrappen. Deze worden wit gesausd.

Het plafond in het voorportaal en de binnenzijde van de lichtkoepel wordt voorzien van gips op latten en afgewerkt met spuitpleister.

Daar waar nodig worden de plafonds voorzien van akoestische voorzieningen.

Plafondafwerking appartementen

Alle betonnen plafonds worden voorzien van spuitpleister, met uitzondering van het plafond in de meterkast en mogelijk een gedeelte van het plafond ter plaatse van de installaties in de techniekruimte.

Binnen timmerwerk

Algemene ruimten

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met aftimmerlatten, welke in het werk worden afgelakt. In de CVZ-kast wordt een meterbord geplaatst.

Het dakluik op de 3^e verdieping wordt aan de binnenzijde afgewerkt met houten plaatmateriaal, welke in het werk afgeschilderd wordt.

De aansluiting op de vloer wordt afgewerkt middels een hardhouten vloerplint, welke in het werk wordt afgeschilderd.

Appartementen

De buitenkozijnen in de appartementen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met fabrieksmatig gegronde aftimmerlatten. In de meterkast wordt een meterbord geplaatst.

Bebording

In de gangzones worden verwijs- en overzichtsboarden per verdieping aangebracht. Deze boarden zijn gemaakt van RVS, voorzien van bedrukking. De boarden worden aangebracht nabij de liftingangen. Naast de woningtoegangsdeuren worden huisnummerbordjes aangebracht.

Keuken

Het appartement wordt zonder keuken opgeleverd.

De installatie-aansluitpunten worden standaard conform de op tekening aangegeven plaatsen aangebracht. De verkoper biedt de mogelijkheid om een keuken aan te schaffen via de projectshowroom van “Satink keukens” en/of de aansluitpunten tegen verrekening naar uw eigen wensen aan te passen. De opdracht voor de eventuele installatiewijzigingen maakt onderdeel uit van het meer- en minderwerk. De levering en montage van de keuken is een rechtstreekse overeenkomst tussen de showroom en de koper en zal na oplevering plaats vinden.

INSTALLATIES

Installaties

De appartementen worden aangesloten op het waterleidingnet, elektriciteitsnet, medianet bestaande uit een CAI-aansluiting(Ziggo) en een glasvezel aansluiting(KPN) en gemeenteriool.

De dienstleidingen van de nutsbedrijven worden tot in de meterkast gebracht. De overige installaties worden aangebracht door erkende installateurs volgens de bepalingen van de plaatselijke nutsbedrijven.

Riolering

Hemelwater- en oppervlaktewaterafvoer

Het hemelwater van de platte daken en van de balkons wordt afgevoerd middels PVC hemelwaterafvoeren langs de gevels en ondergronds aangesloten op een infiltratievoorziening met overstortvoorziening. In de dakrand worden de benodigde nood overstort voorzieningen opgenomen, conform de opgave van de constructeur en zoals aangegeven op de geveltekeningen.

Vuilwaterafvoer

De binnen riolering wordt uitgevoerd in pvc en voorzien van ontluichtings-, ontstoppings- en expansievoorzieningen conform de voorschriften.

De vuilwaterafvoer van het gebouw wordt uitgevoerd in pvc. De verschillende uitlopers worden aangesloten op een verzamelleiding welke voorzien wordt van een ontstoppingsput. Vanaf de ontstoppingsput wordt aangesloten op het gemeenteriool.

Waterinstallatie algemene ruimten

Watertappunten algemene ruimten

De algemene ruimte wordt voorzien van een separate watermeter welke in de hydrofoorroimte/werkkast wordt aangebracht. Ook wordt er een koud waterleiding voorzien voor de aanwezige uitstortgootsteen. Warm water wordt daarbij voorzien middels een boiler. Aan de buitenzijde nabij de werkkast wordt een vorstvrije buitenkraan aangebracht, deze wordt aangesloten op de watermeter voor de algemene ruimte.

Hydrofoor

De centrale hydrofoorinstallatie zorgt voor voldoende waterdruk in de appartementen. Deze wordt aangebracht in de hydrofoorroimte/werkkast. Vanaf hier lopen de waterleidingen naar de watermeters van de appartementen.

Waterinstallatie appartementen

Koud waterleidingen

Vanaf de watermeter in het appartement wordt een leidingnet voor koud water gemaakt van kunststof leidingen met aluminium inlage, waarop onderstaande toestellen worden aangesloten:

- Keuken: afgedopte aansluitingen t.b.v. gootsteenmengkraan en vaatwasmachine;
- Toilet: toiletreservoir en fonteintje;
- Badkamer: douchemengkraan, wastafelmengkraan en toiletreservoir;
- Techniekrimte: warmtepomp en wasmachine;

Warmwaterleidingen

Vanaf de warmtepomp wordt een leidingnet voor warm water gemaakt van kunststofbuis met aluminium inlage, waarop onderstaande toestellen worden aangesloten:

- Keuken: afgedopte aansluiting t.b.v. gootsteenmengkraan;
- Badkamer: douchemengkraan en wastafelmengkraan.

De installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het waterleidingbedrijf.

Sanitair

Algemene ruimten

In de hydrofoorroimte/werkkast op de begane grond wordt een uitstortgootsteen met kraan toegepast. De uitstortgootsteen wordt aangesloten op de aanwezige vuilwaterriolering.

Appartementen

Het onderstaande sanitair wordt geleverd, geplaatst en aangesloten op de riolering en waterleidingen:

Toilet

- Wandclosetcombinatie met spoelrand Villeroy & Boch met inbouwreservoir (met spaarknop);
- Fonteincombinatie Villeroy & Boch voorzien van Nobili fonteinkraan, chroom bekersiston en muurbuis.

Badkamer

- Wastafelcombinatie Procasa breed 600 mm voorzien van enkele Nobili wastafelmengkraan, spiegel 800x600 mm en meubelsifon;
- Douchemengkraan en glijstangset, Nobili, chroom;
- Wandclosetcombinatie met spoelrand Villeroy & Boch met inbouwreservoir (met spaarknop);
- Doucheput Easydrain 15x15cm met RVS rooster;

Om tegemoet te komen aan uw individuele woonwensen, wordt u als koper uitgenodigd bij de projectshowroom BMN in Nijverdal. Hier kunt u tegen verrekening de badkamer en het toilet naar persoonlijke wensen aanpassen.

Verwarmingsinstallatie

Het appartement wordt verwarmd door middel van een eigen warmtepompinstallatie. Het betreft een lucht-water warmtepomp met een buitenunit op het dak en een binnenunit met boilervat van circa 180 liter in de installatiekast.

Het appartement wordt voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming, met uitzondering van de meterkast, de (eventuele) bergkast en de techniekruimte. Ook de bergingen in de bergingsblokken worden niet verwarmd.

In de badkamer wordt, naast leidingen ten behoeve van vloerverwarming, een elektrische handdoekradiator aangebracht, welke aanvullend functioneert op de vloerverwarming.

In de woonkamer/keuken wordt een thermostaat aangebracht, waarmee de basistemperatuur te regelen is. In de slaapkamers en de badkamer wordt een ruimteregelaar opgenomen, waarmee de temperatuur in de betreffende ruimte kan worden na-geregeld. Deze na-regeling is afhankelijk van de temperatuurvraag in de woonkamer/keuken. De verdeler van de vloerverwarming wordt in de techniekruimte geplaatst.

De capaciteit van de installatie wordt berekend volgens de eisen van Woningborg waarbij de volgende temperaturen gelden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- Woonkamer: 22°C
- Keuken: 22°C
- Hal: 18°C
- Slaapkamers: 22°C
- Badkamer: 22°C
- Toilet: 18°C
- Meterkast: onverwarmd
- Techniekruimte: onverwarmd

Het rendement van vloerverwarming wordt beïnvloed door het type vloerbedekking dat de koper op de dekvloer aanbrengt. Een vloerafwerking met een lage warmteweerstand (de zogenaamde R-waarde) zal tot een hoger rendement van het vloerverwarmingssysteem leiden. De R-waarde van vloerbedekking mag maximaal 0,13 m² K/W zijn bij hoofdverwarming. In het algemeen geldt voor de vloerafwerking: hoe lager de R-waarde hoe beter! De leverancier van uw vloerafwerking kan u informeren over de R-waarden van de verschillende vloerafwerkingen.

Mechanische ventilatie

De appartementen worden voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij lucht wordt toegevoerd via roosters in het glas van de kozijnen en afgezogen via roosters in het plafond. De toevoerroosters worden in de woon- en slaapkamers gepositioneerd. De afzuigpunten bevinden zich ter plaatse van de keuken, badkamer, het toilet en in de techniekruimte.

Op de plafondventielen in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten. Voor de afzuigkap kan alleen het recirculatiesysteem worden toegepast.

De ventilatiekanalen lopen vanaf de appartementen door een schacht naar het dak.

Het MV-systeem wordt automatisch geregeld door middel van CO2 sensors die worden geplaatst in de woonkamer en slaapkamer.

Daarnaast wordt er een regelbare schakelaar voorzien van vochtsensor geplaatst in de badkamer.

De indicatieve posities van de afzuigventielen zijn op de tekeningen aangegeven. De ventielen dienen vrij van obstakels te worden gehouden, zodat ruimteventilatie gewaarborgd is.

Het MV systeem bevindt zich in de technische ruimte waar deze aan de muur of het plafond wordt gemonteerd zodat hieronder ruimte beschikbaar blijft voor optionele installaties.

De algemene gang- en verkeersruimten worden middels mechanische of natuurlijke toevoer en mechanische afvoer geventileerd. Ten behoeve van de ventilatie van de bergingsgangen worden er een aantal ventilatieroosters in de gevel en de kozijnen geplaatst. E.e.a. conform de geveltekening.

Elektrische installatie

Algemene ruimten

In het voorportaal op de begane grond zijn de flatkasten en een CVZ-kast gepositioneerd. In deze flatkasten bevinden zich de hoofdaansluiting van de elektrische installatie. Deze ruimte is enkel bereikbaar voor de nutsbedrijven en zorgt voor een verdeling van de stroom naar de elektrameters van de appartementen en de CVZ-kast. In de CVZ-kast (Centrale VoorZieningen) bevindt zich de meter van het stroomverbruik van de algemene ruimten. Deze kast is toegankelijk voor de (beheerder van de) VVE.

In het bergingscomplex op de begane grond is de hydrofoorroimte/werkkast gepositioneerd.

De hydrofoorroimte/werkkast is voorzien van een lichtpunt met schakelaar, wandcontactdoos en een aansluitpunt voor de boiler, welke is aangesloten op een separate groep in de CVZ-kast.

De gangzones en trappenhuizen worden voorzien van lichtarmaturen, geschakeld op een schemerschakelaar in combinatie met een tijdschakelaar.

De elektra voorzieningen (wandcontactdoos en lichtpunt) van de individuele bergingen in de kelder worden aangesloten op de meterkast van het betreffende appartement.

Indien er voldoende beschikbare ruimte op het dak over blijft na het plaatsen van de technische installaties zal de mogelijkheid ontstaan om een aantal pv-panelen te laten plaatsen, welke rechtstreeks worden aangesloten op de meter van het appartement. Voor deze optie verwijzen wij u in dat geval naar de kopers-keuzelijst. In de koopovereenkomst zal het opstalrecht van deze zonnepanelen worden opgenomen. Voor de volledigheid dient te worden vermeld dat in alle situaties de kosten voor 'vast recht' blijven bestaan en dat we geen invloed hebben op de salderingsregeling.

Liftinstallatie

In de centrale hal wordt een personenlift aangebracht waarmee alle verdiepingen te bereiken zijn. De liftkooi is standaard afgewerkt met kunststof wandplaten en een vloerafwerking van rubber, kooiverlichting, handrails en nood- spreek-/luisterinstallatie. Na oplevering voldoet de liftinstallatie aan het goedkeurings-certificaat van het Nederlands Liftinstituut.

Appartement

Het appartement wordt voorzien van een complete elektrische installatie, die voldoet aan NEN 1010. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in kwalitatief wit kunststof van fabricaat Gira, type 55 o.g. kwaliteit

Hoogte van de aansluitpunten vanaf de bovenkant van de vloer (tenzij anders vermeld op tekening):

- Schakelaars in het appartement ca 1.050 mm;
- Wandcontactdoos woonkamer/slaapkamers ca 300 mm;
- Wandcontactdoos boven het aanrechtblad ca 1.250 mm;
- Wandcontactdoos in de badkamer ca 1.050 mm;
- Wandcontactdoos gecombineerd met schakelaar ca 1.050 mm;

Daar waar nodig zullen rookmelders, aangesloten op het lichtnet, worden toegepast.

In de keuken worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:

- Wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
- Wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. oven / (combi)magnetron;
- Wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser;
- 2-fase Perilex aansluiting t.b.v. elektrische koken (maximaal 7.4kW);
- Wandcontactdoos t.b.v. (recirculatie-) afzuigkap;
- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht voor algemeen gebruik.

In de meterkast zijn de volgende groepen aanwezig:

- 1 voor de wasmachine;
- 1 voor de droger;
- 1 voor de oven / (combi)magnetron;
- 1 voor de vaatwasser;
- 1 2-fase kookgroep voor de elektrische kookplaat;
- 3 algemene groepen voor de overige wandcontactdozen en lichtpunten;
- 1 voor de warmtepomp.

Tevens is de meterkast voorzien van een dubbel wandcontactdoos ten behoeve van de media aansluiting.

Videofoon

Standaard worden de appartementen voorzien van een deuropeningssysteem voor de bediening van de toegangsdeur in de buitengevel en de toegangsdeur in het voorportaal. Dit deuropeningssysteem beschikt over een video-/spreek-/luisterverbinding (videofooninstallatie):

- Deurbel met spreek-/luisterverbinding nabij de hoofdingang en in het voorportaal;
- Wandtoestel met zoemer, beeldscherm en deuropener in de woonkamer van het appartement.
- De toegangsdeuren van de appartementen worden voorzien van een beldrukker.

Schacht/techniekruimte

De schacht in de techniekruimte staat ter beschikking van alle E+W installaties. Daarbij wordt geen brandscheiding gerealiseerd tussen de elektrische en de werktuigbouwkundige installaties. Dit betekent dat de schachtwand in de techniekruimte 60 minuten brandwerend zal worden uitgevoerd.

Energielabel

U ontvangt bij oplevering van uw appartement een energielabel. Het energielabel geeft met de klassen A (zeer zuinig) tot en met G (zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke appartementen. Alle appartementen in het project hebben standaard minimaal energielabel A+++.

Media aansluitingen

Algemeen

In de CVZ-kast zal 1 aansluitpunt voor telecommunicatie gerealiseerd worden.

Appartement

In de woonkamer wordt 1 afgemonteerd aansluitpunt gemaakt ten behoeve van de telecommunicatie (RJ-45 aansluiting o.g.). In de slaapkamer 1 wordt een loze leiding aangebracht welke optioneel

omgezet kan worden naar een RJ-45 aansluiting. Deze worden beide op 300 mm boven de vloer aangebracht.

KLEURENSCHEMA

Terrein

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| • betonnen straatsteen parkeervakken | grijs |
| • grasbeton elementen parkeervakken | grijs |
| • betonnen tegel voetpaden | grijs |

Buiten

- | | |
|--|---|
| • metselwerk algemeen | rood-bruin (gemêleerd), wildverband |
| • accentvlakken tussen kozijnen | rood-bruin (effen), stapelverband |
| • accent begane grond en top | rood-bruin (effen), muizentand/zaagtand |
| • voegen | antraciet |
| • metselwerk onder luifel | wit creme met grijze nuances |
| • voegen | wit |
| • gevelbekleding trappenhuis | zuiver wit |
| • kozijnen hoofdentree | zuiver wit |
| • draaiende delen hoofdentree | zuiver wit |
| • onderdorpels hoofdentree | DTS |
| • kozijnen in wit metselwerk en witte gevelbekleding | zuiver wit |
| • draaikiepramen in wit metselwerk en witte gevelbekleding | zuiver wit |
| kozijnen tpv rood bruin metselwerk: | |
| • buitengevelkozijnen | buitenzijde: grijs bruin |
| • | binnenzijde: wit |
| • draaikiepramen | buitenzijde: grijs bruin |
| • | binnenzijde: wit |
| • buitendeuren | buitenzijde: grijs bruin |
| • | binnenzijde: wit |
| | |
| • Onderdorpels buitendeuren | DTS, basic black |
| • ventilatieroosters | grijs bruin |
| • lateien/geveldraggers in metselwerk | mahonie bruin |
| • waterslagen | grijs bruin |
| • daktrim | naturel |
| • balkons | naturel beton |
| • hekwerken (staal/aluminium) | grijs bruin |
| • plafond luifel hoofdentree | wit |
| • postkasten | grijs bruin |
| • beldrukpers RVS | naturel |
| • hemelwater afvoeren | grijs |
| • glas | helder |

Binnen in algemene ruimten

• Leuningen	donkerbruin/roodbruin
• kozijnen	wit
• deuren	wit
• wandafwerking	wit
• plafondafwerking	wit
• akoestische beplating	wit
• onderzijde betontrap	wit
• vloerafwerking (schoonloopmat)	zwart/antraciet
• vloerafwerking (projecttapijt)	antraciet
• vloerafwerking (tegels)	antraciet
• houtwerk dakluik	wit
• aftimmerlatten	wit
• plinten	wit

Binnen in appartementen

• binnen kozijnen	wit
• binnendeuren	wit
• deurbeslag	aluminium naturel
• vensterbank	Bianco C wit
• plafondafwerking	wit
• aftimmerlatten	wit gegrond

STAAT VAN AFWERKING – ALGEMENE RUIMTEN

Ruimte	Benaming bouwbesluit	Vloer	Wand	Plafond
Voorportaal (nabij hoofdentree)	Verkeersruimte	Schoonloopmat	Geruit glasweefsel, wit gesausd en houten plint	Spuitwerk***/akoestisch plaatmateriaal
Centrale hallen	Verkeersruimte	Projecttapijt	Geruit glasweefsel, wit gesausd en houten plint	Spuitwerk***/akoestisch plaatmateriaal
Trappenhuizen	Verkeersruimte	Vloertegels / schoon beton	Geruit glasweefsel, wit gesausd en houten plint	Spuitwerk***/onderzijde betontrappen gesausd
Werkkast/hydrofo or ruimte	Kastruimte	Cementdekvloer* met slijtlaag	Onafgewerkt	Onafgewerkt
bergingshallen	Verkeersruimte	Cementdekvloer* met slijtlaag	Onafgewerkt	Onafgewerkt
CVZ-kast	Meterruimte	Meterkastbodem	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Flatkast	Technische ruimte	Meterkastbodem	Onafgewerkt	Onafgewerkt

STAAT VAN AFWERKING - APPARTEMENTEN

Ruimte	Benaming bouwbesluit	Vloer	Wand	Plafond
Hal	Verkeersruimte	Cementdekvloer*	Behangklaar**	Spuitwerk***
Meterkast	Meterruimte	Meterkastbodem	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Techniekruimte	Onbenoemde ruimte	Cementdekvloer*	Behangklaar**	Spuitwerk***/onafgewerkt
Woonkamer	Verblijfsruimte	Cementdekvloer*	Behangklaar**	Spuitwerk***
Keuken	Verblijfsruimte	Cementdekvloer*	Behangklaar**	Spuitwerk***
Bergkast(type B)	Onbenoemde ruimte	Cementdekvloer*	Behangklaar**	Spuitwerk***
Berging	Onbenoemde ruimte	Cementdekvloer* met slijtlaag	Onafgewerkt	Geïsoleerde houtwolcement platen
Slaapkamers	Verblijfsruimte	Cementdekvloer*	Behangklaar**	Spuitwerk***
Toilet	Toiletruimte	Vloertegels	Wandtegels	Spuitwerk***
Badkamer	Badruimte	Vloertegels	Wandtegels	Spuitwerk***

*Volgens vlakheidsklasse 3 tabel 1 – classificatie van de vlakheid NEN 2747.

**Met behangklaar wordt bedoeld: een wand geschikt voor het aanbrengen van behang; er wordt dus geen behang aangebracht. Kleine oneffenheden dienen zelf te worden weggehaald. Volgens oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen (Bedrijfschap afbouw) groep 3.

***De v-naden tussen de betonnen vloerelementen blijven in het zicht. De afstand van de v-naden onderling is afhankelijk van de breedte van de betonnen vloerelementen en kan verschillen.

Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in brochures en op verkooptekeningen. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een appartement eenduidig en naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, hal of berging worden in het bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte.

De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht niet toereikend om het volledige vertrek aan te mogen duiden als verblijfsruimte. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het bouwbesluit. Deze methode wordt in het bouwbesluit ook wel de ‘krijtstreepmethode’ genoemd. In dit plan kan in de verblijfsruimten gebruik gemaakt worden van deze methode.

Algemene Toelichting

Deze technische omschrijving en de verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld en maken onderdeel uit van de overeenkomst (contractstukken). Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. De op tekeningen aangegeven opties c.q. alternatieven behoren niet tot het verkochte. De technische omschrijving heeft alleen betrekking op het standaard appartement en niet op de aangeboden opties, tenzij anders vermeld in de optieomschrijving.

De genoemde maten betreffen ‘circa’ maten, aangeduid in millimeters. Geringe maatafwijkingen zijn voorbehouden. Indien de maatvoering is aangegeven tussen de wanden is er geen rekening gehouden met enige wandafwerking (wandtegels, spuitwerk, etc.). De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) en ventilatieventielen op de verkooptekeningen is ter indicatie en derhalve niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra en ventilatieventielen. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Dit zal met een erratum (zie toelichting verderop) aan u kenbaar worden gemaakt. Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

De situatietekening betreft een momentopname en is indicatief. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot maatvoering, kavelgrootte, (toekomstige) omliggende en belendende bebouwing, openbare inrichting, bomen, aangegeven hoogtes en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Erratum

In het geval er tijdens de nadere uitwerking van de appartementen wijzigingen optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd erratum. Dit erratum zal met u worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

MOGELIJKHEDEN WOONWENSEN

Hoewel elk appartement in het project standaard al compleet is uitgerust, is het mogelijk dat de koper specifieke kopers wensen heeft welke gekozen kunnen worden uit de kopers keuzelijst. Aanvullende woonwensen kunnen met de kopersadviseur besproken worden. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat de bouw van de appartementen deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en het appartement bij oplevering naast het Bouwbesluit ook dient de voldoen aan de installatievoorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van Woningborg.

Het meer- en minderwerk wordt in een separate opdrachtbevestiging opgenomen. Om de koper te kunnen garanderen dat zijn keuzen ook juist worden uitgevoerd, wordt een termijn gesteld waarbinnen opties kunnen worden gekozen. Na de sluitingsdatum is een keuze voor meer- en minderwerk in principe niet meer mogelijk. Verrekening van meerwerk geschiedt volgens de hiervoor door Woningborg opgestelde betalingsregeling, die als volgt luidt: ‘Voor meerwerk geldt dat bij opdracht aan de koper 25% mag worden gedeclareerd door de ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten’. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk, dan wel bij de eerstkomende betalingstermijn daarna. Het meerwerk dient betaald te zijn voor oplevering. Alle wijzigingen in opdracht van de koper moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van Woningborg en het Bouwbesluit alsook de geldende richtlijnen van de gemeente.

Werkzaamheden uit te voeren door derden of de koper, zullen na oplevering van de appartementen kunnen plaatsvinden. Eventuele daarvoor benodigde goedkeuring van de VvE, Bouwen Woningtoezicht van de gemeente en/of nutsbedrijven dient de koper zelf te verzorgen.

‘Vrij op Naam’

Een appartement wordt ‘vrij op naam’ verkocht. Het betekent dat in de koopsom niet alleen de bouwkosten zijn begrepen, maar ook het architectenhonorarium, notariskosten (voor de transportakte) verkoopkosten van de eventuele makelaar, gemeentelijke leges, btw, kosten voor kadastraal uitmeten en de aansluitkosten voor de water-, riool- en elektriciteitsleidingen. Als de kosten van bouwmaterialen en lonen tijdens de bouwperiode stijgen, worden die niet doorberekend. De koopsom staat van te voren vast en blijft gehandhaafd. Alleen eventuele rentekosten en meerwerkopties zullen worden doorberekend.

Het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs eventueel vermeerderd met de in de overeenkomst genoemde rente, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het appartement en de levering van de daar bijbehorende grond. Nadat de overeenkomst door koper, verkoper en aannemer zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie via uw persoonlijke woningdossier. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

Financiering van uw appartement

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen appartement het opnemen van een hypothecaire geldlening onvermijdelijk zijn. De hypotheekadviseurs zijn bereid u hierin een duidelijk advies te geven. Zij berekenen aan de hand van uw persoonlijke gegevens de mogelijkheden en kunnen uw aanvraag van een hypotheek verzorgen. Tevens geven zij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleren of u op basis van de condities ook werkelijk aan uw betalingsverplichtingen kunt voldoen. De kosten voor hypotheekadvies en –afsluitkosten zijn voor rekening van de koper.

Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde ‘akte van levering’ bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt het uiterste moment van de eigendomsoverdracht vermeld. Hierbij dient u tevens rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van eigendomsoverdracht zendt de notaris u een afrekening waarop, op die dag het totale bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Op die rekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u tijdig aan de notaris zelf dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf transportdatum verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, dient het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld te worden uit eigen middelen. Op de transportdatum worden bij de notaris in het algemeen twee akten getekend:

- De akte van eigendomsoverdracht;
- De hypotheekakte.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De (bouw) rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen zoals omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten van de geldverstrekker.

Wanneer moet u gaan betalen

In de koop-/aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gedeclareerd gaat worden naarmate de bouw van uw appartement vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling conform Woningborg. Deze termijnregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw appartement een factuur toegestuurd krijgt. Er wordt geen gespecificeerde factuur verstrekt voor een eventuele teruggaaf van BTW.

Het is mogelijk dat er al aan uw toekomstige appartement gebouwd wordt voordat u de akte van levering bij de notaris ondertekend heeft waardoor u, nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst getekend heeft, al een aantal termijn(en) verschuldigd bent. Voor de betalingen van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling tot de dag waarop u bij de notaris de akte van levering moet gaan tekenen, hier moet u de verschuldigde bouwtermijnen, de grondsom en de daarover verschuldigde uitstelrente, inclusief omzet-belasting, voldoen. Na het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris worden u, naarmate de bouw vordert, termijnnota’s toegestuurd. Deze nota’s moeten door u of uw geldverstrekker binnen veertien dagen betaald worden.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de aannemer de nota’s over de vervallen bouwtermijnen. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening naar uw geldverstrekker, die dan voor betalingen zorgdraagt. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Schoonmaken en opleveren

Minimaal twee weken voor oplevering worden kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. Het gehele appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazing worden ‘schoon’ opgeleverd. De opleveringsprocedure zal volgens de richtlijnen van Woningborg plaatsvinden.

Aansluitingen op nutsvoorzieningen

Met het oog op de aanvraag voor de levering van water en elektra zullen wij u tijdig informeren. Het aanvragen en het sluiten van leveringsovereenkomsten met de verschillende leveranciers dient u zelf te verzorgen.

Aansluitkosten

De aansluitkosten van water, elektra en telecommunicatie zijn in de koop-/aannemingsom begrepen. De kosten voor ingebruikstelling van de installatie tot de oplevering zijn voor rekening van de aannemer. Bij oplevering zullen de meterstanden in het proces-verbaal van oplevering worden genoteerd.

Verzekering

De aannemer verzekert tijdens de bouw het appartement tegen de gevolgen van brand- en stormschade. Vanaf de opleveringsdatum dient de Vve/uzelf zorg te dragen voor de benodigde verzekeringen tegen brand, inbraak en overige schade/inboedel.

Oplevering / sleuteloverhandiging

Wanneer het appartement gereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met de aannemer uw appartement

te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd.

De aannemer doet zijn uiterste best deze onvolkomenheden zo snel mogelijk te verhelpen.

Inmiddels heeft u van de aannemer de eindafrekening ontvangen. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan (inclusief voortvloeiend uit het meer- en minderwerk) en het proces verbaal van oplevering van het appartement is getekend ontvangt u de sleutels van het appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent voor de aannemer dat het appartement aan u is opgeleverd.

Het opleverdossier

In de periode rondom de oplevering van uw appartement ontvangt u het opleverdossier. In het opleverdossier vindt u de revisiestukken van uw appartement. Het opleverdossier bestaat enkel uit de contractstukken welke zijn bijgevoegd in de aannemersovereenkomst.

WONINGBORG

Als u een appartement koopt, wilt u de garantie dat uw appartement in perfecte staat en overeenkomstig uw wensen wordt opgeleverd. Om deze te kunnen geven heeft de aannemer zich aangesloten bij Woningborg. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een aannemer ingeschreven kan worden. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid etc. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen door het instituut gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische kwaliteiten van de aannemer niet te boven gaat. Als aan alle eisen wordt voldaan mag het appartement onder de Woningborggarantie worden verkocht en ontvangt de koper na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat.

Wat Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020 voor u betekent

Als u een appartement met Woningborggarantie koopt, betekent dat onder meer:

- Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborgwaarborg-certificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van het appartement;
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van het Woningborg. U heeft dus altijd een veilig contract waarin de rechten en plichten van de koper en aannemer evenwichtig zijn vastgelegd;
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- Bij het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u een door Woningborg uitgegeven boekje waarin nog meer informatie is terug te vinden over de garantie en Woningborg o.a. oplevering en gereedmelding);
- U blijft nooit met een half afgebouwd huis zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis zou gaan met de aannemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw appartement door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen;
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van het appartement kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor de koper en aannemer.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk of voorzieningen buiten het appartement), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Vorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Gezamenlijke belangen in relatie tot het eigendom van uw Appartement

Uw appartement maakt deel uit van meerdere appartementen in het gebouw. Door het kopen van een appartement koopt u een zogenaamd appartementsrecht. Hiermee wordt u mede-eigenaar van het totale gebouw. Dit project bestaat 35 appartementen. Ook is het terrein rondom het gebouw een gezamenlijk eigendom van alle 35 appartementseigenaren. Alle eigenaren zijn in de toekomst gemeenschappelijk verantwoordelijk voor instandhouding en het onderhoud van het gebouw met het omliggende terrein. Conform de wet dient hiervoor een vereniging van eigenaren (VvE) te worden opgericht waarvan ieder appartementseigenaar verplicht lid is. Om dit allemaal voor u en de toekomstige eigenaren te regelen, zullen er een aantal zaken worden geregeld door de Notaris en wordt deze VvE opgericht.

Splitsingsakte

De gebouwen worden bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Het aandeel, dat in de regel afhankelijk is van de grootte van het appartement, vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle appartementseigenaren zijn samen eigenaar van het hele gebouw en van het omliggende terrein met parkeerplaatsen. Hieruit volgt, dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht, alles wat in het gebouw voor gezamenlijk gebruik is, mag gebruiken (zoals het trappenhuis, de lift en de tuin. Het gedeelte waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft (uw gekochte appartement), wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte. In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijke eigendom en voor welk gedeelte hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke lasten en kosten (de zogenaamde servicekosten). Voorts bevat de akte ‘Het reglement van splitsing’ waarin de gedragsregels voor de eigenaars/bewoners staan.

De Vereniging van Eigenaars (VvE)

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) van het gebouw met bijbehorend terrein. Het doel van de VvE is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. In de eerste plaats behoort het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties tot het gemeenschappelijk belang. Bijvoorbeeld het bijhouden van binnen- en buiten schilderwerk, glasbewassing van algemene ruimten, reparaties aan het dak, schoonhouden van de trappenhuisen, gangen, liften en onderhoud van het terrein. De VvE heeft net als andere verenigingen een bestuur en een ledenvergadering, de zogenaamde organen van de vereniging. De vergadering van appartementseigenaars vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. Met de vergadering van eigenaars wordt zowel het orgaan als de bijeenkomst zelf aangeduid. De vergadering van eigenaars neemt besluiten bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen (de helft + één), tenzij het reglement anders bepaalt. Zij beslist bijvoorbeeld of het gebouw weer geleverd moet worden, hoe vaak het gras gemaaid moet worden, wanneer en door wie dit wordt uitgevoerd. De vergadering moet de begroting van kosten voor het volgende boekjaar goedkeuren en dient haar fiat te geven aan de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar van de vereniging. Tenzij anders in het reglement is bepaald, beslist de vergadering van eigenaars over alle zaken die de eigenaars aangaan. Het beslissen gebeurt in de bijeenkomst van eigenaars, ten minste één maal per jaar of zoveel meer als nodig is. In de vergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen en wat eventueel op de vergadering verder ter tafel komt. Hoeveel stemmen een appartementseigenaar in de vergadering kan uitbrengen, wordt bepaald door het reglement der splitsing. Voor de dagelijkse gang van zaken kan de vereniging een derde benoemen, die het

geld van de vereniging beheert, toeziet op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud laat plegen en dergelijke. Voor het eerste jaar wordt een contract afgesloten met een VvE beheerder welke door Vazet wordt aangewezen. Deze zal zorgdragen voor de opstart van de VvE en een eerste oprichtingsvergadering organiseren waarin de maandelijkse servicekosten worden vastgesteld. Na dit eerste jaar is het aan de VvE of het contract met deze VvE beheerder wordt doorgezet. Een zeer belangrijke taak van de beheerder is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het klaarmaken van een exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar. Op basis van een begroting wordt de bijdrage per maand in de servicekosten voor elke appartementseigenaar bepaald. De beheerder zorgt voor inning en verrekening van deze bijdrage (de servicekosten).

Servicekosten

Voor de bijdrage in de kosten zoals hiervoor genoemd is iedere eigenaar van het appartementsrecht verplicht om haar aandeel daarin te betalen. Dit zijn de zogenaamde servicekosten. Deze worden maandelijks vooraf betaald aan de VvE. Deze bijdrage wordt onder andere gebruikt voor onderstaande zaken:

- Opstal- en WA verzekering van het gebouw. Dit is zonder de inboedelverzekering van uw appartement;
- Glasverzekering;
- Water en elektraverbruik ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- Algemene kosten, administratiekosten, vergaderingen, eventuele kosten van derden voor het beheer;
- Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten, gemeenschappelijke tuin met parkeerterrein en glas van de gemeenschappelijke ruimten;
- Onderhoud aan buitengevels en kozijnen aan de buitenzijde;
- Bijdrage in reservering opbouw onderhoudsbudget op basis van een meerjaren onderhouds prognose (MJOP).

Voor deze servicekosten zal bij oprichting van de VvE een voorlopige begroting worden gemaakt. Deze servicekosten kunnen op basis van de door de VvE te maken keuzes hoger of lager worden vastgesteld door deze VvE. Dit kan worden beïnvloed door bijvoorbeeld de te maken keuzes over hoe vaak wordt schoongemaakt of hoe vaak het gras in de tuin wordt gemaaid.

Vazet, september 2025