

13 Appartementen

Veerstraat – Waspik

Technische omschrijving



Inhoud

Inhoud	1
1. Betrokken partijen	4
2. Technische omschrijving woningen	5
2.1. Peil van het appartementencomplex	5
2.2. Riolering	5
2.3. Terreininrichting	5
2.4. Fundering	5
2.5. Kelder	5
2.6. Begane grondvloer	5
2.7. Verdiepingsvloer	5
2.8. Dak	6
2.9. Scheidingsconstructies inpandig	6
2.10. Gevelmetselwerk	6
2.11. Gevelopeningen en entreekozijnen	6
2.12. Binnendeurkozijnen en binnendeuren	7
2.13. Hang- /sluitwerk	7
2.14. Afwerking binnenwanden	7
2.15. Afwerking vloeren	7
2.16. Afwerking plafonds	8
2.17. Trappen, balustraden en leuningen	8
2.18. Schilderwerken	8
2.19. Postkast incl. bellentableau	8
2.20. Hemelwaterafvoeren en goten	8
2.21. Keuken	9
2.22. Sanitair en waterinstallatie	9
2.23. Centrale verwarming	9
2.24. Ventilatievoorzieningen	10
2.25. Liftinstallatie	10
2.26. Elektra	10
3. Afwerkstaat appartementen	11
4. Afwerkstaat algemene ruimten	12
5. Kleurenstaat	13
6. Algemene informatie bij de aankoop van een appartement	15
Het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst	15
Wat is inbegrepen in de koopsom van de appartement?	15
Wat en wanneer moet u gaan betalen?	16

Eigendomsoverdracht.....	16
Bouwtijd en werkbare en onwerkbare dagen	16
Verzekeringen.....	16
Meer- en minderwerken.....	17
Keuken	17
Overige wensen.....	17
Oplevering van het appartement + sleuteloverhandiging.....	17
Werking van materialen.....	18
Woningborg-Garantie	18
Wijzigingen.....	19
Administratieve bepalingen	19

1. Betrokken partijen

Ontwikkelaar



Café d'Ouwe Haven
Veerstraat 1
5165 VG, Waspik

Aannemer



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

Architect



Roodkapje Architectenbureau
Bredaseweg 266
5038 NM Tilburg
Tel. 013 - 4689925

2. Technische omschrijving woningen

2.1. Peil van het appartementencomplex

Als peil wordt de bovenzijde van de cementdekvloer aangehouden in de entree van blok 1 (blok aan de zijde van oude Raadhuis). Vanwege niveauverschillen in het terrein, zal ook de begane grond van het complex verschillende niveaus beslaan. Op de cementdekvloeren is 15mm ruimte gereserveerd voor na oplevering aan te brengen vloerafwerkingen.

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

2.2. Riolering

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

2.3. Terreininrichting

Ten behoeve van toegang tot het gebouw worden er voetpaden en hellingbanen aangelegd, bestaande uit betontegels van 30x30cm. Er worden terrassen aangelegd op de begane grond, bestaande uit betontegels van 50x50cm. Het terrein rondom het gebouw wordt aangekleed met enkele plantvakken met heesters en grassen, amber bomen en een laurierhaag. Er worden elf parkeervakken aangelegd met grastegels en voorzien van elektrische parkeerbeugels. Er zijn geen erfafscheidingen meegenomen.

2.4. Fundering

Het appartementencomplex is gefundeerd op palen volgens het advies dat volgt uit de uitgevoerde sonderingen en bijbehorend funderingsadvies.

2.5. Kelder

Onder een gedeelte van het appartementencomplex zal een kelder aangebracht worden. De kelder bestaat uit in het werk gestort betonvloer en wanden, waarvan de vloer monolithisch wordt afgewerkt. In de kelder zullen een aantal bergingen ondergebracht worden. Het plafond van de kelder wordt geïsoleerd en bekleed met houtwolcement beplating.

2.6. Begane grondvloer

De geïsoleerde begane grondvloer van het appartementencomplex bestaat uit een kanaalplaatvloer en ter plaatse van de kelder uit een breedplaatvloer. Hierop wordt, in de appartementen, een zwevende cementdekvloer aangebracht. De geïsoleerde begane grondvloer heeft een RC-waarde van $\geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$, e.e.a. volgens BENG berekening.

2.7. Verdiepingsvloer

De verdiepingsvloer van het appartementencomplex bestaat uit breedplaatvloeren. In het beton wordt het leidingwerk voor de elektra, drinkwater, mechanische ventilatie en riolering aangebracht. Hierop wordt, in de appartementen, een zwevende cementdekvloer aangebracht.

2.8. Dak

Plat dak

De dakvloer van het appartementencomplex bestaat uit breedplaatvloeren en gedeeltelijk uit hout. In het betongedeelte (breedplaatvloeren) wordt het leidingwerk voor de elektra, mechanische ventilatie en riolering aangebracht. De betonnen dakvloer wordt voorzien van dakbedekking met afschotisolatie en heeft een gemiddelde RC-waarde van $\geq 6,3$ m²K/W, e.e.a. volgens BENG berekening. Er wordt een ballast laag van grind of groendak aangebracht.

Hellend dak

De constructie van de hellende daken is van hout in de vorm van prefab elementen. De hellende daken en de dakkapellen worden bekleed met metalen beplating. Deze daken hebben eveneens een RC-waarde van $\geq 6,3$ m²K/W, e.e.a. volgens BENG berekening. De zijwanden van de dakkapellen hebben een RC-waarde van $\geq 4,7$.

Dakterras

Op het dakterras bijbehorend bij appartement 13 wordt een groendak voorzien. Het dakterras wordt gedeeltelijk voorzien van betontegels van 50x50cm.

2.9. Scheidingsconstructies inpandig

De scheidingswanden tussen de appartementen en overige dragende wanden zijn van kalkzandsteen lijmwerk elementen. De niet-dragende binnenwanden van de appartementen zijn lichte scheidingswanden van gasbeton.

De niet dragende scheidingswanden van de bergingen in het bergingenblok bestaan uit kalkzandsteen blokken. De wanden zullen vrijgelaten worden van het plafond ten behoeve van ventilatie.

2.10. Gevelmetselwerk

De buitengevels van het appartementencomplex zijn uitgevoerd met diverse kleuren metselwerk, een en ander volgens opgaaf architect in afstemming met de welstandscommissie. De gevelconstructies worden waar aangegeven op tekening geïsoleerd met isolatie met een RC-waarde van $\geq 4,7$ m²K/W, e.e.a. volgens BENG berekening.

2.11. Gevelopeningen en entreekozijnen

Gevelopeningen gevel

De buitenkozijnen van het appartementencomplex zijn van hout en ter plaatse van de bewegende delen voorzien van tochtprofielen. Waar nodig zijn de onderdorpels van de buitenkozijnen voorzien van kunststeen dorpels. Alle lichtopeningen in de gevels van het appartementencomplex zijn voorzien van isolerende HR++ beglazing.

Boven de gevelopeningen worden, waar constructief nodig, aan de binnenzijde (boven de buitenkozijnen tot onderkant bovengelegen vloer) een houten paneel voorzien van een nader te bepalen beplating of een betonlatei aangebracht. Onder raamkozijnen in de buitengevels, welke niet tot aan het vloerpeil komen, worden aan de binnenzijde composiet vensterbanken in een lichte kleurstelling aangebracht. Aan de buitenzijden worden aluminium waterslagen aangebracht.

Entreekozijn appartementen

De entreekozijnen van de appartementen zijn van hout en ter plaatse van de bewegende delen voorzien van tochtprofielen. De onderdorpels van de deze entreekozijnen zijn voorzien van kunststeen dorpels.

2.12. Binnendeurkozijnen en binnendeuren

Appartementen

De binnendeurkozijnen zijn witte, stalen verdiepingshoge nastelkozijnen, voorzien van een bovenlicht van enkel floatglas of een dichte paneelvulling. De binnendeuren zijn fabrieksmatige afgewerkte witte, vlakke opdekdeuren in dichte uitvoering.

De deuren moeten voor een goede werking van de ventilatie-installatie voldoende vrij hangen van de vloerafwerking (ongeveer 1,5 tot 2.5 cm). Het kan dus zijn dat, afhankelijk van de door u gekozen afwerking en dikte daarvan, de deuren bij oplevering tot 3,5 cm vrij hangen van de cementdekvloer. Achter de deur van de toilet en badkamer wordt een kunststenen dorpel aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast.

Algemene ruimtes

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten en bergingen zijn van hout en waar nodig voorzien van tochtprofielen. Ter plaatse van de algemene meterkast en de bergingskasten op verdieping 2 van blok 2 worden kunststeen dorpels toegepast.

2.13. Hang- /sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de appartementen voldoet aan het politiekeurmerk veilig wonen. De voordeuren zijn voorzien van een meerpuntssluiting. De cilinders in de deuren/schuifpuien van het appartement en de berging worden gelijksluitend uitgevoerd.

Hang- en sluitwerk binnendeuren in appartementen

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

Hang- en sluitwerk algemene binnendeuren

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

2.14. Afwerking binnenwanden

Appartementen

De wanden worden behangklaar afgewerkt, m.u.v. de wanden waar tegelwerk komt. Op de wanden in de meterkast en op wanden achter de technische installaties wordt geen afwerking aangebracht. De zijwanden van de technische ruimte worden wel behangklaar afgewerkt. In de toiletten en in de badkamer worden de wanden tot aan het plafond betegeld. De tegels zijn circa 30 x 60cm in afmeting, wit van kleur en worden liggend verwerkt. De appartementen worden zonder plinten opgeleverd.

Algemene ruimtes

De wanden van de algemene ruimtes worden gesausd in een witte kleur. De wanden in de traphal worden voorzien van een glasweefselbehang en eveneens wit gesausd. De wanden van de bergingen zijn (deels) uitgevoerd in beton wanden en kalkzandsteen blokken en blijven onbehandeld.

2.15. Afwerking vloeren

Appartementen

De ruwe betonvloeren zijn voorzien van een cementdekvloer zoals aangegeven in de afwerkstaat. Bovenop deze vloeren is er 15mm afwerkruimte gereserveerd voor uw vloerafwerking. In het toilet en de badkamer worden de vloeren voorzien van tegels met een afmeting van 60x60cm. In de douchehoek worden de vloertegels uitgevoerd in een afmeting van 30x30cm. De vloertegels zijn grijs van kleur.

Algemene ruimtes

De vloeren in de traphal op de begane grond en verdiepingen worden afgewerkt met vloertegels in de afmeting van 60x60cm. De vloertegels zijn grijs van kleur. Ter plaatse van de traphal bij blok 1 en 2 wordt een schoonloopmat bij de entree voorzien. De vloer van de kelder bestaat uit een monolithisch afgewerkte betonvloer.

2.16. Afwerking plafonds

Appartementen

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

Algemene ruimtes

De plafonds van de algemene ruimtes wordt voorzien van spuitwerk. Het plafond van de kelder en de bergingen wordt afgewerkt met houtwolcement beplating. De plafonds in de algemene ruimtes worden waar nodig voorzien van akoestische panelen.

2.17. Trappen, balustraden en leuningen.

Algemene ruimtes

In de trappenhuizen van blok 1 en 2 worden prefab beton trappen en bordessen geplaatst. Alle trappen worden voorzien van metalen gecoate lamellen hekwerken, waar nodig. De balkons worden eveneens voorzien van metalen balustrades. Voor de daktoetreding van het gebouw wordt een dakluik met schaartrap gemonteerd. Deze is afsluitbaar middels een cilinder.

Appartement 9

Appartement 9 wordt voorzien van een eigen trapopgang. De trap wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap. Deze trap wordt geground opgeleverd en voorzien van blank afgelakte hardhouten leuningen.

Appartement 12

Appartement 12 wordt voorzien van een houten vlieringtrap naar de zolderruimte.

Appartement 13

Appartement 13 wordt voorzien van een houten vlieringtrap naar de zolderruimte. De trap naar het dakterras wordt uitgevoerd in gecoat staal.

2.18. Schilderwerken

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

2.19. Postkast incl. bellentableau

Ieder appartement (met uitzondering van appartement 9) heeft een postvak in de postkast incl. bellentableau t.b.v. videofooninstallatie. Deze is gesitueerd nabij de entree. Appartement 9 wordt voorzien van een eigen toegang met voordeur, beldrukker en eigen postkast aan de gevel.

2.20. Hemelwaterafvoeren en goten

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gemeentelijk riool (gescheiden stelsel). De platte daken worden door middel van plakplaten en dakuitlopen aangesloten op de hemelwaterafvoeren. Bij de hellende daken worden de goten uitgevoerd in zink of dakbedekking.

2.21. Keuken

Het appartement is in basis voorzien van een standaard keukeninrichting. Deze keukeninrichting wordt door Nuva keukens verzorgd en is voorzien van apparatuur te weten een inbouw combimagnetron, vaatwasser, koelkast, inductiekookplaat met ingebouwd recirculatie afzuigstelsel, keukenkraan en spoelbak.

Uiteraard kunt u deze keuken geheel aan uw eigen stijl en wensen aanpassen, tegen meerprijs.

U bent niet verplicht uw keuken bij Nuva keukens aan te schaffen, op het moment dat u als koper van een appartement de keuken laat vervallen krijgt u € 8.000,- inclusief btw retour. De keuken die u van ons krijgt via Nuva heeft een hogere waarde showroomwaarde namelijk € 9.075,- inclusief btw. Deze meerwaarde bieden wij u graag aan omdat Nuva als projectshowroom voor ons het proces op prettige wijze kan begeleiden.

De keuken wordt te allen tijde pas na de oplevering van uw appartementen geplaatst zodat u in de gelegenheid wordt gesteld eerst uw vloerafwerking eventueel aan te brengen.

Van de keuken krijgt ieder appartement zijn eigen keuken ontwerp aangeleverd.

Mocht u de keuken elders willen aanschaffen:

Wateraansluitingen, afvoer riolering, elektravoorzieningen en afzuigpunten ten behoeve van de mechanische ventilatie worden volgens tekening aangebracht. De op tekening aangegeven keukenopstelling is slechts bedoeld om de posities en het aantal installatietechnische voorzieningen vast te leggen. Eventuele wijzigingen van de positie en aantallen kunnen tot bijkomende kosten leiden. De maatvoering is indicatief. Bij het ontwerp van de keuken moet voor de afzuiging kookplaat worden uitgegaan van een recirculatie systeem. De voedingen en aansluitpunten worden afgedopt opgeleverd. De keuken kan direct na de oplevering geplaatst worden en dient door uw eigen keukenleverancier te worden aangesloten.

2.22. Sanitair en waterinstallatie

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd volgens de voorschriften en aangelegd naar de van toepassing zijnde tappunten in de woning. De appartementen zijn voorzien van sanitair conform het sanitairboekje versie 17-04-2025.

Uiteraard kunt u eventueel ander sanitair uitkiezen dan het standaard gekozen sanitair. De posities van de sanitaire onderdelen en de locatie aansluiting wasmachine/droger kunnen echter niet gewijzigd worden.

Wel kunt u bijvoorbeeld een dubbele in plaats van een enkele wastafel uitkiezen. Het uitkiezen van ander sanitair zal verzorgd worden middels een digitale showroom waarin u in de gelegenheid wordt gesteld uw keuzes te maken.

2.23. Centrale verwarming

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

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

Deze installatie bereikt bij een buitentemperatuur van - 10 °C en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken minimaal de navolgende temperaturen:

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

De vloerverwarmingsinstallatie wordt geregeld door middel van een thermostaat in de woonkamer en een naregeling in de slaapkamers en badkamer. Vanuit Woningborg gelden eisen met betrekking tot de ruimtetemperaturen. Hieraan voldoet de woning wanneer de vertrekken gelijktijdig worden verwarmd en met de juiste vloerafwerking. Nachtverlaging bij vloerverwarming is niet raadzaam in verband met een te lange opwarmtijd.

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

2.24. Ventilatievoorzieningen

De woningen krijgen een mechanisch ventilatiesysteem. Dit systeem zuigt lucht af vanuit het appartement naar buiten. Verse lucht wordt door ventilatieroosters boven de beglazing aangevoerd. De keuken, de badkamer, het toilet worden mechanisch afgezogen. De ventilatie geschiedt middels een in de verdiepingsvloer opgenomen stelsel van kanalen. De benodigde afvoeren zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening. De definitieve posities en hoeveelheid punten worden bepaald door de installateur.

De hoofdbediening van het ventilatiesysteem wordt aangebracht in de woonkamer.

Ten behoeve van de afvoer van ventilatielucht en de beluchting van het riool, worden op het dak dakdoorvoeren geplaatst. De bergingen worden geventileerd met een afzuigbox van voldoende capaciteit, aangesloten op een hoofdleiding voorzien van rozetten. De afzuigbox wordt in de bergruimte van het appartement geplaatst.

De wanden in het bergingenblok lopen bewust niet door tot onderkant vloer ten behoeve van de ventilatie. In de buitendeuren van de bergingen gesitueerd op de begane grond worden roosters geplaatst ten behoeve van de ventilatie.

2.25. Liftinstallatie

In blok 1 wordt een lift voorzien. De lift biedt toegang tot de kelder, begane grond en de verdiepingen van blok 1 (appartementen 5/6 en 10/11 kunnen hiervan gebruik maken).

2.26. Elektra

Appartementen

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

Bergingen

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

Algemene ruimtes

De elektra-installatie wordt geheel uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Er worden witte inbouwschakelaars en wandcontactdozen toegepast. Schakelaars worden standaard op ca. 105 cm boven de vloer aangebracht en wandcontactdozen worden standaard op ca. 30 cm hoogte boven de vloer aangebracht. Indien een schakelaar en een wandcontactdoos bij elkaar aangegeven zijn worden deze gecombineerd uitgevoerd op een hoogte van ca. 105 cm. Waar aangegeven worden verlichtingsarmaturen noodverlichting aangebracht.

3. Afwerkstaat appartementen

Slaapkamers, hal, woonkamer, keuken

Vloer: cementdekvloer (15mm afwerkruimte)
Wanden: behangklaar
Plafond: spuitwerk
Elektra: volgens verkooptekening

Meterkast

Vloer: cementdekvloer
Wanden: onafgewerkt
Plafond: onafgewerkt

Toiletruimte

Vloer: tegels, afmeting 600 x 600 mm, grijs
Wanden: tegels, afm. 300 x 600 mm tot plafond
Plafond: spuitwerk
Elektra: volgens verkooptekening
Sanitair: vrij hangend closet met inbouwreservoir, incl. zitting met deksel en een fonteintje met koudwaterkraan

Badkamer

Vloer: tegels, afmeting 600 x 600 mm, 300 x 300mm ter plaatse van de douchehoek, grijs
Wanden: tegels, afmeting 300 x 600 mm, wandtegels liggend verwerkt tot plafondhoogte, wit
Plafond: spuitwerk
Elektra: volgens verkooptekening
Sanitair: sanitair volgens sanitairboekje:
- een wastafel met wastafelkraan
- een verchroomde thermostaatkraan met douchekop op glijstang
- elektrische radiator
- wasmachine en wasdroger aansluiting

Bergruimte in appartement

Vloer: cementdekvloer
Wanden: behangklaar, uitgezonderd achter installaties
Plafond: spuitwerk
Elektra: volgens verkooptekening

Zolder appartement 12 en 13

Vloer: onafgewerkt
Wanden: onafgewerkt
Dak/plafond: onafgewerkt

Buitenruimte

Vloer: betontegels (begane grond + dakterras)
prefab beton op verdiepingen (balkons)
vlonderdelen ter plaatse van appartement 10
Wanden: gevelmetselwerk
ter plaatse van appartement 10: gelakt multiplex
Plafond: niet van toepassing, of prefab beton (bovengelegen balkon).
ter plaatse van appartement 10: gelakt multiplex
Elektra: volgens verkooptekening
Balustrade: metalen balustrade

4. Afwerkstaat algemene ruimten

Kelder

Vloer: monolithisch afgewerkte betonvloer
Wanden: betonwanden gang wit gesausd
betonwanden bergingen onbehandeld
kalkzandsteen wand traphal voorzien van glasweefselbehang en wit gesausd
overige wanden uit kalkzandsteen (blokken) onbehandeld
tegels wit 2m², afmeting 600 x 300mm achter de uitstortgootsteen in de bergingskast
Plafond: houtwolcement beplating
Elektra: volgens verkooptekening

Entree

Vloer: schoonloopmat ter plaatse van entree volgens tekening
tegelvloer grijs, afm. 600 x 600mm
Wanden: glasweefsel, wit gesausd
Plafond: spuitwerk, wit. Waar nodig akoestische panelen
Elektra: volgens verkooptekening

Meterkasten algemeen

Vloer: cementdekvloer
Wanden: onafgewerkt
Plafond: onafgewerkt

Bergingen begane grond

Vloer: cementdekvloer
Wanden: kalkzandsteen vellingblokken, naturel
Wit sauswerk ter plaatse van voorzetwand appartement 9 en bergingenblok
Plafond: houtwolcement beplating
Elektra: volgens verkooptekening

Hal, trappenhuis

Vloer: tegelvloer grijs, afm. 600 x 600mm
Wanden: glasweefsel, wit gesausd
Plafond: spuitwerk, wit. Waar nodig akoestische panelen
Elektra: volgens verkooptekening
Trappen: prefab betontrappen en bordesessen
Balustrades: stalen balustrades/hekwerken, grijs gecoat

Bergkasten verdieping 2 blok 2

Vloer: cementdekvloer
Wanden: behangklaar
tegels wit 2m², afmeting 600 x 300mm achter de uitstortgootsteen in 1 bergingskast
Plafond: spuitwerk, wit.
Elektra: volgens verkooptekening

5. Kleurenstaat

Exterieur

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen	N.t.b.
Voegwerk	Voegmortel	N.t.b.
Kozijnen, ramen en deuren	Hardhout	Ral 7036
Onderdorpels kozijnen	Kunststof/composiet	Grijs/zwart
Waterslagen, zetwerken	Aluminium	Ral 7036
Ventilatioeroosters	Aluminium	Blank geanodiseerd
Postkast	Zincor en of volkern	Ral 7036
Balkons	Prefab beton	Naturel
Balustrades	Staal	Ral 7036
Dakbedekking plat dak	Bitumen	Zwart
Dakbedekking hellend dak	metaal	Naturel/grijs
Dakkapellen	metaal	Naturel/grijs
Daktrimmen	Aluminium	Ral 7036
Hemelwaterafvoer	Pvc	Grijs
Bestrating looppaden	Betontegel 30x30cm	Grijs
Bestrating terrassen	Betontegel 50x50cm	Grijs
Bestrating parkeerplaatsen	Grastegel 40x60cm	Grijs
Keerwanden, traptreden	Prefab beton	Grijs
Hellingbanen	Betontegel 30x30cm	Grijs
Dakterras	Betontegel 50x50cm	Grijs

Interieur

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Vloertegels traphal blok 1 + 2	Keramische tegels	Grijs
Wanden traphal blok 1 + 2	Glasweefsel + latex	Wit, Ral 9003
Trappen + bordessen blok 1 + 2	Prefab beton	Grijs
Hekwerken traphal blok 1 + 2	Staal	Ral 7036
Plafonds traphal blok 1 + 2	Spuitwerk	Wit, Ral 9003
Onderzijde bordessen blok 2	Rockfon Sonar Activity o.g.	Wit
Akoestische eilanden blok 1	Rockfon Sonar Activity o.g.	Wit
Plinten traphal blok 1 + 2	Hout	Wit, Ral 9003
Schoonloopmat trap/lifthal blok 1 + 2	Forbo Coral	5730 Vulcan black
Vloer kelder	Beton, monolitisch afgewerkt	Beton, naturel
Wandafwerking traphal kelder	Latex (t.p.v. betonwanden)	Wit, Ral 9003
Wandafwerking traphal kelder	Glasweefsel+latex (t.p.v. kalkzandsteen)	Wit, Ral 9003
Plafond kelder	houtwolcement	Wit
Wanden bergingen kelder (gedeelte)	Kalkzandsteen blokken	Wit, naturel
Wanden bergingen kelder (gedeelte)	Beton	Onbehandeld
Wanden bergingen BG	Kalkzandsteen blokken	Wit, naturel
Kozijnen traphallen	Hardhout	Ral 7036
Deuren bergingen, voordeuren	Hout	Ral 7036
Wandafwerking woningen	Behangklaar	
Plafonds woningen	Spuitwerk	Wit, Ral 9003
Binnenkozijnen woningen	Staal	Wit
Binnendeuren woningen	Hout, opdek	Wit
Vloertegels natte ruimtes woningen	Keramische tegel	Grijs
Wandtegels natte ruimtes woningen	Keramische tegel	Wit

Vensterbanken

Composiet

Grijs

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

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

6. Algemene informatie bij de aankoop van een appartement

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

Het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst

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

Wat is inbegrepen in de koopsom van de appartement?

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

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Legeskosten omgevingsvergunning
- Kosten garantiecertificaat
- Architecten- en constructeurhonorarium
- Verkoopkosten
- Notariskosten (uitgezonderd de kosten t.b.v. de financiering van uw huis)
- Btw (thans 21%, wijzigingen conform wettelijke voorschriften worden doorberekend)
- De eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering

De aansluitkosten voor de telefoon, centrale antenne en internet zijn niet opgenomen

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

- Afsluitprovisie voor uw hypothecaire geldlening
- Notariskosten voor de hypotheekakte
- Renteverlies tijdens de bouw
- Servicekosten
- Alle kosten in verband met de financiering van uw appartement zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Deze kosten kunnen betrekking hebben op hypotheekrente, de afsluitkosten hypotheek en de kosten van de hypotheekakte.

De koopsom wordt gesplitst in een aanneemsom (kosten die aan aannemer betaald worden via de Woningborg overeenkomst) en een koopsom (kosten die aan de verkoper van het appartementsrecht betaald worden via een koopovereenkomst. Beide hiervoor genoemde overeenkomsten vormen samen een onverbrekelijk geheel.

Wat en wanneer moet u gaan betalen?

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

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

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

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

Eigendomsoverdracht

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

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

- De akte voor de eigendomsoverdracht.
- De hypotheekakte.

Bijkomende notariskosten kunnen zijn:

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

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

Bouwtijd en werkbare en onwerkbare dagen

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

Verzekeringen

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

Meer- en minderwerken

Nadat de aannemingsovereenkomst door u als koper is ondertekend, bestaat de mogelijkheid om opdracht te geven tot persoonlijke (bouwkundige) wensen. Dit wordt in de bouw het meer- en minderwerk genoemd. Wij wijzen u erop om eventuele wensen tijdig met de aannemer te bespreken. Bij deze verkoopdocumentatie ontvangt u een lijst met standaard opties van de meest voorkomende wensen met de daarbij behorende prijzen.

Keuken

Het appartement is in basis voorzien van een standaard keukeninrichting zoals hiervoor al omschreven. Deze kunt u ook laten vervallen of bij Nuva in de showroom laten wijzigen naar uw wensen.

Een projectkeuken van Nuva Keukens biedt vele voordelen:

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

Overige wensen

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

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

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

Oplevering van het appartement + sleuteloverhandiging

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

Bij de oplevering hoort een rapport te weten het “proces verbaal van oplevering” waarin de eventuele laatste gebreken van de appartement worden genoteerd. Er wordt dan tevens afgesproken op welke termijn deze gebreken hersteld zullen worden.

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

Werking van materialen

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

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

Woningborg-Garantie

De garantietermijn die voor uw nieuwe appartement geldt, gaat in per datum van de oplevering.

Dit project wordt gebouwd conform de eisen van de Woningborg. Woningborg biedt de garantie aan de koper van een nieuw te bouwen huis dat de bouwondernemer het huis van de koper afbouwt en garandeert. De bouwondernemer geeft de garantie, Woningborg staat borg voor naleving van de verplichtingen uit deze garantie.

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

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

Wijzigingen

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, evenals in de situatie rondom het gebouw, zonder dat een en ander afdoet aan de kwaliteit. Deze wijzigingen geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper. Indien de appartement gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid dan prevaleert de werkelijke uitvoering van de appartement.

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

Wij kunnen ten aanzien van eventuele afwijkingen in perceel grootte geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.

In de praktijk kunnen er afwijkingen ontstaan zoals bijvoorbeeld:

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

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

Aan de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

Administratieve bepalingen

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

- Algemene bepalingen voor het uitvoeren van bouwwerken.
- De op de materialen betrekking hebbende normbladen.
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- De bepalingen van Woningborg garantie en waarborgregeling 2024.
- De voorschriften van de Nutsbedrijven.
- De gemeentelijke verordeningen.
- De bepalingen van de arbeidsinspectie.

Opgemaakt te Hooge Mierde, 23 april 2025