

# DONKADE

Industrieel wonen in Dongen



VERKOOPINFORMATIE

BOUWNUMMERS F1 – F2

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### Algemene voorwaarden

- Deze technische omschrijving is met zorg en nauwkeurigheid samengesteld. Het project betreft de verbouw van een bestaand Rijksmonument. De ondernemer maakt derhalve een voorbehoud voor wijzigingen op deze technische omschrijving, indien de bestaande bouw en/of architectonische, bouwtechnische-, constructieve en overheidseisen dit noodzakelijk maken;
- De ondernemer behoudt zich het recht voor, wijzigingen aan te brengen in de materialen, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning;
- De eventuele maten in deze technische omschrijving en op de bij deze technische omschrijving behorende tekeningen zijn 'circa', deze dienen slechts ter indicatie. Voor maatafwijkingen wordt een voorbehoud gemaakt. Indien maatvoering tussen wanden is aangegeven, dan is nog geen rekening gehouden met enige vorm van afwerking, kokers en/of koven;
- Het project betreft de verbouw van een bestaand complex. Het minimale niveau waaraan wordt voldaan betreft derhalve Bouwbesluit Bestaand en 'rechtens verkregen niveau.'

### Peil

- Het peil P, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer in de entree van de woningen van de begane grond.

### Grondwerk

- Graafwerkzaamheden t.b.v., riolering, water- en elektraleidingen vinden plaats tot de vereiste diepte;
- De aanwezige bodemverontreiniging wordt gesaneerd volgens het door het bevoegd gezag goedgekeurde plan van aanpak;
- Onder de (op)nieuw aan te brengen bestrating voor algemeen gebruik wordt een aanvulling aangebracht van schoon zand;
- De privétuinen van de woningen B1, F1 en F2 worden uitsluitend geëgaliseerd en worden ontdaan van de voornaamste puinresten. De tijdens de bouw vastgereden grond van de tuin wordt niet losgegraven. De betreffende privétuinen worden niet nader afgewerkt.

### Bestrating

- Bestrating wordt aangelegd t.b.v. de parkeerplaatsen en het binnenterrein voor algemeen gebruik volgens het nader door de tuinarchitect uit te werken terreininrichtingsplan;
- De bestaande bestratingsmaterialen zullen zoveel mogelijk worden hergebruikt en worden aangevuld met nieuwe materialen;
- De privétuinen van de woningen B1, F1 en F2 worden zonder verharding opgeleverd;
- Voor het overige wordt verwezen naar de uitgebreide Staat van Afwerking van de woningen.

### Beplanting

- De privétuinen van de woningen B1, F1 en F2 worden zonder beplanting opgeleverd;
- Er worden hagen aangebracht ter hoogte van de woningen A1, A2, D1 en D2 volgens het nader door de tuinarchitect uit te werken beplantingsplan;
- Indien het tijdstip van oplevering niet overeenkomt met de geschikte beplantingstijd van de gekozen beplanting, dan zal deze na oplevering in de eerstvolgende meest geschikte maand worden aangebracht.

### Rioleringswerkzaamheden

- De aanleg- en aansluitkosten alsmede de eventuele kosten voor de ingebruikstelling van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen;
- De afvoer van het afvalwater wordt aangesloten op het gemeenteriool;
- De afvoer van het hemelwater wordt aangesloten op de infiltratievoorziening op eigen terrein met overstort naar de Donge;
- De binnen- en buitenriolering alsmede de hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststofbuizen van voldoende diameter;
- De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is;
- Het rioleringssysteem wordt belucht middels een ontspanningsleiding welke bovendaks uitmondt;
- De afvoer voor de gootsteen en de afvoer voor de wasmachine worden uitgevoerd in een vloerbuis gemonteerd op de wand tenzij er sprake is van een kookeiland.

### Fundering

- De bestaande fundering van het complex is gehandhaafd en is daar waar nodig aangepast volgens opgave van de constructeur.

### Gevels

- De nieuwe gevels zijn gerealiseerd;
- De bestaande gevels zijn aangepast, daar waar dit noodzakelijk is voor bouwtechnisch deugdelijk werk;
- De bestaande gevels worden niet nader gerestaureerd en worden gehandhaafd in de staat waarin deze zich ten tijde van de verkoop zich bevinden, tenzij anders vermeld in deze omschrijving;
- Aangeheeld metselwerk blijft zichtbaar;
- Delen van de bestaande gevels van de bouwdelen A en F worden aan de buitenzijde nog voorzien van stucwerk, volgens het ontwerp van de architect;
- De bestaande gevel van bouwdeel A aan de zijde van het trappenhuis, de binnenzijde van de gevel van bouwdeel F ter hoogte van de verkeersruimte naar woning F3 op de derde verdieping en de binnenzijde van de tuinmuur van de privétuinen van de woningen F1 en F2 worden voorzien van kalei, waarbij de oude oneffenheden zichtbaar blijven, e.e.a. met een industriële uitstraling;
- De bestaande en nieuwe gevels, m.u.v. de woningen D1 en D2, worden aan de binnenzijde voorzien van een voorzetwand, voorzien van isolatie met een isolatiewaarde (Rc) van minimaal 4,0 m<sup>2</sup>.K/W;
- De gevels van de woningen D1 en D2 zijn aan de buitenzijde voorzien van isolatie met een isolatiewaarde (Rc) van minimaal 4,0 m<sup>2</sup>.K/W;
- De buitenbergingen zijn/worden voorzien van houten delen en blijven ongeïsoleerd.

### Binnenmuren en wanden

- De nieuwe dragende binnenwanden zijn uitgevoerd volgens opgave constructeur;
- De nieuwe scheidingswanden worden uitgevoerd in metal-studstelsysteem.

### Metalen constructies

- Alle stalen elementen zijn aangebracht volgens opgave van de constructeur;
- Het hoofdtrappenhuis wordt voorzien van een stalen trapconstructie.

### Vloeren

- De nieuwe begane grondvloer van de woningen is voorzien van isolatie met een isolatiewaarde (Rc) van minimaal 2,75 m<sup>2</sup>.K/W;
- De nieuwe verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in een houten constructievloer volgens opgave van de constructeur;
- In de woningen worden zwevende dekvloeren toegepast;
- Ter plaatse van de badkamers wordt op de houten constructievloer een zwaluwstaartbetonvloer aangebracht. Hierdoor zal de bovenzijde van de vloer van de sanitaire ruimten ca. 5 cm hoger zijn gelegen dan de aangrenzende verkeersruimte.

### Daken

- Het hellend dak van bouwdeel A is vernieuwd en is voorzien van geïsoleerde dakplaten met een isolatiewaarde (Rc) van minimaal 6,0 m<sup>2</sup>.K/W en afgewerkt met keramische dakpannen;
- De nieuwe hellende daken van de woningen D1 en D2 zijn voorzien van isolatie met een isolatiewaarde (Rc) van minimaal 5,2 m<sup>2</sup>.K/W en afgewerkt met aluminium felsplaten;
- De platte daken van de bouwdelen B en F zijn vernieuwd en zijn voorzien van isolatie met een isolatiewaarde (Rc) van minimaal 6,36 m<sup>2</sup>.K/W en afgewerkt met een kunststof dakbedekking.

### Kozijnen, ramen en deuren en beglazing

- De buitenkozijnen zijn uitgevoerd in aluminium en hardhouten kozijnen met te openen delen zoals in het werk reeds aanwezig. De kopgevels van bouwdeel A en het trappenhuis/galerij worden nog voorzien van aanvullende kozijnen in hardhout.;
- Alle ramen en deuren aan de buitenzijde van de woningen zijn voorzien van HR++ isolatieglas;
- De hoofdtoegangsdeur van het trappenhuis is op afstand elektrisch ontgrendelbaar vanuit de woningen, m.u.v. de woningen F1 en F2;
- De voordeuren in het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd als samengestelde deur in een brandwerende uitvoering;
- Onder de voordeuren van de woningen wordt een kunststof dopel aangebracht;
- De binnendeurkozijnen van de woningen A1, A2, D1 en D2 zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, type opdek zonder bovenlicht;

- De binnendeuren van de woningen A1, A2, D1 en D2 zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke opdekdeuren;
- De binnendeurkozijnen van de woningen A3, A4, A5, B1, B2, B3, F1, F2 en F3 zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, type stomp zonder bovenlicht;
- De binnendeuren van de woningen A3, A4, A5, B1, B2, B3, F1, F2 en F3 zijn fabrieksmatig gegronde vlakke stompe deuren;
- De dubbele binnenpui tussen de gang en de woonkamer in woning F3 is voorzien van rechthoekige glasopeningen;
- Indien de plafond-/koofhoogte in de woning onvoldoende is voor de toepassing van deuren met een hoogte van 231,5 cm, dan worden er deuren met een hoogte van 211,5 cm toegepast;
- Indien in de woning onvoldoende ruimte is voor de toepassing van deuren naar verblijfsruimten, toiletruimten of badruimten met een vrije doorgang van 85 cm, dan worden deuren toegepast met een minimale vrije doorgang van 80 cm;
- De achtertuinten van de woningen B1 en F1 worden ontsloten met een poortdeur naar het gemeenschappelijk gebied;
- Het parkeerterrein wordt aan de Rijensestraatweg voorzien van een elektrisch bedienbare metalen schuifpoort;
- Het parkeerterrein wordt voor voetgangers vanaf de Heuvel voorzien van een poortdeur.
- De deur tussen de algemene verkeersruimte op de derde verdieping richting woning F3 wordt voorzien van een elektrische sluiting en een paniekslot;
- De deuren van algemene technische ruimten worden voorzien van een cilinderslot;
- De deuren van de meterkasten die niet in de woning zijn gelegen worden voorzien van een enkele cilinder;
- De voordeuren van de woningen worden uitgevoerd met een driepuntssluiting en een dubbele cilinder;
- De meterkastdeuren in de woningen worden voorzien van een kastslot;
- De deuren van de individuele externe bergingen worden voorzien van een knopcilinder;
- De deuren van de toilet- en badruimten worden voorzien van een vrij-bezetslot;
- Alle overige deuren in de woning worden voorzien van een loopslot;
- De poortdeuren van de woningen B1 en F1 wordt voorzien van een dubbele cilinder;
- De schuifpoort naar het parkeerterrein aan de Rijensestraatweg wordt voorzien van een elektrisch bedienbaar slot;
- De houten poortdeur aan de Heuvel naar het parkeerterrein wordt voorzien van een paniekslot en een enkele cilinder aan de buitenzijde;
- De cilinder van de woningtoegangsdeur, de schuifpui en deuren naar terras/balkon en de deuren van de individuele buitenberging zijn per woning gelijksluitend;
- De postkasten, m.u.v. de woningen F1 en F2, zijn afsluitbaar en bevinden zich in het kozijn naast de hoofdtoegangsdeur van het trappenhuis;
- De voordeuren van de woningen F1 en F2 zijn voorzien van een geïsoleerde brievenbusleuf.

#### **Hang- en sluitwerk**

- Op alle ramen en deuren is/wordt het nodige hang- en sluitwerk aangebracht van solide kwaliteit in licht metalen uitvoering en inbraakveilig;
- De hoofdtoegangsdeur van het trappenhuis is op afstand elektrisch ontgrendelbaar vanuit de woningen, m.u.v. de woningen F1 en F2;
- Bij de hoofdtoegangsdeur van het trappenhuis wordt een belpaneel aangebracht, waarin opgenomen: intercom, huisnummers, beldrukkers m.u.v. de beldrukkers voor de woningen F1 en F2;
- Bij de voordeur van de woningen wordt een beldrukker en huisnummer aangebracht;
- De hoofdtoegangsdeur van het trappenhuis wordt uitgevoerd met een elektrisch slot;
- Alle overige deuren in het trappenhuis worden voorzien van een loopslot;

#### **Trappen, leuning en balustrades**

- De trappen in de woningen worden uitgevoerd als open trappen (zonder stootborden);
- De trappen, de leuning en de open spijlen hekwerken worden uitgevoerd in hout en worden in witte grondverf opgeleverd;
- Alle trappen worden aan een zijde voorzien van een leuning;
- De stalen trappen en de bordessen in het hooftrappenhuis worden voorzien van houten treden.

### **Aftimmerwerk**

- De meterkast wordt voorzien van betimmering conform de eisen van de nutsbedrijven en regelgeving;
- De trapgaten worden afgetimmerd en in de grondverf opgeleverd;
- Ter plaatse van de ramen worden aan de binnenzijde vensterbanken van mdf aangebracht die in de grondverf worden opgeleverd;
- De woningen worden zonder plinten opgeleverd.

### **Goten en hemelwaterafvoeren**

- De goten en hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de buitenriolering en infiltratievoorziening.

### **Tegelwerken**

- De woningen worden in de sanitaire ruimten voorzien van vloertegelwerken en wandtegelwerken, waarbij wordt verwezen naar de uitgebreide Staat van Afwerking.

### **Afwerkingen**

- Voor de afwerking per ruimte wordt verwezen naar de bij de woning behorende uitgebreide Staat van Afwerking;
- De vloer van het trappenhuis op de begane grond wordt voorzien van een schoonloopmat;
- De vloeren van het trappenhuis op de verdiepingen worden voorzien van PVC gecombineerd met een schoonloopmat bij elke deur die toegang geeft tot de buitengalerij;
- De verkeersruimte op de derde verdieping richting woning F3 wordt voorzien van PVC gecombineerd met een schoonloopmat bij de deur die toegang geeft tot het dakterras van woning F3;
- De plafonds en wanden in het trappenhuis en in de verkeersruimten worden in een nader met de architect te bepalen uitvoering opgeleverd, geheel of gedeeltelijk onafgewerkt i.v.m. de industriële uitstraling van het project.

### **Natuur- en kunststeen**

- De dorpels onder de binnendeuren naar de sanitaire ruimten worden uitgevoerd in kunststeen.

### **Binneninrichting**

- De woningen worden zonder keukeninrichting opgeleverd, waarbij tevens wordt verwezen naar de uitgebreide Staat van Afwerking;

- De aansluitpunten voor de keuken worden afgedopt op de standaard posities.

### **Schilderwerk**

- Alle in het zicht komende buitentimmerwerken worden dekkend geschilderd, m.u.v. datgene dat fabrieksmatig geschilderd wordt aangeleverd;
- In het trappenhuis en in de algemene verkeersruimten worden de kozijnen, ramen, deuren en de overige in het zicht komende timmerwerken dekkend geschilderd, m.u.v. datgene dat fabrieksmatig geschilderd wordt aangeleverd;
- Houtstructuren, bestaande oneffenheden in bestaand werk en lichte oneffenheden in nieuw werk blijven in het schilderwerk zichtbaar, deze worden niet glad geplamuurd;
- De in het zicht blijvende leidingen worden niet geschilderd;
- Het houtwerk aan de volledige binnenzijde van de woningen, waaronder ook de houten gevelkozijnen, wordt in de grondverf opgeleverd m.u.v. datgene dat fabrieksmatig geschilderd wordt aangeleverd.

### **Ventilatievoorzieningen**

- Om de ventilatiemogelijkheid in de woning te waarborgen wordt per woning een individuele gebalanceerde mechanische ventilatie-installatie met warmteterugwinning aangebracht en aangesloten op de verticale kanalen in de leidingschacht die buitendaks uitmonden;
- De installatie is schakelbaar met een afstandsbediening;
- De posities van de toe- en afvoerpunten volgens opgave installateur;
- In de installatieruimte binnen de woning, waar de WTW-unit voor de mechanische ventilatie is geplaatst, worden de kanalen in het zicht gemonteerd;
- Ten behoeve van de verdeling van de toe- en afvoerpunten in de woning worden de leidingen in koven onder het plafond naar de betreffende ruimten aangelegd, m.u.v. de woonkamer van de woningen A3 en A4, hier worden de kanalen in het zicht gemonteerd;
- Tussen de onderkant van de binnendeuren en bovenkant van de toekomstige, door koper na oplevering aan te brengen, vloerafwerking is rekening gehouden met voldoende ventilatieruimte op voorwaarde dat de koper

- een toekomstige vloerafwerking toepast met een maximale dikte van 15 mm;
- De buitenberging wordt natuurlijk geventileerd.

#### **Waterinstallatie**

- De aanleg- en aansluitkosten, alsmede de eventuele kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aaneemsom inbegrepen;
- De woningen, m.u.v. de woningen D1, D2, F1 en F2, worden via een innamepunt en drukverhoger voorzien van een wateraansluiting met een individuele meter in de meterkast. De woningen D1, D2, F1 en F2 worden voorzien van een directe wateraansluiting met een individuele meter in de meterkast;
- De warmwatervoorziening vindt plaats middels de lucht-/waterwarmtepomp;
- Het leidingwerk wordt tot aan de aansluitpunten in de leidingschacht, vloeren of wanden weggewerkt, met uitzondering van de installatieruimte, hier blijft het leidingwerk (deels) in het zicht;
- De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast, naar de volgende tappunten:
  - gootsteen in de keuken;
  - vaatwasmachine in keuken;
  - spoelinrichting in toiletruimte;
  - fonteintje in toiletruimte;
  - wastafel(s) in badruimte(n);
  - douche in badruimte(n);
  - warmtepomp in installatieruimte;
  - wasmachine in installatieruimte;
- De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmwatervoorziening naar de volgende tappunten:
  - gootsteen in keuken;
  - wastafel(s) in badruimte(n);
  - douche in badruimte(n).

#### **Gasinstallatie**

- Het complex wordt niet aangesloten op het gasnet. Er is geen gasinstallatie in het complex aanwezig.

#### **Sanitair**

- De woning wordt met sanitair opgeleverd, waarbij wordt verwezen naar de uitgebreide Staat van Afwerking;
- Op de verkooptekeningen zijn de posities van het sanitair aangegeven.

#### **Elektrische installatie**

- De aanleg- en aansluitkosten, alsmede de eventuele kosten van de ingebruikstelling, zijn in de koop-/aaneemsom inbegrepen;
- De elektrische installatie in de woningen wordt aangelegd volgens voorschriften van het leverende elektriciteitsbedrijf en vereiste NEN-normen;
- De woningen worden voorzien van een individuele elektra-aansluiting in de meterkast;
- Voor de algemene voorzieningen is een collectieve installatie en elektra-aansluiting opgenomen;
- In het trappenhuis en in de algemene verkeersruimten worden nader te bepalen energiezuinige verlichtingsarmaturen toegepast;
- De aansluitpunten per vertrek zijn in de per woning opgestelde uitgebreide Staat van Afwerking en op de verkooptekeningen aangegeven;
- De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type inbouw, met uitzondering van de individuele berging, meterkast en installatieruimte in de woning, deze zijn van het type opbouw;
- De hoogte van de schakelaars is circa 105 cm gemeten vanuit de vloer;
- De hoogte van de wandcontactdozen in de keuken t.b.v. huishoudelijk gebruik is circa 120 cm gemeten vanuit de vloer;
- De hoogte van de wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers is circa 30 cm gemeten vanuit de vloer, m.u.v. de in de per woning opgestelde Staat van Afwerking aangegeven wandcontactdozen, die gecombineerd worden met de lichtschaakelaar;
- De hoogte van de wandcontactdozen in de overige ruimten is circa 105 cm gemeten vanuit de vloer, met uitzondering van de wandcontactdozen die zijn aangegeven voor de installaties, deze worden op de door de installateur aangegeven hoogte aangebracht;
- De beldrukker bij de voordeur wordt op maximaal 135 cm aangebracht, gemeten vanuit de vloer;
- De thermostaat en videofoon worden aangebracht op een hoogte van circa 150 cm gemeten vanuit de vloer;
- In de woning worden conform het Bouwbesluit rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektra-installatie en voorzien van een batterij back-up.

### Telecommunicatievoorzieningen

- De entree van het trappenhuis wordt voorzien van een videofooninstallatie waarop alle woningen, m.u.v. de woningen F1 en F2, worden aangesloten met een wandtoestel in de woning. Met het wandtoestel in de woning kan een verbinding worden gelegd met de videofoon bij de hoofdtoegangsdeur van het trappenhuis en de hoofdtoegangsdeur worden ontgrendeld;
- De woning wordt voorbereid voor een aansluiting op de centrale antenne inrichting (CAI) en een vaste telefoonaansluiting. Hiertoe worden vanuit de meterkast bedrade leidingen voorzien van UTP en COAX naar de aansluitmogelijkheid in de woning aangebracht volgens de Staat van Afwerking;
- De doos met onafgewerkte aansluitmogelijkheid wordt aangebracht op een hoogte van circa 30 cm vanuit de vloer;
- Verder wordt verwezen naar de bij de woning behorende uitgebreide Staat van Afwerking.

### Verwarmingsinstallatie

- Het trappenhuis en de algemene verkeersruimte zijn niet verwarmd;
- De appartementen worden voorzien van een verwarmingsinstallatie middels een lucht-/water-warmtepomp met warmtapwater boiler van 177 liter met een maximale temperatuur van 55 graden;
- De gehele woning wordt voorzien van vloerverwarming met een niet-programmeerbare thermostaat met temperatuurinstelling in de woonkamer en in de slaapkamer(s);
- De leidingen worden zoveel mogelijk in de dekvloer en/of in het plafond weggewerkt;
- De verdeler met regelunit t.b.v. de vloerverwarming wordt aangebracht in de installatieruimte, bergruimte of in de verkeersruimte binnen de woning, m.u.v. van woning B3. In woning B3 wordt tevens een verdeler in een houten omkasting in de grondverf in de woonkamer aangebracht a.g.v. de hoogteverschillen in de woning. Indien de verdeler in de verkeersruimte wordt aangebracht, dan wordt deze voorzien van een houten omkasting in de grondverf;
- Onderstaande temperaturen kunnen bij een laagste buitentemperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$  worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle in de woning te verwarmen ruimten, voor

zover in die ruimten vloerverwarming aanwezig is:

- keuken/woonkamer (wonen)  $20^{\circ}\text{C}$ ;
- slaapkamer (slapen)  $20^{\circ}\text{C}$ ;
- entree  $15^{\circ}\text{C}$ ;
- badruimte  $22^{\circ}\text{C}$ ;
- toiletruimte  $15^{\circ}\text{C}$ ;

De overige ruimten zijn niet verwarmd.

### Liftinstallatie

- Het trappenhuis wordt voorzien van een complete personen-platformliftinstallatie met 4 stopplaatsen geschikt voor 6 personen of 500 kg, voorzien van automatisch sluitende draaideuren met glasopening gepoedercoat in de kleur RAL 9016 en semi-automatische bediening met soft start-stop beweging van de lift, e.e.a. volgens de huidige voorschriften;
- Woning F3 wordt voorzien van een complete personen-platformliftinstallatie met 2 stopplaatsen geschikt voor 6 personen of 500 kg, voorzien van automatisch sluitende draaideuren met glasopening gepoedercoat in de kleur RAL 9016 en semi-automatische bediening met soft start-stop beweging van de lift, e.e.a. volgens de huidige voorschriften;
- De liften zijn voorzien van een spreek/luisterverbinding middels een GSM-module ten behoeve van calamiteiten. De Vereniging van Eigenaren dient een GSM-abonnement af te sluiten voor de lift in het trappenhuis en de eigenaar van woning F3 dient een GSM-abonnement af te sluiten voor de lift in woning F3. Het is aanvullend mogelijk om een abonnement af te sluiten voor een 24-uurs service. Alle abonnementen zijn niet inbegrepen in de verkoopprijzen.

## STAAT VAN AFWERKING F1 - F2

### Entree

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar (klasse B)
Plafond	naden afgedicht (spachtelklasse B)
Uitrusting	2 lichtpunten met 2 enkelpolige inbouwschakelaars 1 enkele inbouw wandcontactdoos (geplaatst bij schakelaar) 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop 1 rookmelder vloerverwarming

### Meterkast

Vloer	niet nader afgewerkt
Wanden	niet nader afgewerkt
Plafond	niet nader afgewerkt
Uitrusting	inrichting volgens eisen energiebedrijf en vereiste NEN-normen individuele watermeter individuele elektrameter aansluitmogelijkheid Ziggo aansluitmogelijkheid KPN 1 dubbele opbouw wandcontactdoos groepenschakelaars aardlekschakelaar beltransformator

### Toiletruimte

Vloer	vloertegels 60x60 cm, keuze uit 5 kleurstenen
Wanden	wandtegels 30x60 cm, keuze uit 5 kleurstenen, tot 1,20 m, daarboven behangklaar (klasse B)
Plafond	naden afgedicht (spachtelklasse B)
Uitrusting	koudwaterleiding t.b.v. een spoelinrichting koudwaterleiding t.b.v. een fonteintje 1 lichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar 1 Geberit inbouwreservoir t.b.v. een vrijhangend toilet met bedieningspaneel Sigma 1 Villeroy & Boch Subway 2.0 diepspoel wandcloset met afneembare zitting/deksel (softclose) 1 fonteintje Villeroy & Boch Architektura met designsifon 1 fonteinkraan Grohe ES Cosmopolitan vloerverwarming

### Berging/installaties begane grond

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar (klasse B)
Plafond	naden afgedicht (spachtelklasse B)
Uitrusting	1 lichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar WTW-unit inclusief wandcontactdoos verdeler vloerverwarming met regelunit en wandcontactdoos afstandsbediening 3-standenschakelaar t.b.v. mechanische ventilatie (draadloos)

### Slaapkamer begane grond

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar (klasse B)
Plafond	naden afgedicht (spachtelklasse B)
Uitrusting	1 lichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar 2 dubbele inbouw wandcontactdozen



1 leiding met UTP/COAX vanuit meterkast t.b.v. aansluitpunt TV/telefonie/data (onafgewerkt)  
 standaard thermostaat met temperatuurstelling (draadloos)  
 vloerverwarming

#### **Woonkamer**

Vloer dekvloer  
 Wanden behangklaar (klasse B)  
 Plafond naden afgedicht (spachtelklasse B)  
 Uitrusting 2 lichtpunten met enkelpolige inbouwschakelaars  
 5 dubbele inbouw wandcontactdozen  
 1 leiding met UTP/COAX vanuit meterkast t.b.v. aansluitpunt TV/telefonie/data (onafgewerkt)  
 1 enkelpolige inbouwschakelaar t.b.v. buitenlichtpunt tuin  
 standaard thermostaat met temperatuurstelling (draadloos)  
 vloerverwarming

#### **Keuken**

Vloer dekvloer  
 Wanden behangklaar (klasse B)  
 Plafond naden afgedicht (spachtelklasse B)  
 Uitrusting koud-/warmwaterleiding t.b.v. een gootsteen  
 koudwaterleiding met tapkraan t.b.v. een vaatwasser  
 1 enkele inbouw perilex-aansluiting t.b.v. een kookplaat  
 2 enkele inbouw wandcontactdozen t.b.v. twee (combi-)ovens  
 1 enkele inbouw wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasser  
 1 enkele inbouw wandcontactdoos t.b.v. koelkast  
 1 enkele inbouw wandcontactdoos t.b.v. vriezer  
 1 lichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar  
 1 aansluitpunt voor een dubbele inbouw wandcontactdoos boven in kookeiland  
 1 dubbele inbouw wandcontactdoos  
 vloerverwarming

#### **Overloop 1<sup>e</sup> verdieping**

Vloer dekvloer  
 Wanden behangklaar (klasse B)  
 Plafond naden afgedicht (spachtelklasse B)  
 Uitrusting 1 lichtpunt met inbouw wisselschakelaar  
 1 lichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar  
 1 enkele inbouw wandcontactdoos (geplaatst bij schakelaar)  
 1 dubbele inbouw wandcontactdoos  
 1 rookmelder  
 vloerverwarming

#### **Hoofdslaapkamer 1<sup>e</sup> verdieping**

Vloer dekvloer  
 Wanden behangklaar (klasse B)  
 Plafond naden afgedicht (spachtelklasse B)  
 Uitrusting 1 lichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar  
 3 dubbele inbouw wandcontactdozen  
 1 leiding met UTP/COAX vanuit meterkast t.b.v. aansluitpunt TV/telefonie/data (onafgewerkt)  
 standaard thermostaat met temperatuurstelling (draadloos)  
 vloerverwarming

#### **Slaapkamer 1<sup>e</sup> verdieping**

Vloer dekvloer  
 Wanden behangklaar (klasse B)

Plafond	naden afgedicht (spachtelklasse B)
Uitrusting	1 lichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar 2 dubbele inbouw wandcontactdozen standaard thermostaat met temperatuurstelling (draadloos) vloerverwarming

#### **Berging/installaties 1<sup>e</sup> verdieping**

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar (klasse B)
Plafond	naden afgedicht (spachtelklasse B)
Uitrusting	1 lichtpunt met deurschakelaar koudwaterleiding t.b.v. wasmachine 1 enkele opbouw wandcontactdoos t.b.v. wasmachine 1 bedrade leiding t.b.v. een eventuele wasdroger met blindplaat (excl. extra groep) binnenunit warmtepomp met warmwatervoorziening inclusief wandcontactdoos verdeler vloerverwarming met regelunit en wandcontactdoos

#### **Badkamer**

Vloer	vloertegels 60x60 cm, keuze uit 5 kleurstalen
Wanden	wandtegels 30x60 cm, keuze uit 5 kleurstalen, tot aan het plafond
Plafond	naden afgedicht (spachtelklasse B)
Uitrusting	koud-/warmwaterleiding t.b.v. dubbele wastafel (enkele afvoer) koud-/warmwaterleiding t.b.v. douche koudwaterleiding t.b.v. een spoelinrichting 1 Geberit inbouwreservoir t.b.v. een vrijhangend toilet met bedieningspaneel Sigma 1 Villeroy & Boch Subway 2.0 diepspoel wandcloset met afneembare zitting/deksel (softclose) 1 dubbele wastafelcombinatie Villeroy & Boch Subway 2.0 130 cm met enkele designsifon 2 eenhendel wastafelmengkranen Grohe ES Cosmopolitan 1 spiegel 130 x 80 cm 1 douchedrain 80 cm RVS compact 1 thermostatische douchemengkraan Grohe Performance inclusief glijstangcombinatie 1 douchewand 80 cm chroom/helder glas met coating t.b.v. inlopdouche 1 plafondlichtpunt en 1 wandlichtpunt met inbouwschakelaar in serieschakeling 1 enkele inbouw wandcontactdoos bij wastafel 1 bedrade leiding voor eventuele elektrische radiator met blindplaat (excl. extra groep) 1 centraal aardpunt vloerverwarming m.u.v. douchehoek

#### **Entree buitenzijde**

Uitrusting	1 buitenlichtpunt met armatuur op schemerschakelaar 1 bedrukker huisnummerbordje
------------	--

#### **Tuin**

Uitrusting	1 buitenlichtpunt zonder armatuur
------------	-----------------------------------

### Woning F3

#### Meterkast *(buiten de woning in trappenhuis)*

Vloer	niet nader afgewerkt
Wanden	niet nader afgewerkt
Plafond	niet nader afgewerkt
Uitrusting	inrichting volgens eisen energiebedrijf en vereiste NEN-normen individuele elektrameter

#### Entree

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar (klasse B)
Plafond	naden afgedicht (spachtelklasse B)
Uitrusting	1 lichtpunt met wisselschakelaar 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunten gang beneden 1 enkele inbouw wandcontactdoos (geplaatst bij schakelaars) 1 rookmelder vloerverwarming

#### Meterkast *(binnen de woning)*

Vloer	niet nader afgewerkt
Wanden	niet nader afgewerkt
Plafond	niet nader afgewerkt
Uitrusting	inrichting volgens eisen energiebedrijf en vereiste NEN-normen individuele watermeter aansluitmogelijkheid Ziggo aansluitmogelijkheid KPN 1 dubbele opbouw wandcontactdoos groepenschakelaars aardlekschakelaar beltransformator

#### Berging in entreepoortaal

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar (klasse B)
Plafond	naden afgedicht (spachtelklasse B)
Uitrusting	1 lichtpunt met deurschakelaar binnenunit warmtepomp met warmwatervoorziening inclusief wandcontactdoos WTW-unit inclusief wandcontactdoos afstandsbediening 3-standenschakelaar t.b.v. mechanische ventilatie (draadloos) verdeler vloerverwarming met regelunit en wandcontactdoos

#### Gang

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar (klasse B)
Plafond	naden afgedicht (spachtelklasse B)
Uitrusting	2 lichtpunten op inbouw wisselschakelaar 1 enkele inbouw wandcontactdoos (geplaatst bij schakelaar garderobe) 1 enkelpolige schakelaar t.b.v. lichtpunt garderobe 1 wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt entree 1 rookmelder

#### Garderobe

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar (klasse B)

Plafond naden afgedicht (spachtelklasse B)  
 Uitrusting 1 lichtpunt

#### **Toiletruimte**

Vloer vloertegels 60x60 cm, keuze uit 5 kleurstalen  
 Wanden wandtegels 30x60 cm, keuze uit 5 kleurstalen, tot 1,20 m, daarboven behangklaar (klasse B)  
 Plafond naden afgedicht (spachtelklasse B)  
 Uitrusting koudwaterleiding t.b.v. een spoelinrichting  
 koudwaterleiding t.b.v. een fonteintje  
 1 lichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar  
 1 Geberit inbouwreservoir t.b.v. een vrijhangend toilet met bedieningspaneel Sigma  
 1 Villeroy & Boch Subway 2.0 diepspoel wandcloset met afneembare zitting/deksel (softclose)  
 1 fonteintje Villeroy & Boch Architektura met designsifon  
 1 fonteinkraan Grohe ES Cosmopolitan  
 vloerverwarming

#### **Berging in gang**

Vloer dekvloer  
 Wanden behangklaar (klasse B)  
 Plafond naden afgedicht (spachtelklasse B)  
 Uitrusting 1 lichtpunt met deurschakelaar  
 koudwaterleiding t.b.v. wasmachine  
 1 enkele opbouw wandcontactdoos t.b.v. wasmachine  
 1 bedrade leiding t.b.v. een eventuele wasdroger met blindplaat (excl. extra groep)  
 verdeler vloerverwarming met regelunit en wandcontactdoos

#### **Hoofdslaapkamer**

Vloer dekvloer  
 Wanden behangklaar (klasse B)  
 Plafond naden afgedicht (spachtelklasse B)  
 Uitrusting 1 lichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar  
 3 dubbele inbouw wandcontactdozen  
 1 leiding met UTP/COAX vanuit meterkast t.b.v. aansluitpunt TV/telefonie/data (onafgewerkt)  
 1 enkelpolige inbouwschakelaar t.b.v. lichtpunt inloopkast  
 standaard thermostaat met temperatuurstelling (draadloos)  
 vloerverwarming

#### **Inloopkast**

Vloer dekvloer  
 Wanden behangklaar (klasse B)  
 Plafond naden afgedicht (spachtelklasse B)  
 Uitrusting 1 lichtpunt

#### **Badkamer bij hoofdslaapkamer**

Vloer vloertegels 60x60 cm, keuze uit 5 kleurstalen  
 Wanden wandtegels 30x60 cm, keuze uit 5 kleurstalen, tot aan het plafond  
 Plafond naden afgedicht (spachtelklasse B)  
 Uitrusting koud-/warmwaterleiding t.b.v. dubbele wastafel (enkele afvoer)  
 koud-/warmwaterleiding t.b.v. douche  
 koudwaterleiding t.b.v. een spoelinrichting  
 1 Geberit inbouwreservoir t.b.v. een vrijhangend toilet met bedieningspaneel Sigma  
 1 Villeroy & Boch Subway 2.0 diepspoel wandcloset met afneembare zitting/deksel (softclose)  
 1 dubbele wastafelcombinatie Villeroy & Boch Subway 2.0 130 cm met enkele designsifon  
 2 eenhendel wastafelmengkranen Grohe ES Cosmopolitan  
 1 spiegel 130 x 80 cm

1 douchedrain 80 cm RVS compact  
 1 thermostatische douchemengkraan Grohe Performance inclusief glijstangcombinatie  
 1 douchewand 80 cm chroom/helder glas met coating t.b.v. inloopdouche  
 1 plafondlichtpunt en 1 wandlichtpunt met inbouwschakelaar in serieschakeling  
 1 enkele inbouw wandcontactdoos bij wastafel  
 1 bedrade leiding voor eventuele elektrische radiator met blindplaat (excl. extra groep)  
 1 centraal aardpunt  
 vloerverwarming m.u.v. douchehoek

#### Overige slaapkamers

Vloer dekvloer  
 Wanden behangklaar (klasse B)  
 Plafond naden afgedicht (spachtelklasse B)  
 Uitrusting 1 lichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar  
 3 dubbele inbouw wandcontactdozen  
 1 leiding met UTP/COAX vanuit meterkast t.b.v. aansluitpunt TV/telefonie/data (onafgewerkt)  
 standaard thermostaat met temperatuurstelling (draadloos)  
 vloerverwarming

#### Tweede badkamer

Vloer vloertegels 60x60 cm, keuze uit 5 kleurstalen  
 Wanden wandtegels 30x60 cm, keuze uit 5 kleurstalen, tot aan het plafond  
 Plafond naden afgedicht (spachtelklasse B)  
 Uitrusting koud-/warmwaterleiding t.b.v. dubbele wastafel (enkele afvoer)  
 koud-/warmwaterleiding t.b.v. douche  
 1 dubbele wastafelcombinatie Villeroy & Boch Subway 2.0 130 cm met enkele designsifon  
 2 eenhendel wastafelmengkranen Grohe ES Cosmopolitan  
 1 spiegel 130 x 80 cm  
 1 douchedrain 80 cm RVS compact  
 1 thermostatische douchemengkraan Grohe Performance inclusief glijstangcombinatie  
 1 douchewand 80 cm chroom/helder glas met coating t.b.v. inloopdouche  
 1 plafondlichtpunt met 2 inbouwwisselschakelaars  
 1 wandlichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar  
 1 enkele inbouw wandcontactdoos bij wastafel  
 1 bedrade leiding voor eventuele elektrische radiator met blindplaat (excl. extra groep)  
 1 centraal aardpunt  
 standaard thermostaat met temperatuurstelling (draadloos)  
 vloerverwarming m.u.v. douchehoek

#### Woonkamer

Vloer dekvloer  
 Wanden behangklaar (klasse B)  
 Plafond naden afgedicht (spachtelklasse B)  
 Uitrusting 2 lichtpunten met enkelpolige inbouwschakelaars  
 6 dubbele inbouw wandcontactdozen  
 1 leiding met UTP/COAX vanuit meterkast t.b.v. aansluitpunt TV/telefonie/data (onafgewerkt)  
 1 enkelpolige inbouwschakelaar t.b.v. buitenlichtpunt terras  
 1 videofoon met een spreek-/luisterverbinding hoofdtoegangsdeur trappenhuis, een spreek-/luisterverbinding zonder video met deur tussen algemene verkeersruimte en dakterras en elektrische ontgrendeling van hoofdtoegangsdeur en deur tussen algemene verkeersruimte en dakterras.  
 standaard thermostaat met temperatuurstelling (draadloos)  
 vloerverwarming

#### Keuken

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar (klasse B)
Plafond	naden afgedicht (spachtelklasse B)
Uitrusting	koud-/warmwaterleiding t.b.v. een gootsteen koudwaterleiding met tapkraan t.b.v. een vaatwasser 1 enkele inbouw perilex-aansluiting t.b.v. een kookplaat 2 enkele inbouw wandcontactdozen t.b.v. twee (combi-)ovens 1 enkele inbouw wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasser 1 enkele inbouw wandcontactdoos t.b.v. koel-/vriescombinatie 1 lichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar 1 aansluitpunt voor een dubbele inbouw wandcontactdoos in kookeiland 1 dubbele inbouw wandcontactdoos boven aanrecht 1 enkele inbouw wandcontactdoos vloerverwarming

#### **Entree buitenzijde**

Uitrusting	1 buitenlichtpunt met armatuur op schemerschakelaar 1 bedrukker huisnummerbordje
------------	--

#### **Loggia**

Uitrusting	1 buitenlichtpunt zonder armatuur
------------	-----------------------------------

#### **Dakterras**

Uitrusting	2 buitenlichtpunten met armatuur op schemerschakelaar 1 deurbel bij de deur tussen algemene verkeersruimte en dakterras
------------	--

#### **Berging extern**

Vloer	betontegels/dekvloer, nader te bepalen
Wanden	niet nader afgewerkt
Plafond	niet nader afgewerkt
Uitrusting	1 opbouw lichtpunt met bewegingsschakelaar

## VERKOOPINFORMATIE

In het navolgende is belangrijke aanvullende informatie weergegeven, die noodzakelijk is bij de aankoop van een woning. Mochten er na het lezen hiervan nog vragen zijn, dan kan natuurlijk te allen tijde contact opgenomen worden met de verkopend makelaar.

### Voorbehoud

Alle documentatie en de website zijn met zorg en nauwkeurigheid samengesteld en bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een eerste indruk te geven van het project en de aangeboden woningen. De documentatie en de website zijn uitdrukkelijk geen contractstuk, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Alle foto's, plaatjes en impressies in de documentatie en op de website dienen slechts ter illustratie. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken af van het standaard afwerkingsniveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen, technische omschrijving en staat van afwerking. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van de technische omschrijving en staat van afwerking boven de verkooptekeningen. Indien de verkooptekeningen afwijken ten opzichte van de bestaande reeds gerealiseerde situatie, dan prevaleert de bestaande situatie.

Er wordt een voorbehoud gemaakt voor detailwijzigingen in het ontwerp, de constructie, de installaties en de afwerking. De door te voeren wijzigingen, die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of die waarvan de wenselijkheid en noodzakelijkheid tijdens de bouw blijkt, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen tot gevolg hebben. De ondernemer heeft het recht af te wijken van het in de contractstukken gestelde, indien dit architectonisch gewenst is, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit. De ondernemer behoudt zich het recht voor om de genoemde wijzigingen aan te brengen; indien noodzakelijk zonder voorkennis van de koper. Uiteraard zal de ondernemer deze wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden c.q. te beperken. Een en ander zal geen aanleiding geven tot reclame of ontbinding van de overeenkomst.

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar eventueel afwerkingen zoals

bijvoorbeeld tegels kunnen worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de mogelijke afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden, indien van toepassing, in het werk vastgesteld, en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De plaats, de afmeting en het aantal van de verdelers en eventuele verwarmingselementen, aansluitpunten voor elektra, sanitaire aansluitpunten en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de verkooptekeningen aangegeven, echter zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische redenen hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk worden bepaald.

De op de verkooptekeningen aangegeven wandcontactdozen voor bijvoorbeeld een wasmachine, koelkast of afzuigkap betreft alleen de wandcontactdoos en betekent niet dat het genoemde apparaat tot de levering behoort, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in eventuele aanvullende contractstukken. De op tekening gestippeld weergegeven apparatuur behoort eveneens niet tot de levering. De op tekening aangegeven lichtpunten betreft het aansluitpunt voor een lichtpunt en is niet het armatuur of lamp zelf, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de bij de overeenkomst behorende omschrijvingen.

De op de verkooptekeningen aangegeven maten zijn 'circa' maten. De definitieve maatvoering wordt bij de uitvoering in de bouw vastgesteld. Mochten er afwijkingen voorkomen in de maatvoering ten opzichte van de verkoopdocumentatie, dan zal hiervoor geen enkele aanspraak mogelijk zijn jegens de ondernemer. Eventuele maatverschillen zijn niet verrekenbaar. De vermelde maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting). Indien door de koper opdracht aan derden wordt verstrekt dient deze de benodigde maatvoering te allen tijde zelf in het werk te controleren.

### Vrij op naam

De woning wordt 'vrij op naam' verkocht. Dat betekent dat in de koopsom en aanneemsom zowel de bouw- en grondkosten zijn begrepen, alsmede alle bijkomende kosten van architect,

notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, overdrachtsbelasting (mits aankoop van de woning voor eigenbewoning), splitsing in appartementsrechten, kadastrale inmeting en de kosten voor het aanleggen van riool-, water- en elektraleidingen. De 'vrij-op-naam'-prijs is dus een totale prijs voor de woning in het geval dat de woning wordt aangekocht voor eigenbewoning. Indien de woning wordt aangekocht als belegging of als tweede woning, dan is de overdrachtsbelasting niet volledig in de koopsom inbegrepen.

Houd er daarnaast rekening mee dat de financieringskosten van de woning middels een hypotheek niet in de verkoopprijs zijn inbegrepen. Ook de eventuele rente tijdens de bouw is niet in de prijs inbegrepen.

### **Een appartementsrecht, wat is dat?**

In dit project wordt een appartementsrecht gekocht. In het burgerlijk wetboek, boek 5, artikel 106 lid 3 is het recht als volgt omschreven: "Onder een appartementsrecht wordt verstaan, een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw, die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden als afzonderlijk geheel te worden gebruikt". Anders gezegd: Elke eigenaar heeft een aandeel in het totale gebouw, daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (de woning) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw/terrein die voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn (hoofdingang, trappenhuis e.d.).

Appartementsrechten ontstaan door de splitsing in juridische zin van het gebouw. Om het gebouw te splitsen moet de notaris een splitsingsakte opmaken. Deze akte wordt met de bijbehorende splitsingstekening, waarop de grenzen van de privé-gedeelten zijn aangegeven, in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gedaan is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden. Een appartementsrecht kan vanzelfsprekend ook doorverkocht, verhuurd of in gebruik gegeven worden. In de splitsingsakte zijn echter een aantal uitgangspunten opgenomen waaraan je je bij vervreemding van het appartementsrecht dient te houden. Ook kun je een hypotheek vestigen op een appartementsrecht.

### **Vereniging van Eigenaren**

De splitsingsakte regelt onder meer de eigendomsverhouding in het geheel van het complex. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaren opgericht. Iedere eigenaar van een appartementsrecht wordt automatisch en van rechtswege lid van deze vereniging. Het bestuur van deze vereniging berust bij een of meer bestuurders en wordt door de eigenaren benoemd. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartement, maar dit is niet noodzakelijk. In het geval dat er meer bestuursleden zijn, benoemen zij tevens een secretaris en een penningmeester. De vergadering kan voorts besluiten om de administratie op te dragen aan een zgn. administratief beheerder. In het reglement van de vereniging worden zaken geregeld als het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Alle kosten die hiermee gepaard gaan worden naar de leden omgeslagen in de servicekosten. De wet eist dat de vereniging jaarlijks een ledenvergadering belegt; dan worden de financiële jaarstukken besproken en de bijdrage aan de VvE voor het komende jaar vastgesteld.

### **De overeenkomst**

Wanneer is besloten om een woning van dit project te kopen zal door de verkopend makelaar allereerst een koop-/aannemingsovereenkomst worden opgesteld, die daarna ondertekend moet worden door de koper en ondernemer. Deze overeenkomst regelt naast de koop van het appartementsrecht in het bestaande complex, ook de afbouw van het totale complex en de privé-gedeelte(n).

Met andere woorden, in de koop-/aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat door de koper wordt gekocht en wat de ondernemer aan de koper dient te leveren, onder de opgenomen voorwaarden.

Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht de koper zich tot het betalen van de totale koopsom voor het appartementsrecht (het aandeel in het bestaande complex), terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de levering van het appartementsrecht. Daarnaast verplicht de koper zich tot het betalen van de totale aanneemsom voor de afbouw van het appartementsrecht, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de afbouw en levering van het appartementsrecht.



Nadat de overeenkomst volledig is ondertekend, ontvangt de koper hiervan een afschrift. Het originele exemplaar blijft in eigendom van de ondernemer. Door de ondernemer wordt ook een afschrift naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken. Het is van belang dat de koper tijdig een afschrift van de overeenkomst doorstuurt naar de hypotheekbank t.b.v. de eventuele financiering van de woning.

### **Eigendomsoverdracht**

Bij de notaris worden in het algemeen twee akten getekend, de akte voor de eigendomsoverdracht en de akte voor de vestiging van de hypotheek. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'Akte van Levering'. In de koop/aannemingsovereenkomst wordt aangegeven binnen welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk moet plaatsvinden. Dit is van belang voor de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding, indien de koper voor de aankoop van de woning financiering nodig heeft. Wanneer de datum van de eigendomsoverdracht door de notaris is ingepland ontvangt de koper van de notaris een notariële afrekening waarop het totale, op de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient de koper tijdig, eventueel via de geldverstrekker, aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat bij de geldverstrekker in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de hierna nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, dan zal de koper het eventueel ontbrekende bedrag moeten betalen uit eigen middelen. De notariële Akte van Levering wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Vanaf dat moment is het appartementsrecht in eigendom overgedragen.

### **Hypotheek**

Indien de koper voor de aankoop van de woning financiering nodig heeft, dan betaalt de koper vanaf de eigendomsoverdracht hypotheekrente aan de geldverstrekker. Omdat er tijdens de bouw nog een deel in het bouwdepot bij de geldverstrekker staat, zal de hypotheekrente bij de eigendomsoverdracht lager zijn dan na het betalen van de factuur bij de oplevering.

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de koper. Hieronder vallen o.a. de volgende kosten:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;

- bemiddelingskosten;
- kosten (eventuele) aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- (eventuele) premie voor risicolevensverzekering;
- (eventuele) taxatiekosten.

### **Betalingen**

De koopsom voor het aandeel in het bestaande complex is verschuldigd op de datum zoals die vermeld staat in de koopovereenkomst. De aanneemsom voor de afbouw wordt in zijn geheel voorafgaand aan de oplevering in rekening gebracht.

De koper heeft recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. De koper hoeft dus geen betalingen te doen, voordat bij de notaris het eigendom aan de koper is overgedragen. De koper dient wel rekening te houden met rente over deze uitgestelde betaling vanaf het moment dat de koop-/aannemingsovereenkomst is ondertekend. Voorafgaand aan de oplevering ontvangt de koper van de ondernemer de factuur voor de aanneemsom in enkelvoud. Het is van belang dat de koper een kopie van deze factuur zo spoedig mogelijk naar de geldverstrekker zendt, die dan zorgdraagt voor de tijdige betaling. Op de datum van de oplevering moet de betaling van de aanneemsom door de ondernemer ontvangen zijn, anders kan er bij de oplevering geen sleuteloverdracht plaatsvinden.

### **Verzekering**

Tijdens de bouw is het complex verzekerd tot aan de oplevering. De Vereniging van Eigenaren en de koper dienen het complex en de woning vanaf de opleveringsdatum zelf te verzekeren.

### **Bouwregelgeving**

De woningen worden gerealiseerd conform de per 1 juli 2012 geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. Omdat er in dit project sprake is van een bestaand Rijksmonument gelden niet de regelingen voor nieuwbouw maar voor bestaande bouw en verbouw. Dit kan onder andere gevolgen hebben voor bijvoorbeeld de plafondhoogte en de vrije doorgangen in de woning.

In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlakte, verblijfsgebied,

verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, die afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie.

De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

<i>Op tekening:</i>	<i>Volgens Bouwbesluit:</i>
Woonkamer/wonen/keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer/slapen	Verblijfsruimte
Entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Berging/kast/garderobe	Onbenoemde ruimte
Toilet of wc	Toiletruimte
Badkamer of douche	Badruimte
Tuin, balkon of (dak)terras	Buitenruimte

#### **Bouwnummers en situatieschets**

De nummers van de woningen zijn zogenaamde 'bouwnummers'. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers, die betrekking hebben op het nieuwe adres. Die worden tijdig voor de oplevering aan de koper kenbaar gemaakt.

Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen en/of parkeerplekken e.d.) is slechts een indicatie, die is ontleend aan de gegevens van onder andere de gemeente en andere betrokken partijen. De koper dient er rekening mee te houden dat dit nog kan wijzigen. Ter plaatse van de bouwlocatie kan de bestaande situatie worden waargenomen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan de ondernemer geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet geheel gereed is. Enige hinder van de bouwstraat en het bouwverkeer kan zich voordoen. De ondernemer aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

#### **Veiligheid tijdens de uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving, de 'ARBO-wet', is het uitvoerende bedrijf tijdens de bouw verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerende bedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het

bouwterrein. De ondernemer laat derhalve alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige (onder)aannemers op het bouwterrein toe. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van de ondernemer. In het belang van de eigen persoonlijke veiligheid van de kopers, en die van eventueel door kopers na oplevering in te schakelen derden, is het niet toegestaan het bouwterrein te betreden. De uitvoering van werkzaamheden van door kopers ingeschakelde derden zijn tevens tijdens de bouw niet toegestaan.

#### **Kijkdag**

Gedurende de afbouw van het project worden de kopers nog een keer in de gelegenheid gesteld om een indruk van de woning op te doen en eventueel foto's te maken. Kopers ontvangen hiervoor een uitnodiging met daarin het tijdstip waarop de bouw, op eigen risico, is opengesteld. Dit moment kan tevens aangewend worden om de woning in te meten, bijvoorbeeld voor de plaatsing van een keuken of voor de inrichting van de badkamer. Nogmaals, buiten deze kijkdag is de bouwplaats voor iedereen verboden toegang. Dit is niet alleen voor ieders veiligheid, maar ook om de bouw ongestoord voort te laten gaan.

#### **Koperswijzigingen**

De woningen worden opgeleverd volgens de tekeningen, de technische omschrijving en de staat van afwerking in het verkoopdocument behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst. Afhankelijk van het moment van de aankoop zijn er nog koperswijzigingen mogelijk. Omdat de afbouw reeds is gestart zijn ook de prijzen van de koperswijzigingen afhankelijk van de stand van de bouw op het moment van aankoop. Direct na de aankoop van de woning wordt de koper door de ondernemer uitgenodigd om eventuele wensen te bespreken en te bekijken welke mogelijkheden er nog zijn. Voor eventuele wijzigingen wordt aansluitend aan het gesprek een kostenopgave verstrekt met daarbij aangegeven voor welk moment hiervoor een beslissing genomen moet worden.

#### *Sanitaire ruimten*

De afwerking en inrichting van de sanitaire ruimten is inbegrepen in de koop-/aanneemsom zoals aangegeven in de bij de woning behorende staat van afwerking. Bij de showroom kan voor het type tegelwerk en sanitair nog een andere keuze gemaakt worden. In principe liggen de aansluitpunten voor het sanitair wel vast.

Afhankelijk van de wensen en de stand van de bouw kan bekeken worden welke wijzigingen ten aanzien van de aansluitpunten nog mogelijk zijn. De woningen worden inclusief de afgewerkte sanitaire ruimten opgeleverd.

#### *Keukeninrichting*

De keukeninrichting is niet inbegrepen in de koopsom. De bij het project betrokken showroom heeft een projectaanbieding gemaakt. De aansluitpunten voor de keukeninrichting zijn hierop gebaseerd. In principe liggen deze aansluitpunten voor de keuken vast. Afhankelijk van de wensen en de stand van de bouw kan bekeken worden welke wijzigingen ten aanzien van de aansluitpunten nog mogelijk zijn. Bij de showroom kan de projectaanbieding of een andere keuken worden besteld. Er wordt in dat geval door de koper een rechtstreekse overeenkomst met de betreffende showroom gesloten, zonder tussenkomst van de ondernemer. De keuken wordt na de oplevering door de betreffende showroom uitgevoerd in nader overleg met de koper. Reclamaties die betrekking hebben op de keuken zijn uitsluitend voor de betreffende showroom. De ondernemer is niet verantwoordelijk voor de betreffende werkzaamheden.

#### **Opruimen en schoonmaken**

De woning wordt “bezemschoon” opgeleverd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Sanitair en beglazing worden gewassen, zodat een juiste inspectie kan plaatsvinden bij de oplevering van de woning.

#### **Oplevering en sleuteloverdracht**

De oplevering van de woning geschiedt binnen het aantal werkbare werkdagen, zoals dat in de overeenkomst is bepaald. Tijdens de bouw wordt tijdig informatie verstrekt omtrent de te verwachten opleveringsdatum. Zodra de datum definitief is vastgesteld wordt hiervan uiterlijk twee weken voor de oplevering schriftelijk bericht ontvangen. Een dag voor de oplevering dient de koper aan alle financiële verplichtingen te hebben voldaan. Indien dit het geval is en de “akte van levering” is reeds getekend en gepasseerd bij de notaris, dan worden direct na oplevering de sleutels van de woning ontvangen. Indien door de koper niet aan alle financiële verplichtingen is voldaan, dan zal de oplevering wel plaatshebben, maar is er geen sleuteloverdracht. De

sleuteloverdracht vindt in dat geval op een later tijdstip plaats, wanneer de koper wel aan de betalingsverplichtingen heeft voldaan.

Tijdens de oplevering wordt de woning definitief overgedragen van de ondernemer aan de koper. Hiertoe wordt door de ondernemer samen met de koper, eventueel in het bijzijn van een deskundige van Vereniging Eigen Huis, een ronde gemaakt door de woning. De kosten van een deskundige van Vereniging Eigen Huis zijn voor rekening van de koper. Eventuele onvolkomenheden worden tijdens de oplevering schriftelijk vastgelegd en zo mogelijk direct door de ondernemer verholpen. Bij de oplevering zal een zogenaamd Proces Verbaal van Oplevering worden opgemaakt. Het ondertekenen van dit document betekent dat de woning is opgeleverd.

#### *5%-Regeling*

Als zekerheid voor herstel door de ondernemer van eventueel bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede eventuele gebreken die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen, kan de koper 5% van de aanneemsom bij de notaris in depot zetten. Na 3 maanden vervalft dit depot tenzij er nog gebreken zouden bestaan.

#### **Onderhoudstermijn**

Gedurende drie maanden na de oplevering kan de koper de ondernemer schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het ‘werken’ van materialen. Beschadigingen, die na oplevering zijn ontstaan, vallen niet onder onvolkomenheden. De koper moet er rekening mee houden dat de woning is gebouwd met natuurlijke materialen die nog kunnen ‘werken’. Nadat alle onvolkomenheden, waarvan melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en is de koper verplicht om het bedrag dat nog bij de notaris in depot staat vrij te geven.

#### **Van toepassing zijnde voorschriften**

Op de verkoop en (af)bouw van de woning zijn de volgende voorschriften van toepassing:

- de algemene verkoopvoorwaarden behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst;
- de bouwvoorschriften zoals door de overheid gehanteerd ten tijde van aanvraag van de omgevingsvergunning;
- de voorschriften van de diverse Nutsbedrijven;
- de van toepassing zijnde normbladen (NEN-normen).