

Technische omschrijving

20 KOOPAPPARTEMENTEN MAURITS VESTE TE OLDENZAAL

Inleiding

Het project Maurits Veste te Oldenzaal bestaat uit 20 koopappartementen gelegen op de hoek van de Oliemolenstraat-Vos de Waelstraat en de Bentheimerstraat.

De aankoop

Wanneer u uw droomappartement heeft gekozen en besluit tot aankoop over te gaan, wordt dit vastgelegd in een koop-/aannemingsovereenkomst. In deze overeenkomst verplicht Goossen Te Pas Bouw zich het appartement te bouwen en te leveren. U verplicht zich onder andere de koopsom en de aanneemsom te betalen volgens de standaard termijnregeling van Woningborg. Nadat deze overeenkomst door koper en aannemer is getekend, wordt deze naar Notaris Hölscher te Rijssen verzonden.

Appartementsrechten

Appartementencomplexen moeten wettelijk door middel van een akte van (onder)splitsing door de notaris worden verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten waar ook dit appartement deel van uit maakt. Notaris Hölscher te Rijssen verzorgt hierbij de splitsingsakte en splitsingstekeningen, waarin het reglement van splitsing is opgenomen. In dit reglement is onder meer aangegeven voor welk

gedeelte de eigenaar gerechtigd is in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk aandeel hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. De eigenaar van een appartementsrecht verkrijgt het exclusieve gebruiksrecht van een privé gedeelte van het complex (uw appartement) en het mede gebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste moet u denken aan de entree, het (vlucht) trappenhuis, de lift en de gezamenlijke installaties. De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht kan plaatsvinden nadat de splitsing in appartementsrechten en de oprichting van de Vereniging van Eigenaars heeft plaatsgevonden en in de openbare registers is ingeschreven. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door het zogenaamde complexnummer van het gebouw. Dit complexnummer wordt door het Kadaster vastgesteld. De splitsingsakte is voor u van belang. Hierin staat n.l. omschreven:

- Welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;
- Hoe de jaarlijkse begroting (exploitatieberekening) er uit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de servicekosten moeten worden betaald;
- Hoe het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;

- Hoe het gebouw verzekerd moet worden;
- Hoe de Vereniging van Eigenaars is samengesteld en zal functioneren;
- De stemverhoudingen en de wijze van stemmen door de eigenaren van een appartementsrecht in de Vereniging van Eigenaars.
- Met welke erfdienstbaarheden, lasten en beperkingen het complex belast is

Vereniging van Eigenaars

Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de verschillende eigenaren wordt voor het woongebouw via de notaris een 'Vereniging van Eigenaars' opgericht. Iedere eigenaar wordt automatisch van rechtswege lid van de Vereniging. De Vereniging komt minimaal éénmaal per jaar bijeen, of zoveel vaker als gewenst of noodzakelijk is. Op deze vergaderingen worden belangrijke besluiten genomen, zoals de vaststelling van een huishoudelijk reglement, het bepalen van de hoogte van de servicekosten en beslissingen inzake het treffen van de nodige voorzieningen en maatregelen om het complex in goede staat van onderhoud te houden.

Het bestuur van de Vereniging, waarvan eveneens één of meer administrateurs deel uit kunnen maken, wordt gekozen door de leden. Het bestuur behartigt de dagelijkse gang van zaken, zoals onder meer het (doen) verrichten van onderhoud, reparaties en schoonmaak. Zij geeft hierbij uitvoering aan de bepalingen van de statuten en van de door de Vereniging genomen besluiten, waaronder de verrekening van de servicekosten. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartementsrecht, maar noodzakelijk is dit niet. Het beheer kan ook worden overgedragen aan een beheersmaatschappij, een administratie- of een makelaarskantoor met specifieke ervaring en deskundigheid op dit gebied. Belangrijke taken van het bestuur zijn het opstellen van de begroting voor het komende boekjaar van de Vereniging, het opstellen van een Meerjaren Onderhouds Plan,

vergaderingen leiden, notuleren en het exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar. Aan de hand van de begroting en de in de akte van splitsing opgenomen verdeelsleutel wordt het bedrag vastgesteld, waartoe elke appartementseigenaar verplicht is bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten naar rato splitsingsdeel.

Koopsom v.o.n. (vrij op naam)

De koop-/aanneemsom van het door u gekochte appartement staat vermeld in de ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst. Deze som betreft een vaste prijs. Eventuele stijgingen in bijvoorbeeld loon- en materiaalkosten worden derhalve niet aan u doorberekend. In de koopsom V.O.N. zijn voorts begrepen onder meer de kosten verbonden aan de werkzaamheden van de architect, de constructeur, de planontwikkelaar, de makelaar, de notaris en de aansluitkosten op het water en elektra.

Kosten, welke vooral afhankelijk zijn van uw persoonlijke omstandigheden, zijn niet begrepen in de 'vrij-op-naam-koopsom', zoals afsluitprovisie hypotheek, notariskosten hypotheekakte en -voor zover van toepassing- (bouw)rente over reeds vervallen termijnen. Eventuele wijzigingen in het Btw-tarief (thans 21 %) worden wel met u verrekend.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats door een zogenaamde transportakte bij de notaris. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, dient gelijk te zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, zult u het eventuele ontbrekende bedrag moeten aanvullen c.q.

een aanvullende zekerheidsstelling moeten geven.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte m.b.t. de lening die u ten behoeve van de financiering van uw woning hebt afgesloten.

Betaling

De koop-/aanneemsom wordt u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld. De koop-/aannemingsovereenkomst geeft aan dat u tot de datum van notariële levering uitstel van betaling heeft. Op de datum van notariële levering voldoet u de grondkosten, de vervallen termijnen en de verschuldigde uitstelrente. Na notariële levering ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Deze nota's voldoet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen te worden voldaan conform de termijnregeling voor meerwerk van Woningborg, waarbij voor de opties 25% in rekening wordt gebracht bij opdracht en 75% bij het gereedkomen van het meerwerk.

Hypotheek tijdens de bouw

U ontvangt de nota's van de vervallen termijnen digitaal per mail. De kopie zendt u, voorzien van uw handtekening, zo spoedig mogelijk naar uw geldgever die voor betaling zorgdraagt.

Woningborg: Gegarandeerd Zeker / Garanties

Voor het project is een bouwgarantie verzekering aangevraagd bij Woningborg N.V. te Gouda. Hiermee verbindt de ondernemer zich tegenover de koper om de verplichtingen voortvloeiende uit de regelgevingen van Woningborg na te zullen komen. Woningborg stelt bij de door haar goedgekeurde bouwplannen de volgende zekerheden en garanties aan de koper:

- beoordeling van de ondernemer door Woningborg op vakbekwaamheid en financieel gebied;
- juridische zekerheid door middel van controle door Woningborg op de tussen verkoper en koper te sluiten aannemingsovereenkomst;
- toetsing door Woningborg van de technische omschrijving en de tekeningen van uw appartement aan de garantienormen;
- controle op de uitvoering van het werk, alsmede een waarborg voor de afbouw;
- zekerheid dat de ondernemer zijn garantieverplichtingen nakomt.

Het bouwplan wordt, alvorens zij door Woningborg wordt geaccepteerd, door Woningborg op haar technische en juridische kwaliteit beoordeeld. Tevens wordt de financiële positie van de ondernemer getoetst. In het geval de ondernemer wegens financiële omstandigheden toch niet meer in staat is om het appartementencomplex af te bouwen, zorgt Woningborg N.V. hetzij voor de afbouw, hetzij voor de toekenning van een schadevergoeding aan de koper. De bouwgaranties zijn bepaald overeenkomstig de Algemene Voorwaarden van Woningborg N.V., welke voorwaarden onderdeel uitmaken van de door Woningborg goedgekeurde aannemingsovereenkomst. Meer informatie omtrent zekerheden en garanties treft u aan in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016, welke u bij ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst krijgt uitgereikt. Pas als aan alle vereisten wordt voldaan, mag een woning onder Woningborg-garantie worden verkocht en ontvangt u -enige tijd- na ondertekening van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat zoals deze wordt uitgegeven door Woningborg N.V.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving

onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Voorschriften

Van toepassing is het Bouwbesluit 2012 met de bijbehorende NEN-normen, zoals deze door Bouwtoezicht van de gemeente Oldenzaal worden gehanteerd, de geldende voorschriften van de diverse Nutsbedrijven en de Algemene Voorwaarden behorend bij de koop- en de aannemingsovereenkomst.

Oplevering / sleuteloverdracht

Nadat de ondernemer zijn werkzaamheden heeft afgerond, is uw woning gereed voor oplevering en vindt de overdracht van de sleutel aan u plaats. Hieronder wordt kort uiteengezet op welke wijze inhoud zal worden gegeven aan de oplevering. Tenminste twee weken voor het definitieve tijdstip van oplevering ontvangt u van de ondernemer een kennisgeving met daarop vermeld de opleveringsdatum en het -tijdstip. Op dat tijdstip neemt u samen met de ondernemer uw woning op om gezamenlijk te constateren of er wel of geen gebreken en/of tekortkomingen aan de bouwkundige staat zijn waar te nemen. Eventuele manco's worden genoteerd op de opleveringsverklaring, welke na akkoordbevinding door ieder der partijen wordt ondertekend. Deze manco's worden door de WWOndernemer zo spoedig mogelijk verholpen. Alvorens de oplevering en de sleuteloverdracht kan plaatsvinden, dient door u aan alle financiële verplichtingen jegens de ondernemer te zijn voldaan. Nadat onvolkomenheden, waarvan tijdens de oplevering melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt de ondernemer geacht aan zijn leveringsverplichtingen te hebben voldaan.

Verzekering

Alle appartementen zijn tijdens de bouwperiode verzekerd via de ondernemer. Deze verzekering eindigt op het moment dat het appartement aan de koper per oplevering wordt overgedragen, danwel aan de koper ter beschikking wordt gesteld. Het is dus zaak dat u als koper tijdig de noodzakelijke verzekeringen aangaat.

Mogelijkheden voor meer- en/of minderwerk

Als koper zult u door de aannemer in de gelegenheid worden gesteld om uw appartement eventueel nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen. De mogelijkheden hiertoe zijn echter begrensd. Van de aannemer ontvangt u hieromtrent nadere informatie, onder meer op het gebied van sanitair, tegelwerk en keukens. Een kleine waarschuwing is hier op zijn plaats. Alhoewel het de intentie van de aannemer is om zoveel mogelijk met uw wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. Enerzijds omdat uw appartement deel uitmaakt van een (seriematig) bouwproces en anderzijds omdat de aannemer als eindverantwoordelijke voor het bouwkundig product steeds rekening moet houden met de technische mogelijkheden en uitvoerbaarheid en de wettelijke eisen, geldende normen en regelingen. Zo zijn bijvoorbeeld wijzigingen in/aan de bouwkundige hoofdconstructies niet mogelijk. De mogelijkheden zullen voorts afhankelijk zijn van de voortgang van het werk. Het is de koper en derden niet toegestaan werkzaamheden te verrichten tijdens de bouw.

Opleveringsplanning

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw en in werkbare werkdagen. Hierbij dienen de nodige reserves in acht genomen te worden,

omdat het bouwen enerzijds nog steeds veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en anderzijds afhankelijk is van de weersomstandigheden. In een later stadium zullen de prognoses steeds nauwkeuriger worden bepaald. Om bovenstaande redenen kunnen aan afgegeven prognoses geen rechten worden ontleend.

Bezoek aan de bouwplaats

Uit veiligheidsoverwegingen is het bezoeken van de bouwplaats door kopers niet toegestaan. Om u toch de gelegenheid te bieden de vorderingen van het werk te bekijken, zal door de ondernemer een regeling worden opgesteld, waarbij bezoek onder begeleiding op vastgestelde tijdstippen mogelijk zal zijn. U ontvangt hierover te zijner tijd nader bericht.

De ‘Kleine lettertjes’ in het groot

De verkoopbrochure is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Deze verkoopbrochure dient echter slechts om een indruk te geven van de uiteindelijke appartementen. Aan de gehele inhoud van de verkoopbrochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. De contractstukken welke u ontvangen heeft en waarvan deze technische omschrijving deel uitmaakt zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van mogelijke alsnog door te voeren wijzigingen van architectonische of bouwtechnische en/of constructieve aard, alsmede voor eventuele afwijkingen die voort kunnen vloeien uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven.

De aannemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, ter voldoening aan de overheidseisen en voorschriften,

waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de appartementen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten en zullen in een erratum of een Nieuwsbrief worden vastgelegd.

De bij de contractstukken opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de directe omgeving liggen buiten de invloedssfeer van de ondernemer. Dientengevolge kunnen aan het gepresenteerde in deze contractstukken geen rechten worden ontleend inzake de (directe) omgeving.

Maatvoering en materiaalkeuze

Alle afmetingen zijn circa maten en in millimeters gemaatvoerd, tenzij anders is aangegeven. Indien, op tekening, deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ook tijdens het bouwen kunnen geringe maatafwijkingen tot stand komen. De plattegronden van de appartementen zijn zo goed mogelijk op schaal 1:50 opgenomen. Mede doordat bij drukwerk het optreden van enige vervorming niet geheel is uit te sluiten, kunnen de op tekening aangegeven maataanduidingen afwijken van uw eigen meetwerk in het appartement. Ook bij de bouwuitvoering kunnen (relatief) geringe maatafwijkingen ontstaan. Als zodanig moet u de maataanduidingen op de tekeningen dan ook bezien als ‘circa-maten’. De oppervlakte(s) zijn per type appartement (afgerond) vermeld op de prijslijst. Alhoewel de metingen met een zo groot mogelijke zorg zijn verricht, gelden de vermelde oppervlakten als indicatief.

Constructie / werkzaamheden direct na oplevering

Een nieuwbouwappartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en het opstookprotocol aan te houden (lage temperatuur verwarming). (Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door ondermeer uittredend bouwvocht, beperkt.) Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimp-scheurtjes ontstaan. Mede door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen zullen de krimp-scheurtjes met name bij de aansluitnaden ontstaan. Deze kunnen tijdens het eigen onderhoud van het appartement worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaat kit. Dit geldt alleen binnen het appartement.

Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enz. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan krimp-scheurtjes, die doorgegeven worden aan de tegel- of grindvloer. Speciale voorzieningen (bijv. dilataties) in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist.

Ook bij steenachtige wandafwerkingen dienen speciale voorzieningen (bijv. insnijden en krimp-gaas) te worden toegepast. Eventuele aftimmeringen / plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016.

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

- de klacht moet direct na constatering schriftelijk worden gemeld;
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer / Woningborg (tijdens vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

Onderhoud

Onderhoud algemeen

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

Beglazing

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Voor het onderhoud dient u overschilderbare beglazingskit toe te passen, nadere informatie hierover vindt u bij oplevering van het appartement in de praktische handleiding.

Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glas-etsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen.

Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

Parkeervoorziening

Op het binnenterrein is er plaats voor 34 parkeerplaatsen, waarvan 26 stuks gereserveerd zijn voor de appartementen en 8 stuks voor de vrije verkoop. De 20 parkeerplaatsen aan de bergingszijdes zijn voorzien van een overkapping. U krijgt 2 parkeerplaatsen toegewezen bij de appartementnummers 12, 13, 17, 18, 19 en 20 waarvan 1 overdekt en 1 onoverdekt. Bij de overige appartementen krijgt u 1 overdekte parkeerplaats toegewezen in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Algemeen

Met de invoering van het Bouwbesluit zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de benaming van de diverse vertrekken. Zo wordt niet meer gesproken over een woon-, slaapkamer, keuken of hal maar over bijvoorbeeld verblijfs-, onbenoemde- en verkeersruimten. Deze technische omschrijving is aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit. Ook uw garantieregeling is hierop aangepast. Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente Oldenzaal.

Benamingen volgens Bouwbesluit

Woonkamer	=	verblijfsruimte
Keuken	=	verblijfsruimte
Hal/entree	=	verblijfsruimte
Toilet	=	toiletruimte
Meterkast	=	meterruimte
Slaapkamer(s)	=	verblijfsruimte
Badkamer	=	badruimte
Berging	=	bergruimte

Energie Prestatie Norm

De isolatie en installatie van het appartement is dusdanig dat een "Energie Prestatie Coëfficiënt" (EPC) van 0,4 wordt gehaald. De "Energie Prestatie Coëfficiënt" wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij naast isolatie, de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek van het appartement een rol spelen.

Energielabel

Bij de sleuteloverdracht ontvangt u een USB-stick met daarop alle relevante informatie over uw appartement en tevens het bij uw appartement behorende Energielabel.

Technische omschrijving

1. Peil

Het Peil - P - is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de entreerimte van het appartementencomplex. Vanuit dit Peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste Peilmaat is bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Oldenzaal.

2. Grondwerk

Voor de funderingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen verricht. Het terrein zal zoveel mogelijk worden aangevuld met uit de ontgravingen verkregen grond.

3. Rioleringswerken en afvalinzameling

De riolering wordt als gescheiden stelsel uitgevoerd in PVC leidingen. De afvoerleidingen voor vuilwater en hemelwater zijn voorzien van het KOMO-keurmerk. De afvoerleidingen voor vuilwater worden aangesloten op het gemeenteriool. Het hemelwater wordt geloosd op de wadi aan de voorzijde van het gebouw en/of in de infiltratiekratten aan de achterzijde van het gebouw. In de appartementen worden afvoerleidingen gelegd naar de desbetreffende sanitaire toestellen, wasmachineaansluiting, luchtwarmtepomp en het keukenblok. De standleidingen worden bovendaks ontlucht.

4. Erfgrens, bestrating en beplantingen

Het binnenterrein wordt voorzien van diverse gemeenschappelijke groene buitenruimten conform situatietekening. Deze groenstroken zullen worden ingezaaid met graszaad of beplanting. Deels worden deze groenstroken uitgevoerd met infiltratiekoffers. Het terrein zal worden verlicht door lantaarns (standaard uitvoering). De bestrating wordt uitgevoerd als betonstraatstenen rood met in de parkeervakken een accentkleur antraciet, conform terreintekening. Voetpaden worden uitgevoerd in betonstraatstenen in de kleur zandgeel. Bestrating buiten de erfgrans/gevellijn is niet van toepassing. Ter voorkoming van uitlopen, de verhardingen opsluiten door middel van opsluitbanden. De terrassen op de begane grond en op de platte daken worden uitgevoerd in betontegels, afmeting 500x500mm, kleur antraciet. De voorzieningen voor infrastructuur vallen buiten de Woningborg garantieregeling.

5. Funderingen

Het appartementencomplex is voorzien van een betonnen fundering op boorpalen volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

6. Vloeren

De begane grondvloer van het appartementencomplex bestaat uit een geïsoleerde systeemvloer ($R_c \geq 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$). De verdiepingsvloeren van de appartementen worden uitgevoerd als betonnen systeemvloeren.

De plafonds zijn voorzien van V-naden. De diktes van de vloeren worden door de constructeur bepaald.

7. Metselwerk / binnenwanden

Gevelmetselwerk

De gevels van de appartementen worden uitgevoerd in een Wasserstrich baksteen in halfsteensverband verwerkt, voorzien van een doorgestroken ca. 2mm verdiepte voeg.

Het gevelmetselwerk wordt met een geïsoleerde spouw ($R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) gescheiden van het binnenblad. De isolatie is bevestigd tegen het binnen spouwblad.

In het buitengevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie. De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt. De binnen spouwmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen, de dikte van deze wanden volgens opgave constructeur.

De monsterstenen geven een indicatie van het uiteindelijke resultaat. Gemeld dient te worden dat het eindresultaat kan afwijken van wat is weergegeven doordat er kleurverschillen kunnen optreden in de verschillende productiestadia van de bakstenen. Aan de monsterstenen kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

De waterslagen zijn van aluminium.

Bouwmuren / eindwanden

De appartement scheidende wanden en dragende eindwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen,

de dikte van deze wanden worden bepaald aan de hand van de berekening van de constructeur en volgens de geldende geluidsvoorschriften.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in gips of cellenbeton met volgens tekening een dikte van 100mm. e.e.a. conform verkooptekening. De schachtwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en Metal Stud.

8. Metalen draagconstructies

Voor het opvangen van het buitenmetselwerk boven de gevelopeningen worden stalen lateien of geveldragers toegepast. Bij sparingen in dragende binnenwanden kunnen stalen of betonnen lateien onder de vloeren toegepast worden. Voor al het bovenstaande geldt dat het aantal, de positie en de afmetingen bepaald worden volgens opgave van de constructeur.

9. Daken en dakbedekking

De dakconstructie van de platte daken wordt uitgevoerd als betonnen systeemvloeren ($R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) met een bitumineuze dakbedekking.

10. Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof, voorzien van de nodige deuren en draai/kiepramen (zie hiervoor de geveltekeningen) welke eveneens worden uitgevoerd in kunststof. De beglazing bestaat uit HR ++ glas. De buitenkozijnen van de entree en trappenhuis worden uitgevoerd in aluminium, voorzien van de nodige deuren. De beglazing bestaat uit HR++ glas.

De dichte voordeur wordt uitgevoerd in kunststof en voorzien van een deurspion op standaard hoogte.

Binnendeurkozijnen en deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als metalen binnendeurkozijnen zonder bovenlicht en

worden voorzien van vlakke fabrieksmatig gelakte stompe deuren. De traditionele meterkast in de hal wordt voorzien van een deur met daarin een tweetal ventilatieroosters.

Kozijnen in de algemene verkeersruimte

In de entree van het appartementencomplex worden binnen, houten kozijnen toegepast bij de algemene meterkast en bij de werkkast.

De aluminium entree pui aan de straatzijde van het appartementencomplex wordt voorzien van een postkast en een bellentableau met camera voor de videofooninstallatie. Vormgeving conform opgave architect.

Zonwering

Aan de zuid- en westgevel van het appartementengebouw is het optioneel mogelijk om elektrisch bedienbare screens aan te brengen.

11. Hang- en sluitwerk

De beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is. Het hang- en sluitwerk op deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen die bereikbaar zijn voor inbraak worden uitgevoerd in weerstandsklasse II. De toegangsdeuren worden uitgevoerd met een 3-puntssluiting. Het hang- en sluitwerk op de binnendeuren worden uitgevoerd in aluminium kleur. Dedeuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De overige deuren, voor zover niet anders aangegeven, van loopsloten. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot.

12. Trappen en hekwerken

De galerijen worden voorzien van een thermisch verzinkt en gepoedercoat stalen lamellen hekwerk. De balkons worden voorzien van een hekwerk bestaande uit stalen of aluminium balusters en aluminium profielen met daartussen veiligheidsglas.

In de centrale hal worden prefab betonnen trappen geplaatst voorzien van een antislip profiel. De hekwerken bestaan uit gepoedercoate stalen lamellen met leuning. De trappen worden voorzien van een gepoedercoate stalen leuning.

De vluchttrap wordt uitgevoerd als een thermisch verzinkte stalen trap. Het hekwerk wordt uitgevoerd in stalen gepoedercoate lamellen.

13. Stukadoors- en behangwerk

De betonplafonds zijn standaard voorzien van spuitwerk. De steenachtige wanden worden behangklaar opgeleverd. Alvorens u gaat behangen of andere vormen van wandafwerkingen gaat aanbrengen is het echter raadzaam goed advies in te winnen over de voorbehandeling van de wanden.

14. Tegelwerk appartement

Voor het tegelwerk en sanitair is een stelpost opgenomen waarmee u bij de showroom zelf uw badkamer- en toiletinrichting kunt bepalen.
Stelpost wandtegels: €20,-/m² incl. BTW
Stelpost vloertegels: €32,50/m² incl. BTW
In deze stelpost zitten de volgende onderdelen voor het tegelwerk opgenomen:

- Wandtegels 30x60cm. (badkamer tot plafond en toilethoogte tot c.a. 1200+ vloer)
- Vloertegels 60x60cm.
- Kitwerk
- Hardsteen dorpel onder de binnendeur (zowel toilet als badkamer)

14.1 Tegelwerk algemene ruimte

In de entrees van het complex wordt naast de droogloopmat bij de entreedeur, zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde, de vloer voorzien van tegels. Met dezelfde tegels wordt een plint gerealiseerd rondom de tegelvloer tegen de wanden. De overige vloeren van de verdiepingen, met uitzondering van het vluchttrappenhuis, worden voorzien van vloertegels met een tegelplint van

dezelfde tegels.

15. Dekvloeren

De vloeren in de algemene ruimtes worden voorzien van een dekvloer van ca. 70mm. dik.

Dekvloeren appartementen

Standaard worden de appartementen voorzien van een dekvloer. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

16. Vensterbanken

Onder de raamkozijnen, die niet tot op de vloer doorlopen, worden waar mogelijk aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken toegepast met een dikte van 20 mm.

17. Ventilatievoorzieningen

De appartementen zijn voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem. Dat wil zeggen dat er net zoveel lucht wordt aangevoerd als afgezogen uit uw appartement. De benodigde verse ventilatielucht wordt alvorens in de vertrekken te worden toegevoerd, opgewarmd door de in de ventilatieunit aanwezige warmtewisselaar, waarin overdracht van de warme afzuig lucht naar de koudere buitenlucht plaatsvindt. De ventilatieunit wordt geplaatst in de berging en aangesloten op de lucht toe- en afzuigkanalen van het appartement. Door middel van plafond roosters wordt lucht toegevoerd in de woonkamer en slaapkamers en afgezogen uit de keuken, badkamer en berging. De 3-standen schakelaar van het ventilatiesysteem kan worden bediend vanuit de keuken. De units worden met een vaste schakelaar in de woonkamer/keuken bediend, daarnaast wordt er in de badkamer een (plak) schakelaar aangebracht.

18. Keukenopstelling

Voor de keuken is een stelpost opgenomen van € 6.000,- incl. BTW voor aankoop en montage welke te besteden is bij een door de ondernemer aangewezen projectleverancier/showroom. Bij de penthouses geldt hiervoor een stelpost van € 7.000,-

incl. BTW Afzuigkap uitvoeren als recirculatiekap. De keuken zal voor oplevering geplaatst worden.

Indien u ervoor kiest de stelpost terug te nemen, zal er een stelpost van respectievelijk €4.500,- of € 5.500,- (bij de penthouses) verrekend worden. De aansluitingen worden dan op standaard posities afgedopt en vervallen garanties op de keukenopstelling. Na oplevering kunt u de keuken latenplaatsen door derden.

19. Beglazing - schilderwerk

Beglazing

De vaste en draaiende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van blanke HR++ beglazing. Waar nodig uitgevoerd als veiligheidsglas.

Schilderwerk

Alle houten binnenkozijnen in de algemene ruimten worden fabrieksmatig voorzien van een behandeling met dekkende verf. Deze worden minimaal 1 maal dekkend afgelakt. Kleurstelling en wijze van behandeling hout ter keuze van de architect/aannemer. De binnendeuren zijn voorzien van HPL-beplating.

20. Binnenriolering

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden in elk appartement aangebracht ten behoeve van:

- de wasmachine
- de droger
- de luchtwarmtepomp installatie
- de closetcombinatie toilet
- de fontein in het toilet
- de wastafel
- de douchehoek
- de gootsteen van de keuken
- de vaatwasser in de keuken
- de closetcombinatie in de badkamer
- algemene ruimte: uitstortgootsteen werkkast

21. Waterinstallatie

Vanaf de watermeter worden koudwaterleidingen gelegd naar:

- de wasmachinekraan
- de luchtwarmtepomp installatie
- de closetcombinatie van het toilet
- de fonteinkraan in het toilet
- de thermostatische douchemengkraan in de badkamer
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de closetcombinatie van het 2e toilet in de badkamer
- aansluitpunt mengkraan in de keuken
- aansluitpunt vaatwasser in de keuken
- de closetcombinatie in de badkamer
- algemene ruimte: aansluitpunt mengkraan werkkast

Vanaf het verwarmingstoestel worden warmwaterleidingen gelegd naar:

- de thermostatische douchemengkraan in de badkamer
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- aansluitpunt mengkraan in de keuken

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten. De waterleidingen zijn weggewerkt in wanden, vloeren en leidingkokers. Ten behoeve van de schoonmaak van de algemene ruimtes wordt in de werkkast in de hal (begane grond) een uitstortgootsteen geplaatst aangesloten op riolering, warm en koud water. Warmwater wordt verkregen middels een elektrische boiler van 10l. Deze wordt geplaatst onder de uitstortgootsteen.

22. Sanitair

Aansluitpunt t.b.v. wasmachine:

Verchromde wasmachinekraan (met beluchter/keerklep).

Sanitair

Voor het tegelwerk en sanitair is een stelpost

opgenomen van €3.000, - incl. BTW voor leveren en aanbrengen waarmee u bij de geselecteerde showroom zelf uw badkamer- en toiletinrichting kunt bepalen. In deze stelpost zijn de volgende onderdelen voor het sanitair opgenomen:

- 2x toiletopstelling met bedieningsplaat en Geberit inbouwreservoir (type Duofix)
- Fonteincombinatie met kraan en sifon met muurbuis
- Draingoot in de douchehoek van 700mm breed
- Thermostatische douchekraan met glijstang
- Badmeubel voorzien van 1 of 2 wasbak(ken) en 1 of 2 mengkra(a)n(en) en sifon met muurbuis (afhankelijk van het woningtype)
- Rechthoekige spiegel met 1 of 2 verlichtingsarmatu(u)r(en) (afhankelijk van het woningtype)
- Douche wand (glas)

De badkamer en het toilet in het appartementengebouw kunnen niet casco worden opgeleverd, dit in verband met Woningborg garanties.

23. Gasinstallatie

- N.v.t.

24. Elektrische installatie

De elektrotechnische installatie voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energieleverend bedrijf en aan de NEN1010. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar.

De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de plattegrondtekeningen. De schakelaars worden aangebracht op een hoogte (hartmaat) van ca. 1050mm boven de vloer, de wandcontactdozen op ca. 300mm, tenzij deze in combinatie worden uitgevoerd met een lichtschakelaar of de plattegronden anders aangeven. De buisleidingen zijn weggewerkt in de wanden en de vloeren. Wandcontactdozen en

schakelaars worden uitgevoerd als inbouw, kleur standaard wit/crème. De op tekening aangegeven rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet en tevens voorzien van een batterij als noodstroomvoorziening.

Ten behoeve van de telekabel (glasvezel) wordt vanaf de meterkast tot in de woonkamer een met UTP bedrade buisleiding gelegd. Tevens wordt er vanaf de meterkast een loze leiding gelegd naar de woonkamer bestemd voor een telefoon of UTP kabel. De slaapkamers zijn voorzien van een enkele loze leiding.

De aanvraag van de telefoonaansluiting zal de koper zelf dienen te regelen. Het appartement is standaard voorzien van een glasvezelaansluiting.

De buitenbergingen worden voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een dubbele wandcontactdoos welke is geschakeld aan de meterkast van het betreffende appartement. Hier kunnen elektrische fietsen e.d. opgeladen worden.

Het appartementengebouw is voorzien van zonnepanelen waarvan de opbrengst via de individuele meterkasten van de appartementen geregistreerd wordt. De verdeling wordt vooraf vastgelegd.

Uw appartement wordt voorzien van een videofoon installatie met kleurenscherm voor de bediening van de algemene entree deur aan de straatzijde.

Algemeen

De elektrische installaties van de centrale entree, de lift, trappenhuis en de bijbehorende gangen worden aangesloten op de gemeenschappelijke meter. Op de galerijen komen op het gevelmetselwerk standaard armaturen t.b.v. de algemene verlichting.

Afwerking vloeren:

Alle constructieve vloeren zijn opgebouwd uit 300 mm beton. De constructieve vloeren worden afgewerkt met

een zwevende dekvloer. De zwevende dekvloer bestaat uit een akoestische ontkoppeling met een dikte 20 mm en een 70 mm zandcementdekvloer. De zwevende dekvloer wordt rondom vrijgehouden van al het opgaande werk, zoals wanden en doorvoerleidingen met een kantstrook.

De opbouw met zwevende dekvloer heeft tot gevolg, dat een harde vloerbedekking rechtstreeks op de vloer dient te worden aangebracht. Het aanbrengen van een ondervloer met een akoestische werking heeft een negatief effect op geluidisolatie van de gehele vloerconstructie.

In de toiletruimtes en badkamers van de appartementen wordt de vloer voorzien van tegelwerk. In de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.

Aandachtspunt: Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerbedekking, zoals bijvoorbeeld vloertegels, natuursteen, gietvloeren, grindvloeren, laminaat of PVC-vloeren op de afwerkvloer is mogelijk. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de vloerafwerking niet in rechtstreeks contact staat met de wanden en doorvoerleidingen. Het blijft de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners om de vloer kundig aan te (laten) brengen en de werking van de zwevende vloer intact te houden.

U dient bij de keuze van een vloerbedekking ook rekening te houden met de vloerverwarming, zie onderdeel vloerverwarming.

De vloerbedekking moet geschikt zijn voor vloerverwarming ($R_{cs} \leq 0,1 \text{ m}^2\text{K/W}$)

25. Verwarmingsinstallatie

Het verwarmen van het appartement en het opwekken van warm tapwater wordt nu geheel elektrisch gerealiseerd door middel van een Lucht/Water warmtepomp. De warmtepomp onttrekt energie uit de buitenlucht welke vervolgens wordt gebruikt voor het verwarmen van het appartement en het bereiden van het warm tapwater. Dit gebeurt door middel

van een buitenunit welke op het dak is geplaatst en aangesloten is op de binnenunit. In deze unit zijn opgenomen een boiler voor het warmtapwater en de benodigde regelapparatuur en appendages voor het functioneren van het toestel. De binnenunit wordt geplaatst in de berging van het appartement. De capaciteitsberekening van de installatie is berekend conform de geldende voorschriften, bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, met gesloten ramen en deuren, met de juiste vloerafwerking en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorziening (nachtverlaging is hierbij n.v.t.) worden de navolgende temperaturen gehaald:

- Woonkamer/keuken : 20 o C
- Badkamer/douche : 22 o C
- Slaapkamers : 20 o C
- verkeersruimte : 15 o C
- algemene ruimten : onverwarmd
- onbenoemde ruimten : onverwarmd

Als afgifte systeem worden de appartementen voorzien van lage temperatuur vloerverwarming met uitzondering van de douchehoek en onder het keukenblok. De vloerverwarming wordt centraal geregeld door middel van de ruimtethermostaat in de woonkamer. De slaapkamers zijn voorzien van een ruimtetemperatuur naregeling om naar behoefte de ruimtetemperatuur te kunnen regelen. Ter plaatse van de badkamer wordt er extra een elektrische radiator toegepast voor het comfort en om te kunnen voldoen aan de temperatuur eisen. Deze warmtepompinstallatie heeft tevens de mogelijkheid om te kunnen koelen. Hierdoor heeft u in de zomer met vloerkoeling een comfortabel klimaat. Spijkeren/boren in de vloer wordt ten zeerste afgeraden.

Om de verwarmingsinstallatie te kunnen testen vindt de aansluiting enkele weken voor de oplevering plaats. De verbruikskosten van het proefstoken zijn tot het moment van de oplevering voor rekening van Goossen Te Pas Bouw B.V. Het opstookprotocol is bij oplevering

nog niet doorlopen. Dit houdt in dat het appartement bij oplevering nog niet op temperatuur hoeft te zijn. Bij vloerverwarming kan het langer duren voor de woning volledig is opgewarmd.

26. Liften

In het gebouw wordt een liftinstallatie aangebracht afgestemd op rolstoel-brancardvervoer. De lift heeft per verdieping een stopplaats.

De liftcabine is voorzien van een kunststofwand-en plafondbekleding en vloerbedekking. De deuren en kozijnen aan de cabinezijde worden uitgevoerd in roestvaststaal. De lift worden uitgevoerd in Doordat de dekvloer is voorzien van vloerverwarming is het niet toegestaan om te boren in de vloer. zogenaamde liftmachinekamer loze uitvoering. Aan de binnenzijde wordt een spiegel en aan een zijde een leuning aangebracht.

27. Bergingen

Elk appartement beschikt over een berging op het binnenterrein welke is toegewezen middels de verkooptekeningen.

28. Aanleg- en aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten alsmede de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektra, water, riolering en glasvezel naar de meterkast zijn in de koopsom begrepen. De kosten verbonden aan de aanleg en aansluiting voor telefonie (tel) zijn voor rekening van de koper. Voor de aansluitpunten van de verschillende installatieonderdelen per ruimte verwijzen wij u naar de verkooptekeningen. De onbedrade leidingen worden voorzien van een 'controledraad' en eindigen in de meterkastruimte.

29. Schoonmaak en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de beglazing worden schoon opgeleverd.

30. afwerkstaat en kleurenstaat

Afwerkstaat Interieur appartementen

Omschrijving	Vloer	Wand	Plafond
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk wit
Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk wit
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk wit
Entree / Hal	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk wit
Badkamer	Vloertegels Antraciet 600x600mm	Wandtegels Wit 300x600mm tot plafond	Spuitwerk wit
Toilet	Vloertegels Antraciet 600x600mm	Wandtegels Wit 300x600mm tot ca. 1200mm+ vloer, daarboven behangklaar	Spuitwerk wit

Afwerkstaat Interieur algemene ruimtes

Omschrijving	Vloer	Wand	Plafond
Hoofdentree (begane grond)	Vloertegeld met schoonloopmat en tegelpling	Scan en sauswerk	Spuitwerk wit
Hoofdentree (verdieping)	Vloertegel met tegelplint	Scan en sauswerk	Spuitwerk wit

Afwerkstaat Exterieur appartementen

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Kozijnen en draaiende delen	Kunststof	Ral 7039 / kwartsgrijs
Voordeur en kozijn	Kunststof	Ral 7039 / kwartsgrijs
Kozijn balkons	Kunststof	Ral 7039 / kwartsgrijs
Balkons	<ul style="list-style-type: none"> Borstwering aluminium met glasvulling Muurafdekkers aluminium Plafonds Rockpanel colours 	<ul style="list-style-type: none"> Naturel Ral 7039 / kwartsgrijs Ral 7039 / kwartsgrijs
Dakranden	Daktrim	Naturel
Gevels	<ul style="list-style-type: none"> Metselwerk Metselwerk 	<ul style="list-style-type: none"> Rood-Paars-Oranje Antraciet-Bruin genuanceerd
	Voegwerk	Zwart-antraciet doorgestroken voeg
Gallerijen	Borstwering stalen/aluminium lamellen	Ral 9005 / zwart
Galerij verlichting		Ral 9005 / zwart

Ontwikkeling: Goossen Te Pas Bouw B.V
 Ontwerp: Palazzo Oost B.V
 Realisatie: Goossen Te Pas Bouw B.V