

Technische Omschrijving

ERBEKE



22 appartementen aan de Loenenseweg te Eerbeek

d.d. 18-4-2023

Wat u als koper moet weten

Voor u ligt de technische omschrijving die bestaat uit een algemeen inleidend deel en de technische opbouw van uw woning, inclusief de staat van afwerking en de kleur- en materiaalstaat. Het doel van de technische omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast hebben zowel de technische omschrijving als de technische verkooptekeningen een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van zowel de koopovereenkomst (KO) als de aannemingsovereenkomst (AO). Bij het ondertekenen van deze stukken wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

Als u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen heeft, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid u hierop antwoord te geven.

U kunt hiervoor contact opnemen met Driessen Woningmakelaars gevestigd aan; Dorpstraat 84, 7361 AX Beekbergen.

Telefonisch te bereiken op 055-8431249 (tijdens kantooruren)

Mail: info@driessenmakelaars.nl

Verkoopbrochure

De verkoopstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties welke betrokken zijn bij het plan. De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.). Draisma Bouw is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Dit zal met een Erratum (zie toelichting verderop) aan u kenbaar worden gemaakt.

In de Aannemingsovereenkomst is aangegeven dat alleen de Technische Omschrijving en de Koperscontracttekeningen onderdeel van de overeenkomst zijn. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in de verkoopbrochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname en zijn indicatief. Aan de situatietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, lantaarnpalen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de brochure en verkoopstukken opgenomen impressies van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning.

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de brochure bij tegenstellingen. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Status van wijzigingen (erratum) & aanvullende informatie

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

Energieprestatie

Uw woning voldoet aan de laatste eisen van het bouwbesluit. Hierdoor voldoet uw woning aan de BENG eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) Dit vindt u terug in het toepassen van een warmtepomp, waarmee u buiten verwarmen u uw woning op warme dagen ook enkele graden kunt koelen. Dit gebeurt ook door toepassing van vloerverwarming in het gehele appartement. Tevens wordt uw appartement optimaal geïsoleerd. U ontvangt bij oplevering van de woning van Draisma een energielabel. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

Mogelijkheden woonwensen

U wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard koperskeuzelijst. Aanvullende woonwensen kunnen met de kopersbegeleider besproken worden. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. Uw woning dient namelijk buiten het Bouwbesluit ook te voldoen aan de installatie voorwaarden (Nen-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van Woningborg.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.

De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.

wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van Draisma Bouw te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken.

De woningen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende technische omschrijving en verkooptekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop- / aannemingsovereenkomst.

Koop- / aannemingsovereenkomst (KO en AO)

Komt u tot het kopen van de woning, dan gebeurt dit aan de hand van een Koopovereenkomst (KO) en een Aannemingsovereenkomst (AO). Bij de KO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan waarbij de verkrijger zich verplicht tot het kopen van de koopsom van de grond. Bij de AO gaan koper (verkrijger) en verkoper (Draisma Bouw) een overeenkomst aan waarbij de verkrijger zich tot het betalen van de aanneemsom. De verkoper verplicht zich tot uitgifte in eigendom van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en plichten.

Draisma Bouw verplicht zich tot de bouw van de woning. Enkele dagen nadat u beide stukken heeft ondertekend ontvangt u een door de andere partij getekende overeenkomst retour. Een kopie van de originele KAO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de transportakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de beide overeenkomsten zijn voldaan.

Vrij op naam (V.O.N.)

De woning wordt "Vrij op naam" aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van de woning gemoeid zijn, in de koop- / aanneemsom zijn opgenomen:

- De notariskosten inzake levering- / eigendomsakte;
- BTW (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- De kosten van kadastrale inmeting.

Tevens zijn in de koop- en aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- de grondkosten;
- de bouwkosten;
- het adviseurshonorarium;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de aanlegkosten t.b.v. water, elektra, riolering en glasvezel.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- / aanneemsom begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;

Levering- / Eigendomsakte

De levering- / eigendomsakte van de te bouwen woningen geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

Termijnen en betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij het sluiten van de KO (peildatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

Draisma Bouw stuurt u facturen. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever ervoor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend te weten:

- de akte van levering van de grond;
- de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie voor de geldgever;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.
- de rente tot de transportdatum over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;

Opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering zal de concrete datum worden gecommuniceerd.

Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af (circa 4 weken voor de oplevering) waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld.

Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. Strikt juridisch gezien is de AO slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw woning ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning. Eén à twee weken voor oplevering zal Draisma met u de woning inspecteren, de 'voorschouw'. Bij de oplevering wordt met u de woning nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan u worden overgedragen. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een "Proces-Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het Proces-Verbaal van Oplevering wordt zowel door Draisma Bouw als door u ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de woning zonder onvolkomenheden wordt opgeleverd.

Verzekeringen

Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning voor rekening van de VVE middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

Aansluiting / levering van warmte en elektra

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van elektriciteit en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe appartement, neemt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf en de leverancier van de elektra een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektra. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit. LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen.

Wat betekent dit voor u?

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes / wordt u verwezen naar EANCodeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Draisma Bouw zal na oplevering van het appartement haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunt u mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen.

Tijdig voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Let daarbij op dat u in uw nieuwe woning geen gaslevering meer nodig heeft. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit-leverancier) afloopt, kunt u er voor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier. Indien u nog geen leveringscontract heeft dient u zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Voor de levering van water kunt u zich in- of overschrijven naar de waterleverancier van uw regio.

Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en waarborgregeling.

Na oplevering van uw woning gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode hebt u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u conform de Woningborg-regeling schriftelijk te melden. Op welke wijze wordt nader toegelicht in de Woonwijzer die u voor de oplevering van uw woning van Draisma dient te ontvangen. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

Wet bescherming persoonsgegevens

Draisma Bouw respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons mededeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt Draisma uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop-bouwproces, zoals de showroom, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen. Wij zullen tevens op uw verzoek uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich hiervoor wenden tot uw kopersbegeleider.

Technisch gedeelte

Inleiding

Dit is de technische omschrijving van het project Erbeke te Eerbeek. Hierin staat per onderdeel omschreven hoe uw appartement en het gebouw is samengesteld, afgewerkt en welke materialen en kleuren worden toegepast. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken die bij de aankoop van uw appartement horen.

Uw woning zal worden (af)gebouwd conform de desbetreffende technische omschrijving en koperscontracttekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid, Woningborg en nutsbedrijven.

Voor de juiste opzet, indeling en maatvoering van uw appartement verwijzen wij u naar de koperscontracttekeningen.

Inleiding

Voor deze appartementen wordt door Draisma Bouw een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregelingen Nieuwbouw 2022. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en bijlage A dienen vóór het tekenen van de Koopovereenkomst en de Aannemingsovereenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van het appartement.

Vooraf

Direct na de bouw is er veelal nog bouwvocht in het appartement aanwezig. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren kunnen ontstaan. De eerste tijd dient er ruimschoots geventileerd en gespuid te worden en dient de verwarming niet te 'hoog' ingesteld te worden. Ook het aanbrengen van bepaalde vloer- en wand afwerkingen kan ten gevolge van de aanwezigheid van veel bouwvocht tot schades leiden. Voor de aard van deze schades is de ondernemer/aannemer niet aansprakelijk te stellen. Indien naar keuze van de koper structuur spuitpleisterwerk op de wanden aangebracht wordt, kunnen eventuele krimp- of zettingsscheuren in het zicht komen. De ondernemer/aannemer kan hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden.

Administratieve bepalingen

Van toepassing is de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2022. Voorrang Woningborg-bepalingen: "Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg"

Voorschriften

Van toepassing zijn het geldende Bouwbesluit en de voorschriften van de diverse nutsbedrijven en de algemene voorwaarden behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

Schoonmaak en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Het hele appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden "opleveringsschoon" opgeleverd. Het bij de appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwafval en puinresten.

Wijzigingen tijdens bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de verkoper/bouwbedrijf en/of in opdracht van de verkrijger verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst en vigerende wet- en regelgeving.

Benamingen

Het bouwbesluit hanteert andere ruimte benamingen dan in deze Technische Omschrijving en de contracttekeningen zijn opgenomen. Om begripsverwarring te voorkomen treft u onderstaand schema aan.

Contracttekening:	Benaming volgens het Bouwbesluit:
woonkamer	verblijfsruimte
slaapkamer	verblijfsruimte
keuken	verblijfsruimte
entree/hal/overloop	verkeersruimte
toilet	toiletruimte
badkamer	badruimte
techniek ruimte	technische ruimte
meterkast (mk)	meterruimte

Peil van het appartement

Het peil (P) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer van de entree van het trappenhuis.

Terreininrichting

De entree van het gebouw alsmede het parkeerterrein bevindt zich aan de achterzijde van het gebouw. Het parkeerterrein is voor zowel de bewoners als de gebruikers van de commerciële ruimte op de begane grond. De parkeerplaats wordt bestraat met betonstraatstenen en de voetpaden met betontegels.

Tevens is de parkeerplaats voorzien van één laadpaal voor elektrische auto's, plantvakken met beplanting en verlichting.

Groenvoorziening

De twee balkons op de eerste en tweede verdieping gelegen aan de Parallelweg worden voorzien van klimbeplanting. De bouwnummers 8 en 16 worden ten behoeve van bewatering voorzien van een buitenkraan.

Buitenriolering

Vuilwater riolering wordt collectief aangeboden aan de gemeente. Hemelwater wordt afgevoerd naar op het terrein aanwezige infiltratiekratten.

Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, de bestrating, de riolering en de kabels en leidingen worden alle benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. Onder de bestrating wordt een laag zand van voldoende dikte aangebracht.

Fundering

De appartementen worden gefundeerd op betonpalen met daarop betonnen funderingsbalken. Aan de hand van het sonderingsrapport maakt de constructeur een funderingsplan.

Vloeren

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd met geprefabriceerde betonelementen die in het werk worden aangestort met beton. De zogenaamde V-naden van de betonelementen blijven zichtbaar in het plafond.

Wanden

Het skelet ook wel de dragende wanden van het gebouw worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De niet dragende scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd in gasbetonelementen. De bergingen worden aan de gangzijde uitgevoerd met kalkzandsteen vellingblokken. De binnenwanden met standaard kalkzandsteen blokken.

Gevels

Vanaf de begane grond tot en met de tweede verdieping bestaat de buitengevel uit 2 kleuren metselwerk. Bij gevelopeningen in het metselwerk worden, waar nodig gemoffelde stalen lateien opgenomen voor de opvang van het metselwerk. De lekdorpels zijn in beton uitgevoerd.

De gevel op de derde verdieping, grenzend aan de galerij, wordt uitgevoerd in houtskeletbouw met een onderhoudsarme gevelbekleding.

Daken

De hellende daken bestaan uit geïsoleerde dakelementen welke zijn afgewerkt met keramische pannen. De binnenzijde zal behangklaar worden opgeleverd. Het vlakke dak bestaat uit een betonvloer voorzien van isolatie en bitumen-dakbedekking. De onderzijde zal worden voorzien van spuitwerk.

Ter plaatse van het terras van bouwnummer 22 zal het dak worden afgewerkt met betontegels in de kleur grijs.

Metaalconstructiewerk

De galerijplaten worden ondersteund door een metaalconstructie welke zal bestaan uit gecoat staal. Verder wordt, waar constructief nodig, constructiestaal toegepast.

Balkons en galerij

De appartementen op de eerste en tweede verdieping krijgen prefab betonnen balkons aan de voorgevel. De galerij aan de achterzijde van het gebouw zal bestaan uit prefab beton met een stalen draagconstructie.

Gevelkozijnen, -ramen en -deuren

Alle gevelkozijnen worden in kunststof uitgevoerd. Op de 3^e verdieping worden plaatselijk houten dakramen toegepast. Bij bouwnummer 1 en 9 wordt een Harbourraam toegepast in verband met geluid.

Bij de appartementen 17 t/m 21 op de bovenste bouwlaag wordt gebruik gemaakt van een panoramapui. Dit is een aluminium pui met vouwramen welke geheel opgevouwen kunnen worden zodat de gehele pui open kan komen te staan. Deze pui is opgenomen in een erker welke afgewerkt is met onderhoudsarm materiaal.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd in plaatstaal met bovenlicht. De binnendeuren worden uitgevoerd als opdekdeuren zonder glasopening en worden fabrieksmatig afgelakt conform de kleur- en materiaalstaat. De binnendeuren worden zo afgehangen dat er een ruimte van ca. 10mm overblijft onder de deur t.b.v. ventilatie.

De toegangskozijnen naar zowel de bergingsgang als de individuele berging zijn van hout met hierin een stompe houten deur.

In de deur van de woonkamer en slaapkamers wordt een loopslot toegepast, ter plaatse van de meterkast wordt een klavierslot toegepast in de deuren van het toilet en de badkamer een vrij- bezetslot.

Trappen

Aan het einde van de galerij komt een vluchttrap uitgevoerd als stalen spiltrap. Deze is afsluitbaar op de 1e verdieping. De spiltrap wordt gecoat, conform de kleur- en materiaalstaat.

De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in beton.

Dakbedekking

De platte daken worden geïsoleerd uitgevoerd en voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Voor een veilige betreding van het dak zijn er voorzieningen aangebracht.

Hekwerken

Op de balkons aan de voorzijde komen metalen balkonhekken met een vulling van gefigureerd glas. Als afscherming tussen de twee balkons onderling komt er een metalen privacy scherm met een vulling van wit melkglas.

Zowel de galerij als de terrassen aan de kopzijde van het gebouw, worden voorzien van een verticaal metalen lamellen hekwerk

Het hekwerk in het trappenhuis wordt standaard uitgevoerd.

De kleuren hiervan zijn terug te vinden in de kleur- en materiaalstaat.

Beglazing

Alle glasopeningen van de woningen worden voorzien van HR++ glas. Waar nodig zal de beglazing geluidswerende, brandwerende of doorval beperkende eigenschappen beschikken.

Kunststeen

De dorpels van de badkamer en toilet worden uitgevoerd in kunststeen. Onder de overige binnendeuren van de appartementen komen geen dorpels.

Alle kozijnen met borstwering worden voorzien van een kunststeen vensterbank.

Vloerafwerking

De vloeren in de woning worden afgewerkt met een dekvloer. In de dekvloer worden leidingen weggewerkt waaronder die van de vloerverwarming . Om deze reden adviseren wij u niet in de dekvloer te schroeven en te spijkeren.

Wand- en plafondafwerking

Alle wanden in de appartementen worden behangklaar opgeleverd, m.u.v. de badkamer en toilet deze worden (deels)getegeld.

De plafonds in de woningen worden voorzien van structuur spuitwerk, met uitzondering het plafond in de meterkast. De V-naden van de betonnen vloerelementen blijven hierbij in het zicht.

In de bergingen op de begane grond wordt een isolerend plafond aangebracht.

Timmerwerk

De kapconstructie op de bovenste verdieping wordt afgetimmerd met gipsplaat en behangklaar opgeleverd.

Schilderwerk

In dit werk wordt behoudens de algemene ruimte geen schilderwerk geleverd.

Huisnummering

Het tableau op de begane grond bij de entree geeft de huisnummers en de naam van de bewoners weer. Op de begane grond staat aangegeven welke huisnummers op welke verdieping zitten Elke appartement zal tevens nog bij de voordeur worden voorzien van een huisnummerplaatje.

Keukeninrichting

Standaard wordt er geen keuken geleverd. Wel zijn de aansluitingen voor uw nieuwe keuken aangebracht conform de koperscontracttekening. Mocht u dit nog willen wijzigen dan kunt u dit afstemmen met uw kopersbegeleider.

Sanitair

In de appartementen wordt sanitair geleverd en aangebracht. Op de koperscontracttekeningen is het sanitair aangegeven.

Toilet wordt standaard opgeleverd met onderstaand sanitair.

- toilet met soft-close zitting Villeroy & Boch, O Novo;
- fonteintje Villeroy & Boch, O Novo;
- kraan fonteintje Grohe Bauloop.

De badkamer wordt standaard opgeleverd met onderstaand sanitair:

- 1 x enkele wastafel bij de 2 kamer app. Villeroy & Boch, O Novo;
- 2 x enkele wastafel bij 3 en 4 kamer app. Villeroy & Boch, O Novo;
- Wastafelmengkraan Grohe, Bauloop;
- thermostatische Douchemengkraan Grohtherm, 800 comfortset;
- Elektrische handdoekradiator in de badkamer Plieger, Palermo-EL III/
1700x500mm;
- Douchewand; n.t.b.
- Draingoot; n.t.b.
- Bad Projecta 80 x 180cm;
- Badkraan Grohe Bauloop

De keuze van sanitair is vaak zeer persoonlijk en derhalve kunt u ook afwijken van het standaard sanitair pakket bij de showroom.

Vloer- en wandtegels

De badkamer en het toilet worden voorzien van vloertegelwerk, in een maximaal formaat van 300 x 300mm met grijs voegwerk. Voor de aankoop van de vloertegels is een stelpost opgenomen van 30,- euro/m² inclusief btw. Het aanbrengen van dit formaat vloertegels is in de aanneemsom opgenomen.

De badkamer en het toilet worden voorzien van wandtegels, in een maximaal formaat van 200 x 350mm met lichtgrijs voegwerk. Voor de aankoop van de wandtegels is een stelpost opgenomen van 24,- euro/m² inclusief btw. Het aanbrengen van dit formaat wandtegels is in de aanneemsom opgenomen. Het tegelwerk wordt tot het plafond aangebracht behoudens het toilet, hier wordt het tot een hoogte van circa 1,20 meter aangebracht.

Ter plaatse van de keuken is geen tegelwerk opgenomen.

Behangwerk

De wanden worden behangklaar afgewerkt. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat zonder extra bouwkundige inspanningen de koper de wanden kan (laten) behangen. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleister, dienen door de koper zelf te worden verwijderd met een plamuurmes. Hierbij moet wel worden vermeld dat niet elk type behang geschikt is voor deze ondergrond. Des te dunner het behang, des te vlakker dient de wand te zijn.

Verwarmingsinstallatie

Warmte wordt in elk appartement opgewekt door een lucht-water warmtepomp. Deze wordt gebruikt voor de centrale verwarming en warmtapwater van het appartement.

In de zomer kan er tevens enkele graden mee gekoeld worden. De boiler in de warmtepomp heeft een inhoud van 200 liter.

De warmtepomp wordt aangestuurd door een thermostaat in de woonkamer. Het appartement wordt compleet verwarmd door middel van vloerverwarming. In de badkamer is aanvullend nog een elektrische handdoekradiator aangebracht. Er is een verdeler van de vloerverwarming opgenomen in de technische ruimte welke het warmwater verdeelt over de verschillende leidingen.

De algemene openbare ruimte en de bergingen op de begane grond worden niet verwarmd.

Ten gevolge van het toepassen van een andere type warmtepomp is de in de verkoopbrochure omschreven verticale zonwering niet meer noodzakelijk waardoor deze komt te vervallen.

Ventilatie

Ieder appartement wordt voorzien van een mechanische afzuiging d.m.v. een woonhuisventilator en natuurlijke toevoer via ventilatieroosters in de gevelkozijnen.

Daar waar nodig worden ventilatieroosters met een verhoogde geluidswering en of geurwerend toegepast. De CO2 gestuurde ventilatiebox wordt geplaatst in de berging en zuigt lucht af bij de toilet, badkamer, berging en woonkamer/keuken. Bij de keuken komt een 3-standenschakelaar om de ventilatiestanden te regelen. De afzuigkap dient recirculerend te worden uitgevoerd.

Binnenriolering

In de appartementen wordt een binnen rioleringssysteem aangelegd en aangesloten op het gemeentelijk rioleringssysteem.

De binnen riolering heeft de volgende aansluitpunten conform de koperscontract-tekening:

- de afvoeren van de closetpot en het fonteintje in de toiletruimte;
- de afvoeren van de closetpot, wastafel(s), douche en (bad) in de badkamer ;
- de afvoer voor een wasmachine en condensdroger;
- de afvoer (overstort) van de warmtepompinstallatie;
- de afvoer van de keuken.

Waterinstallatie

De appartementen worden individueel aangesloten op het waterleidingnet en krijgen hun eigen watermeter. De eenmalige aansluitkosten zijn in de Aannemings-Overeenkomst opgenomen.

Koudwaterleidingen worden aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- wasmachine (opbouw);
- keukenkraan afgedopt;
- vaatwasser (opbouw);
- wastafel(s);
- douche;
- bad (mits aanwezig);
- toilet;
- fonteintje.

Warmwaterleidingen worden aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- keukenkraan afgedopt;
- wastafel(s);
- douche;
- bad (mits aanwezig);

Elektrische installaties

Ieder appartement heeft een eigen aansluiting van 3x 25A.

Voor de posities en aantallen van wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders en aansluitpunten etc. verwijzen wij u naar de kopercontracttekeningen.

Telefoon / CAI / Data

De aanleg van de bekabeling ten behoeve van de telefonie en/of data en het centraal antennenet tot in de meterkast zal geschieden door de betreffende instanties. Het appartement is in de woonkamer en hoofdslaapkamer voorzien van 1 datacommunicatiepunt conform koperscontracttekening.

De rookmelders welke aangesloten worden op het lichtnet staan aangegeven op de koperscontracttekeningen.

De eenmalige aansluitkosten zijn in de Aannemings-Overeenkomst opgenomen.

Videfooninstallatie

De appartementen hebben een videfoon in de woonkamer welke verbonden is met het bellentableau bij de hoofdentree.

Bel installatie

Nabij de voordeur is een beldrukker aanwezig. De deurbel is gemonteerd ter plaatse van de meterkast.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk plint / accentsteen	Baksteen	Grijs
Opgaand metselwerk	Baksteen	Rood/oranje
Waterslagen onder kozijnen	Beton	Natuurlijk
Kozijnen / ramen	Kunststof	Bruin
Kozijnen / ramen trappenhuis	Kunststof	Grijs
Dakbedekking hellend	Keramische dakpan	Zwart
Dakbedekking vlak	Bitumen	Natuurlijk
Goot	Aluminium	Wit
Luifels	Aluminium	Grijs
Bekleding gevel en dakkapel	N.t.b.	Grijs
Balkonhekken voorgevel	Metaal met glas	Grijs metaal/wit glas
Gallerijhekken	Metaal	Grijs
<u>Entreehal/trappenhuis</u>		
Vloer	Tegelwerk	Grijs
	Schoonloopmat	Grijs
Wanden	Glasvezelbehang	Wit
Plafond	Spackwerk	Wit
<u>Gang t.p.v. bergingen</u>		
Vloer:	Dekvloer	Onbehandeld
Plafond	Isolatieplaten	N.t.b.
Wand:	Vellingblokken	Wit
Kozijnen	Hout	Wit
Deuren	Hout	Wit
<u>Trappenhuis</u>		
Vloer:	Tegelwerk	Grijs
Plafond:	Spackwerk	Wit
Wand:	Glasvliesbehang	Wit
Trap:	Prefab beton	Grijs
<u>Galerij</u>		
Constructie	Staal	Grijs
Vloerdelen	Beton	Grijs
Lamellenhekwerk	Staal	Grijs

STAAT VAN AFWERKING APPARTEMENT

Ruimte:

Afwerking:

HAL

Vloer
Wanden
Plafond

Dekvloer
Behangklaar
Spackwerk

TOILET

Vloer
Wanden
Plafond

Tegelwerk
Tegelwerk tot 1,2m + behangklaar
Spackwerk

WOONKAMER

Vloer
Wanden
Plafond

Dekvloer
Behangklaar
Spackwerk

KEUKEN

Vloer
Wanden
Plafond

Dekvloer
Behangklaar
Spackwerk

SLAAPKAMERS

Vloer
Wanden
Plafond

Dekvloer
Behangklaar
Spackwerk

BADKAMER

Vloer
Wanden
Plafond

Tegelwerk
Tegelwerk tot onderkant plafond
Spackwerk

TECHNISCHE RUIMTE / BERGING

Vloer
Wanden
Plafond

Dekvloer
Onbehandeld
Onbehandeld

BALKON nr. 1 t/m 16

Vloer
Balkonhekken
Kopterras bwnr. 8 en 16
Privacyscherm

Beton
Metaal met glas
Metalen lamellenhekwerk
Metaal met glas

DAKTERRAS nr. 22

Vloer
Balkonhekken

Betontegels, kleur grijs
Metaal met glas

Afwerkstaat algemene ruimtes

Omschrijving	materiaal	kleur
<u>Entreehal/trappenhuis</u>		
Vloer	tegelwerk schoonloopmat	antraciet antraciet
Wanden	glasvezelbehang	wit
Plafond	spackwerk	wit
<u>Gang tpv bergingen</u>		
Vloer:	dekvloer	onbehandeld
Plafond	isolatieplaten	n.t.b.
Wand gangzijde	kalkzandsteen vellingblokken	wit
Overige wanden	kalkzandsteen blokken	onbehandeld
Kozijnen	hout	wit
Deuren	hout	wit
Buitenbergingen bouwnummer 21 en 22		
Vloer:	betonvloer	onbehandeld
Plafond	hout	onbehandeld
Wand	metselwerk	schoon
<u>Trappenhuis</u>		
Vloer:	tegelwerk	antraciet
Plafond:	spackwerk	wit
Wand:	glasvliesbehang	wit
Trap:	prefab beton	grijs
<u>Galerij</u>		
Constructie	beton	grijs
Ondersteuning	staal	antraciet
Lamellenhekwerk	staal	antraciet

Algemene verkoop informatie

In het voorgaande deel van deze technische omschrijving las u over de specifieke technische situatie van de door u gekochte woning. Dit deel vertelt u meer over de algemene zaken die samenhangen met uw woning/appartement.

Vereniging van Eigenaren VvE

De afkorting VvE staat voor 'Vereniging van Eigenaren' of 'Vereniging van Eigenaars'. Maar wat is een VvE eigenlijk precies? Wat doet een VvE? En kun je het lidmaatschap van een VvE opzeggen? Hieronder wordt stap voor stap uitgelegd wat een VvE is, hoe die ontstaat en waar u eigenaar van bent als u een appartement hebt.

Appartement in groter gebouw: samen eigenaar

Als je appartement koopt in een groter complex dan koopt u een deel van dat gehele gebouw. U heeft dan niet het appartement zelf gekocht, maar wel een aandeel in het gehele gebouw en een recht om een bepaald appartement te mogen gebruiken. Dit kunt u teruglezen in de leveringsakte die u van de notaris hebt gekregen. Dit stukje gebouw noemen we een appartementsrecht. U zit dus niet op uw eigen eilandje, maar bent samen met uw buren eigenaar van het gehele gebouw.

Wat is een appartementsrecht?

Om een appartementsrecht los te kunnen verkopen, is het nodig dat het gebouw juridisch wordt gesplitst. Anders kan alleen het gehele gebouw verkocht en geleverd worden. Een notaris maakt dan een splitsingsakte, waarin staat om welk gebouw het gaat, en waarin hij opschrijft welke appartementsrechten er zijn. Als die splitsingsakte wordt ingeschreven in het kadaster, 'ontstaan' de appartementsrechten, en kunnen ze vrij verkocht en geleverd worden.

Maar wat is een VvE dan?

In de wet staat dat er meteen bij de splitsing ook een Vereniging van Eigenaren moet worden opgericht. Voor die oprichting zorgt de notaris: dat gebeurt ook in de splitsingsakte. In de splitsingsakte staat het reglement van de VvE: meestal gebaseerd op een van de modelreglementen. Een VvE is het overkoepelende orgaan waarvan alle eigenaren automatisch (van rechtswege) lid worden zodra ze een appartementsrecht in het gebouw kopen. Wanneer ze hun appartement verkopen, stopt het lidmaatschap automatisch. De VvE zorgt voor het onderhoud en het beheer van het gebouw, en zorgt ervoor dat er voor groot onderhoud wordt gespaard. Ook zorgt de VvE voor de verzekeringen van het gebouw. Het lidmaatschap van een VvE kan niet opgezegd worden.