

Marssteden 66
7547 TD Enschede
Postbus 461
7500 AL Enschede
Telefoon 053 - 460 06 00
Fax 053 - 460 06 22
info@koopmans.nl
www.koopmans.nl

Technische omschrijving type A

18 appartementen Schikgodinnen te Enschede

IBAN NL61ABNA0468151532
BIC ABNANL2A

KvK 06051197
BTW NL006540703B01



Datum
18 april 2018
Referentie
1804.003067
Versie
1.0
Behandeld door
N. Suthof
Blad
1 van 31



Project
Enschede, Ontwikkeling
appartementen en
eengezinswoningen
Schikgodinnen, Lage Bothof
(4452)

1.1 Ontwikkeling

Koopmans Projecten b.v.
Postbus 461
7500 AL Enschede
053 4600 600
www.koopmans.nl

1.2 Realisatie

Koopmans Bouw b.v.
Postbus 461
7500 AL Enschede
053 4600 600
www.koopmans.nl

1.3 Woonadvies

Koopmans Projecten b.v.
Postbus 461
7500 AL Enschede
053 4600 600
www.koopmans.nl

1.4 Makelaar/ hypotheek

Snelder-Zijlstra Makelaardij B.V.
Hoedemakerplein 1
7511 JR Enschede
053 4852 222
www.snelderzijlstra.nl

1.5 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

De koopwoningen in het project zijn opgenomen in het register, van bij het SWK ingeschreven ondernemingen

Inhoudsopgave

1	Algemeen.....	5
2	Maatvoering, materiaalkeuze en begripsbepalingen	5
3	Peil van het gebouw.....	5
4	Grondwerken	5
5	Rioleringswerken	6
6	Bestratingen.....	6
7	Terreininventaris	6
8	Funderingen.....	7
9	Begane grondvloeren.....	7
10	Verdiepingsvloeren	7
11	Constructieve wanden	7
12	Gevels.....	7
13	Binnenwanden	8
14	Platte Daken	8
15	Trappen, bordessen, galerijen en balkons.....	8
16	Gevelkozijnen	9
17	Binnenkozijnen en -deuren	9
18	Hang- en sluitwerk	9
19	Stukadoorswerk	10
20	Tegelwerk en kunststeen.....	10
21	Metaal en kunststofwerken	11
22	Binnentimmerwerk	11
23	Keuken.....	11
24	Beglazing	13
25	Schilderwerk	13
26	Vloerbedekking	13
27	Waterinstallatie	13
28	Sanitair.....	14
29	Elektrische installaties.....	17
30	Zwakstroominstallaties.....	19
31	Telecommunicatie-installaties.....	19
32	Gasinstallatie	19
33	Verwarming-/ warmwaterinstallatie	19
34	Ventilatievoorzieningen.....	20
35	Liftinstallatie	21
36	Glazenwasinstallatie	21
37	Opruimen en schoonmaken.....	21

38	Bouwbesluit.....	21
39	Tenslotte	21
40	Krimpscheuren.....	22
41	Gebruikskosten	22
42	Gemeenschappelijk binnenterrein	22
43	Kleur- en materiaalstaat.....	24
44	Afwerkstaat	25
45	Kopersinformatie.....	25

1 Algemeen

Het totale deel Lage Bothof 2^e fase bestaat uit drie gebouwblokken. De gebouwen A met 6 eengezinswoningen, gebouw BCD met 82 sociale huurappartementen en gebouw E met 18 koopappartementen.

Alle woningen en appartementen hebben een prive-parkeerplaats in het gemeenschappelijke binnenterrein. Bezoekersparkeren vindt langs de openbare weg plaats.

In deze technische omschrijving wordt eerst de 18 koopappartementen beschreven, daarna het gemeenschappelijke binnenterrein.

2 Maatvoering, materiaalkeuze en begripsbepalingen

Alle genoemde maten zijn “circa”-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken melden wij u dit door middel van errata of wijzigingen tijdens de bouw. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

In het Bouwbesluit zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond het appartement afwijkend van die in het spraakgebruik. De meest voorkomende afwijkingen zijn:

Bouwbesluitbegrippen	Ruimte omschrijvingen
Verblijfsruimte	voor woonkamer, slaapkamer en keuken
Verkeersruimte	voor entree en hal
Toilet- en badruimte	voor toilet en bad-/doucheruimte
Onbenoemde ruimte	voor technische ruimte(n)
Bergruimte	voor fietsberging
Meterruimte	voor meterkast

3 Peil van het gebouw

Het peil “P” waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Enschede.

4 Grondwerken

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt verwerkt op het terrein en zo nodig afgevoerd. Vanwege bestaande hoogteverschillen in het gebied kunnen tuinen en/of bestratingen soms wat schuin aflopen.

Ter plaatse van de hoofdentree van de woongebouwen zal de bestrating worden aangelegd tot 20mm beneden peil.

5 Rioleringswerken

De riolering en hemelwaterafvoeren van de gebouwen op zijn van pvc met hergebruikgarantie. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het vuilwaterriool wordt aan de voorgevelzijde aangesloten op het gemeenteriool, het regenwaterriool wordt aan de achtergevelzijde aangesloten op het regenwaterriool van het gemeenschappelijke binnenterrein. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringsstelsel maken onderdeel uit van de koop- en aanneemovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de ondernemer uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

6 Bestratingen

De bestrating is aangegeven op de situatietekening.

De onderstaande bestrating bestaat uit grijze betontegels 300x300x40 mm:

- het straatwerk ter plaatse van de hoofdentree, fietsbergingen entree's aan de voorgevelzijde.
- het straatwerk ter plaatse van de galerij op de beganegrond aan de achtergevelzijde.
- De terrassen van de appartementen op de beganegrond.

De onderstaande bestrating bestaat uit grijze betontegels met de afmeting 500x500 x40 mm op tegel dragers:

- Het inspectiepad op het platte dak van het gebouw.

7 Terreininventaris

Ten behoeve van bezoekers zullen nabij de hoofdentree van het gebouw 3 fietsbeugels worden geplaatst.

In de voortuinen van de appartementen op de beganegrond worden beukenhagen aangebracht, deze worden op de afscheiding aangebracht zoals op tekening aangegeven. Omdat deze beeldbepalend zijn voor het plan worden deze door de VvE beheerd en onderhouden.

Aan de kopse zijde van de galerij op de beganegrond, grenzend aan de openbare ruimte zoals op tekening aangegeven wordt een schanskorf hoog ca. 1 meter aangebracht

Aan de lange zijde en de andere kopse zijde wordt zoals op tekening is aangegeven een hardstalen hekwerk, hoog 1,00m aangebracht om de privacy van deze galerij te waarborgen

8 Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken worden de gebouwen op betonpalen en betonnen funderingsbalken gefundeerd.

9 Begane grondvloeren

De begane grondvloer is een isolerende betonvloer in kanaalplaat met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie). Deze wordt voorzien van een massieve dekvloer.

Door aanwezigheid van leidingen in de afwerkklagen kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

10 Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zijn betonvloeren, breedplaat waarin de leidingen voor elektra, mechanische ventilatie en riolering zoveel mogelijk zijn opgenomen. De verdiepingsvloeren in de woongebouwen worden voorzien van een massieve dekvloer.

Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerkklagen kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

11 Constructieve wanden

De binnenspouwbladen zijn van prefabbeton.

De woningscheidende en overige dragende wanden zijn van in het werk gestorte beton. Woningsscheidende wanden met voldoende massa, waarmee wordt voldaan aan de minimale geluideis uit het Bouwbesluit. Waar nodig worden openingen in de constructieve wanden voorzien van lateiconstructies van beton of staal. In het binnenspouwblad naast het balkon wordt een stalen kolom aangebracht.

12 Gevels

Metselwerk in gevelstenen conform de kleurenstaat. De gevelstenen worden gemetseld in wildverband en voorzien van een verdiepte doorgestreekte voeg. In de gevels worden op enkele plaatsen metselwerkaccenten aangebracht zoals staand metselwerk, blokverband en speklagen zoals op tekening is aangegeven.

Bij de balkons/terrassen wordt de zijgevel aan de bouwmuurzijde bekleed met Trespa beplating op houten regelwerk zoals op tekening aangegeven. De gevels zijn voorzien van thermische isolatie. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt minimaal $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie).

Boven de kozijnen zijn in het metselwerk lateien opgenomen van gecoat metaal. Onder de kozijnen met gemetselde borstweringen zijn aluminium waterslagen toegepast.

13 Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden van de fietsbergingen en algemene ruimte zijn van kalkzandsteen vellingkantblokken, dik 100mm. Deze wanden worden iets vrijgehouden van het plafond.

De niet dragende binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd in Metal Stud met een cementgebonden plaat. Dit is een metalen frame met aan weerszijden een harde slagvaste beplating van cementgebonden plaat, Gyproc o.g.

14 Platte Daken

Het platte dak van het woongebouw wordt afgewerkt met EPDM dakbedekking, voorzien van thermische afschotisolatie met isolatiewaarde van minimaal $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie). Op de dakbedekking komen zonnepanelen (aantal conform de EPC berekening). De dakranden worden afgewerkt met een stalen afdekkap. De dakbedekking wordt geballast met grind.

Voor de toegang tot het platte dak van de bovenste bouwlaag wordt een afsluitbaar dakluik met harmonica trapje aangebracht.

Voor het uitvoeren van onderhoud zijn de daken voorzien van de benodigde wettelijke veiligheidsvoorzieningen.

15 Trappen, bordessen, galerijen en balkons

De trappen in het trappenhuis zijn van geprefabriceerd beton met trapbomen. De treden zijn voorzien van een antislip profiel. De onderzijde van de trappen zijn standaard van gerold beton en krijgen geen verdere afwerking. Aan de wandzijde langs de trappen komt een ronde gecoate metalen leuning. Aan de schalmgatzijden komt een gecoat metalen spijlenhek voorzien van een ronde metalen leuning.

De buitenruimten van de woningen op de verdiepingen zijn van geprefabriceerd beton voorzien van een standaard antislip wafelprofiel en afwateringsgoot. Aan de buitenzijde worden hekken met stripstalen stijlen van gecoat metaal toegepast.

De galerijen op de verdiepingen zijn van geprefabriceerd beton voorzien van een standaard antislip profiel en afwateringsgoot. Aan de buitenzijde worden hekken met stripstalen stijlen van gecoat metaal toegepast. Aan het einde van de galerij komt een vluchttrap van gemoffeld metaal. Ter voorkoming van insluiting wordt deze op de begane grond voorzien van een metalen kooi en deur, een en ander volgens de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen®.

De galerijen worden gedragen door een staalconstructie van gemoffelde stalen kolommen en liggers.

Het kunstwerk Schikgodinnen dat boven de entree van het binnenterrein komt bestaat uit een staalconstructie van gemoffelde stalen liggers met een hulpsconstructie waarop het kunstwerk wordt aangebracht. De verfijnde uitwerking wordt nog door een gespecialiseerd bedrijf uitgewerkt. Het

kunstwerk met de staalconstructie is voor de helft eigendom van het koopappartementengebouw, voor de andere helft eigendom van het huurappartementengebouw.

16 Gevelkozijnen

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen zijn, behoudens de voordeuren, van kunststof. De gevelkozijnen van de appartementsvoordeuren en fietsentrees zijn van hardhout. Gevelkozijnen van de algemene ruimten van hoofdentree en trappenhuizen zijn van aluminium behoudens de kopgevelramen en het voorgevelkozijn op de 3^e verdieping, dit zijn ook kunststof kozijnen.

Enkele kunststofkozijnen hebben een borstwering met een paneelvulling van onderhoudsarm materiaal, Colorbel o.g., zoals op tekening is aangegeven. Aan de binnenzijde zal het binnenspouwblad doorlopen ter plaatse van deze paneelvulling.

De buitendeuren van de appartementen en fietsentrees zijn vlakke deuren met een glasopening.

Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en extra goede kierdichting.

De spouwlaten en overige voorzieningen aan de binnenzijde zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal. Aansluitende panelen en aftimmeringen aan de buitenzijde worden uitgevoerd in onderhoudsarm materiaal.

De buitendeuren van de hoofdentree en het trappenhuis aan de galerijzijde zijn van aluminium met glas zoals op tekening aangegeven.

17 Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen in de appartementen zijn montagekozijnen van gecoat staal verdiepingshoog met afgeslankte bovendorpel. De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren, fabrieksmatig afgewerkt in een witte kleur.

De kozijnen van de fietsbergingen, de hydrofoorroimte en de algemene meterkast op de begane grond zijn van hardhout.

De binnendeuren van de fietsbergingen en hydrofoorroimte zijn vlakke houten deuren.

18 Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De uitvoering is gelijkwaardig conform het Bouwbesluit en de basisnorm van Politiekeurmerk Veilig Wonen®.

De ramen worden voorzien van draai-/kiepbeslag.

In de buitendeuren van het appartement zijn zogenaamde 3-puntssluitingen met cilinderslot opgenomen. De cilinders van sloten in buitendeuren van het appartement en de fietsberging zijn met dezelfde sleutel te bedienen.

Het slot van de hoofdentree van het woongebouw is vanuit de woning met de videofooninstallatie te bedienen.

De deuren van de gemeenschappelijke ruimten zoals hoofdentree, trappenhuis en fietsberging entree worden voorzien van deurdrangers zodat deze zelfsluitend zijn.

De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet;
- een dag- en nachtslot in de slaapkamers;
- een kastslot in de meterkast.

19 Stukadoorswerk

De wanden van het appartement worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de wanden die voorzien zijn van tegelwerk en spuitwerk.

In het appartement (met uitzondering van meterkast) worden de plafonds afgewerkt met wit spuitwerk in een fijnkorrelige structuur. Boven het tegelwerk in het toilet komt wit spuitwerk.

De V-vormige naden tussen de plaatvloeren in het plafond worden niet dichtgezet.

De wanden van de hoofdentree en het trappenhuis van het woongebouw zijn voorzien van wit spuitwerk.

20 Tegelwerk en kunststeen

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels in de kleur antraciet, afmeting 200x200mm. Kleur van de voeg is antraciet. De douchehoek van circa 900x900mm zal één tegel verdiept en onder afschot worden uitgevoerd.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van witte wandtegels, afmeting circa 250x200 mm en liggend verwerkt. Kleur van de voeg is licht grijs. In het toilet tot 1,5 m. en de badkamer tot plafond.

De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt.

Op de begane grondvloer van het trappenhuis/hoofdentree komen vloertegels in de kleur antraciet, afmeting circa 300x300mm. Kleur van de voeg is antraciet. Daar waar de schoonloopmat komt worden geen vloertegels aangebracht.

De voordeur wordt voorzien van een kunststof onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 35 mm. Er is rekening gehouden dat er nog een vloerafwerking van maximaal 15 mm door de bewoner wordt aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil maximaal 20 mm zijn en daarmee voldoen aan het Bouwbesluit.

De dorpels ter plaatse van de toilet- en badruimte zijn van kunststeen en komen maximaal 20 mm boven de tegelvloer uit.

De kozijnen, m.u.v. kozijnen die tot aan de vloer doorlopen, worden aan de binnenzijde ter plaatse van de borstwering voorzien van kunststeen

vensterbanken in een lichte kleur. De vensterbank steekt ca. 20mm buiten de wand.

21 Metaal en kunststofwerken

Kozijnen worden aan de buitenzijde ter plaatse van gevelmetselwerk voorzien van in kleur gemoffelde aluminium waterslagen m.u.v. kozijnen die tot aan de vloer doorlopen.

Naast de voordeur van het appartement wordt een huisnummer aangebracht, uitgevoerd in kunststof met zwarte letters op een witte achtergrond.

In het trappenhuis op alle verdiepingen worden ook aanduiding borden aangebracht.

De postkasten zijn van gecoat metaal en worden in de entree pui opgenomen en hebben huisnummeraanduiding aan de binnenzijde. Het front, briefkleppen, beldrukkers en naamhouders met huisnummer aan de buitenzijde zijn van RVS. In dit front is het bellentableau en de videofoon met spreek-/luisterinstallatie geïntegreerd.

22 Binnentimmerwerk

De achterwand en zijwanden van de meterkast worden voorzien plaatmateriaal, op de achterwand word het meterbord gemonteerd.

Thermisch isolerende voorzetwanden, bestaan uit een cementgebonden plaat met een isolatielaag, worden aangebracht tussen:

- de fietsbergingen en appartementen 1 en 3 zoals op tekening is aangegeven.
- trappenhuis en appartementen 4, 9 en 14 zoals op tekening is aangegeven

In het appartement worden geen plinten aangebracht en/of geleverd.

In het trappenhuis worden hardhouten plinten aangebracht, deze zijn fabrieksmatig afgelakt in een lichte kleur.

Op het plafond van het trappenhuis wordt op alle verdiepingen een akoestisch plafond aangebracht van houtwolcementplaat, fabrieksmatig gespoten in een lichte kleur.

Op de plafonds van de fietsbergingen wordt een isolerend en akoestisch plafond aangebracht van houtwolcementplaat met een isolatielaag, fabrieksmatig gespoten in een lichte kleur.

Overige in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of hout en wordt in kleur geschilderd.

23 Keuken

In de VON-prijs van het appartement is een luxe en complete projectkeuken opgenomen. Standaard wordt deze luxe projectkeuken van Baars Topkeukens in Hengelo (onze projectshowroom) geplaatst, zie onderstaande afbeelding en omschrijving.

Keukenblok:

- Keukenmeubelen kleur wit
- Keukenfront kunststof wit glanzend
- Grepen r.v.s. uitvoering
- Lade voorzien van bestekverdeling
- Aanrechtblad mdf/hpl kunststof kleur grijs
- Aanrecht achterwand 250 mm hoog in kleur aanrechtblad
- Spoelbak r.v.s. vlakbouw
- Eenhendel keukenmengkraan
- Plint in kunststof glans uitvoering

Apparatuur:

- Inductiekookplaat, 600 mm breed met rvs rand en 4 kookzone 's
- Volledig geïntegreerde vaatwasser 600 mm
- Combi-magnetron
- Geïntegreerde koelkast 151 liter zonder vriesvak
- Recirculatie wandschouwkap, breed 900 mm in r.v.s. uitvoering

Deze luxe keuken kan uiteraard worden samengesteld naar uw gewenste kleurcombinatie, uitgebreid of aangepast. De keukenleverancier zal u hierover verder informeren over de mogelijkheden en kosten.

De keukeninstallaties worden tijdens de bouw al aangebracht, de keuken en de apparatuur worden direct na oplevering aangebracht om het risico van beschadiging zoveel mogelijk te beperken.



24 Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende 2-laagse beglazing (HR++ glas).

De glasopeningen in algemene ruimten met een lagere borstweringshoogte dan 0,80meter worden voorzien van veiligheidsglas.

25 Schilderwerk

Voor de kleur van de buitenkozijnen, zie de kleurenstaat. De niet fabrieksmatig afgewerkte, aftimmeringen en/of in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende verf in een lichte kleur.

De binnenzijde van alle in het zicht komende aftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf, in een lichte kleur.

De in het zicht komende water- en rioleringsleidingen in toilet(ten) en badkamer(s) worden niet geschilderd. Leidingwerk in bergingen, meterkasten en kasten worden niet geschilderd.

Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van duurzaam bouwen met een oplosmiddelarme verf.

26 Vloerbedekking

Achter de toegangen van het trappenhuis bij de hoofdentree en galerijen wordt een schoonloopmat aangebracht in een metalen matomranding. De mat komt rechtstreeks op de dekvloervloer te liggen.

De verdiepingsvloeren van het trappenhuis worden voorzien van marmoleum.

In de fietsbergingen, hydrofooruimte en gang wordt geen vloerafwerking aangebracht.

27 Waterinstallatie

De algemene koudwaterleiding in de woongebouwen worden aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de hydrofoorinstallatie;
- de meterkast van de woning;
- het tappunt boven de uitstortgootsteen in de werkkast/hydrofooruimte op de begane grond;

Vanaf de watermeter in de meterkast is een koudwaterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan t.p.v. de keuken;
- de vaatwasser;
- de closetcombinatie;
- de fonteincombinatie;

- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening.

De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan t.p.v. de keuken;
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan.

De waterleidingen in het toilet en in de badkamer zijn weggewerkt in de wanden en vloeren.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsysteem van de woning zijn in de koop-/en aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

28 Sanitair

Het toilet wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.

Wandclosetcombinatie bestaande uit:

- Wandcloset wit
- Closetzitting met deksel wit
- Inbouwreservoir met witte drukknop

Fonteincombinatie bestaande uit:

- Fontein wit
- Fonteinkraan
- Kunststof plugbekersifon met muurbuis, wit (De afvoer wordt opgenomen in de muur).



Villeroy & Boch toilet O'novu



Inbouwreservoir met bedieningspaneel



Villeroy & Boch fontein O'novu



Venlo Nimbus II Project Eco toiletkraan

De badkamer wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.

Douchecombinatie bestaande uit:

- Thermostatische douchemengkraan
- Glijstangset met handdouche
- Doucheput met RVS deksel 150x150mm

Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Wastafel wit,
- Eénhendel wastafelmengkraan
- Kunststof plugbekersifon met muurbuis, wit (De afvoer wordt opgenomen in de muur).
- Spiegel rechthoekig (600 mm x 400 mm),



Venlo Nimbus thermostatische douchemengkraan



Ideal Standard Idealrain glijstangset



Villeroy & Boch wastafel O' novo



Vinlo Nimbus éénehendel wastafelmengkraan



Plugbekersifon



Schell stopkraan

Opstelplek van de wasmachine en wasdroger t.b.v. de wasmachine wordt voorzien van:

- Wasautomaatkraan
- Kunststof bekering met vloerbuis rozet, opbouw

De algemene werkkast op de begane grond van de woongebouwen worden voorzien van:

- Standaard stalen uitstortgootsteen met emmerrooster
- Kraan
- Kunststof bekering met vloerbuis rozet, grijs en opbouw
- Close-in boiler

29 Elektrische installaties

Woningen:

De elektrische installatie en de meterkast van het appartement is als volgt opgebouwd:

- Aansluitkast voedingskabel 3x25 Amp. hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Kilowattuurmeter(verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Hoofdschakelaar met groepenkast, welke is voorzien groepen met de volgende opbouw: 30mA aardlekschakelaar met:
 - 2 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen
 - 1 groepsschakelaar voor wasmachine
 - 1 groepsschakelaar voor wasdroger
 - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (vaatwasser)
 - 2 groepsschakelaar voor elektrisch koken (inductie)
 - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (combimagnetron)

Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagedozen opgenomen in de wanden en plafonds. De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn van het type inbouw in de kleur helder wit. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen wordt op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.

De levering van apparaten en armaturen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de koop- en aanneemsom begrepen.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- de schakelaars 1,05 m (in niet verblijfsruimten);
- de schakelaars (in verblijfsruimten) gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m;
- de wandcontactdozen 0,3m;
- de buitenlichtpunt(en) 1,9 m;



schakelaar

- de (loze) leidingen t.b.v. glasvezel/Cai/KPN 0,30m;
- de keukeninstallatie is in de nul-tekening in de kopersoptielijst opgenomen.

De thermostaat wordt op een hoogte van 1,50 m aangebracht in de woonkamer.

Aan het plafond wordt op het lichtnet aangesloten rookmelder aangebracht volgens tekening.

Gebouw:

De elektrische installatie van de gemeenschappelijke ruimten is aangesloten op de centrale meter in de algemene meterkast, zij is als volgt opgebouwd:

- Aansluitkast voedingskabel, hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Kilowattuurmeter(verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Hoofdschakelaar met groepenkast en aardlekschakelaars, welke is voorzien van de volgende groepen:
 - groepsschakelaar voor de verlichting, wandcontactdozen trappenhuis
 - groepsschakelaar voor liftinstallatie + ventilatie installatie
 - groepsschakelaar voor toegangs- en videofooninstallatie
 - groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen van de hydrofooruimte en bergingencluster

Het lichtpunt en de wandcontactdoos in de individuele fietsberging worden uitgevoerd als opbouwinstallatie en aangesloten op de meterkast van de woning.

In de gemeenschappelijke ruimten worden LED verlichtingsarmaturen en wandcontactdozen aangebracht. De energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van tijd klokken, schemerschakelaars en bewegingssensoren.

Op de hoogste daken van gebouwen worden zonnepanelen geplaatst conform opgave van de installatieadviseur. Het elektrisch vermogen van deze panelen zorgen er voor dat een gedeelte van het energieverbruik van de woning wordt afgedekt.

Het lichtpunt bij de voordeuren van de appartementen worden voorzien van een armatuur met schemerschakeling, deze verlichting dient gelijktijd als galerijverlichting. Nabij de toegangsdeuren van de fietsberging, de hoofdentree en deuren naar het trappenhuis worden ook armaturen voorzien van schemerschakeling aangebracht.

De PV-installatie wordt gekoppeld aan de elektrische algemene meter, die op zijn beurt is gekoppeld aan het openbare net. De niet gebruikte stroom wordt teruggeleverd aan het net.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra van de appartementen en de algemene voorzieningen zijn in de koop-/en aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

30 Zwakstroominstallaties

De woning is voorzien van een bel- / videofooninstallatie bestaande uit:

- een belknop in het bellentableau bij de hoofdentree;
- een spreek/luisterunit met camera opgenomen in het bellentableau;
- een spreek/luisterunit met kleuren beeldscherm in het appartement.
- een belknop naast de entree van het appartement met schel op de meterkast;

31 Telecommunicatie-installaties

De aansluiting, toegang en of kosten voor het glasvezelnet is niet opgenomen.

Voor de verdeling van eventueel CAI/telefoon/glasvezel zijn er verschillende loze leidingen in de woning aangebracht, deze leidingen kunt u in eigen beheer voorzien van de voor u noodzakelijke bedrading. Alle loze leidingen komen uit in de meterkast, plaats en positie volgens tekening. Loze leidingen worden standaard voorzien van controledraad en deze dient niet als trekdraad.

32 Gasinstallatie

Vanaf de gasmeter in de meterkast wordt een gasleiding aangebracht naar het gecombineerde verwarmings- / warmwatervoorziening toestel. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het gasleidingsysteem van de woning zijn in de koop-/ en aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van gas zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

33 Verwarming-/ warmwaterinstallatie

De woning heeft een individuele gasgestookte verwarmingsinstallatie (hoogrendement) met een gesloten verbrandingssysteem, gecombineerd met een warmwatervoorziening.

Het appartement wordt standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. Op de verdeler van de vloerverwarming kunnen de overige verblijfsruimten afgesloten en ingeregeld worden.

De verwarmingsleidingen worden opgenomen in de afwerklaag.

De verwarmingsverdeelunits komt in de in pandige berging van het appartement.



kamerthermostaat

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10° C, tenminste gegarandeerd:

- 1) verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer)20° C
- 2) verkeersruimten (hal, gang, trap en overloop) 15° C
- 3) douche- en/of badruimte22° C

(indien uit de nadere berekening van de installateur blijkt dat, als de vloerverwarming deze ruimtetemperatuur niet kan halen, er een elektrische radiator wordt bij geplaatst.)

In de toilet- en inpandige technische ruimte en in de hoofdentree, trappenhuis, fietsbergingen ruimten wordt geen verwarming aangebracht.

Vanaf de individuele centrale verwarmingsketel worden de rookgasafvoer en de luchttoevoer in een collectief kanaal in de leidingschacht naar de schoorsteenkap op het dak geleid.

34 Ventilatievoorzieningen

Het appartement wordt voorzien van een Mechanisch Ventilatiesysteem. Bij dit systeem wordt verse lucht via roosters in de gevels toegevoerd en vindt afvoer van de vervuilde lucht mechanisch plaats via een ventilatie-unit: de MV-box. De MV-box wordt aangesloten op het gemeenschappelijke kanaalsysteem dat is aangebracht in een leidingkoker.

In de technische ruimte waar de MV-box geplaatst wordt, worden de kanalen in het zicht gemonteerd. De posities van de afzuigventielen zijn op tekening aangegeven.

Er wordt 'gebruikte' lucht afgezogen in de volgende ruimten:

- woonkamer / keuken;
- toiletruimte;
- badkamer;
- opstelplaats wasmachine / technische ruimte.

Onder de binnendeuren is een sleuf opgenomen van circa 35 mm voor de luchtdoorstroming. Hierbij is rekening gehouden met een vloerafwerking 15 mm, waardoor de ruimte onder de deur minimaal 20 mm blijft. De ventilatievoorzieningen van de meterkast wordt aangebracht in de deur.

Het trappenhuis van het gebouw wordt geventileerd op basis van natuurlijke toe- en afvoer door middel van ventilatieroosters in de buitenkozijnen.

De individuele fietsbergingen en bergingsgang wordt geventileerd op basis van natuurlijke ventilatie middels openingen boven de binnenwanden en een rooster in de buitendeur.



bedieningsschakelaar
mechanische ventilatie



afzuigventiel

De overige ruimten/constructieonderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- De gevels: ventilatie door middel van open stootvoegen.

35 Liftinstallatie

In het woongebouw komt een elektrische liftinstallatie met stopplaatsen op alle verdiepingen. De inwendige afmetingen van de liftkooi is circa 120 x 210 x 220 cm (b x l x h). De kooitoegang is een automatische, eenzijdig schuivende deur, voorzien van een beveiliging. De liftkooi is uitgerust met een spiegel, handleuning, klapstoeltje en huisnummeraanduiding. De lift is voorzien van een noodoproepinstallatie d.m.v. GSM. Het hefvermogen van de lift bedraagt 1.125 kg.

De kozijnen en deuren van de lift zijn aan de buitenzijde van RVS.

36 Glazenwasinstallatie

Het gebouw wordt niet voorzien van een glazenwasinstallatie. De ramen van de appartementen kunnen van binnenuit gewassen worden of vanaf de galerij/balkon. De algemene ruimten dienen van buitenaf bewassen te worden.

37 Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

38 Bouwbesluit

Het appartement wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode". Hierdoor is een deel van de oppervlakte van een ruimte, als verblijfsruimte conform het Bouwbesluit, niet meegenomen in de berekeningen.

39 Tenslotte

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling, positie van de installatiepunten, etc. U zult zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen.

Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en geen financiële gevolgen hebben. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn "artist impressions", die een goede indruk geven van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen.

40 Krimpscheuren

Een nieuwbouwappartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient de aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

41 Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, televisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van water, gas en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.

42 Gemeenschappelijk binnenterrein

Het gemeenschappelijke binnenterrein bestaat uit 118 parkeerplaatsen is bestemd voor het parkeren van de bewoners van de 18 koop- en 82 huurappartementen en de 6 koopwoningen. Iedere bewoner krijgt één privé-parkeerplaats. Er zijn 12 parkeerplaatsen over (106 appartementen/woningen en 118 parkeerplaatsen) deze worden beheerd door de VvE die ze kan verhuren of verkopen. De opbrengsten zijn voor de VvE.

Het binnenterrein wordt gesplitst in appartementsrechten en beheerd door een VvE. Met de koop van uw appartement koopt u ook gelijk een privé-parkeerplaats en wordt u lid van de vereniging.

Het binnenterrein wordt aangelegd zoals op de situatietekening is aangegeven. Voor de opvang, berging en afvoer van hemelwater van de daken van de gebouwen en de bestrating wordt er een ondergronds hemelwaterinfiltratiesysteem onder een deel van de bestrating aangelegd. Bij een regenbui verzamelt het hemelwater zich in dit systeem en kan het middel infiltratiekratten infiltreren in de bodem. Indien er teveel water in de kratten komt dan stroomt dit over en wordt rechtstreeks naar het gemeentelijke riool in de lage Bothofstraat geloosd.

Grondwerk

Onder de bestrating komt een onderlaag van puingranulaat met daarop een laag zand. In het zand wordt afschot naar de straatkolken aangebracht. De groenvakken worden afgewerkt met uit ontgraving vrijgekomen grond.

Rioleringswerk

Er wordt een regenwaterriool aangelegd. Hierop worden de daken van de appartementsgebouwen, woningen en straatkolken aangesloten. Het regenwaterriool wordt aangesloten op infiltratiekratten die onder een gedeelte van het binnenterrein liggen. De kratten hebben een overstortriool met een terugslagklep naar het hoofdriool in de Lage Bothofstraat.

Bestratingen en paden

Betonklinkers

- De rijbaan en parkeervakken

Trottoirtegels

- De voetpaden

Trottoirband

- Op de overgangen van rijbaan/parkeervakken met de voetpaden en groenvakken

Parkeerbeugels

- Op de privé-parkeerplaatsen van de koopappartementen en –woningen worden standaard afsluitbare parkeerbeugels aangebracht.

Terreininventaris

Lichtmasten

Er worden lichtmasten aangebracht zoals op de situatietekening is aangegeven en aangesloten op een centrale energiemeter die van het gemeenschappelijke binnenterrein. Deze meter wordt op een nog nader te bepalen plek in een groenvak geplaatst.

Bomen en struiken

Er worden bomen en beplanting aangebracht zoals op tekening aangegeven, soort en type wordt later bepaald

Schanskorf

Als fysieke afscheiding wordt een schanskorf, hoog 1.00m, aan de oostelijke erfgrans geplaatst.

Bebording

Bij de entrees aan noord- en zuidzijde van het binnenterrein worden bebording aangebracht ter aanduiding dat het een privéterrein betreft.

Onderhoud en beheer

Het beheer over en het onderhoud van de gemeenschappelijke zaak (VVE) dient door de eigenaren gezamenlijk te worden gedaan.

43 Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Terreinverhardingen		
Bestrating	Betontegels	Grijs naturel
Schanskorf	Metaaldraad met stenen	n.t.b.
Gevels		
Rode gevelvlakken (basiskleur)	Baksteen	Wijnrood volgens monster
Donkere gevelvlakken	Baksteen	Basalt bruin volgens monster
Voeg	Terugliggend	Donkergrijs
Zijkant balkon/ terras	Trespa	Sun Yellow
Latei boven kozijnen	Gemoffeld staal	n.t.b.
Kolommen galerij	Gemoffeld staal	Leigrijs
Bekleding dakopbouw liftschacht	Trespa	Donkergrijs
Vooraf vervaardigde steenachtige materialen		
Galerijen	Beton, antislip	Grijs naturel
Balkons	Beton, antislip	Grijs naturel
Onderzijde balkonplaten	Beton, onafgewerkt	Grijs naturel
Kozijnen		
Gevelkozijnen kunststof	Kunststof	Leigrijs
Gevelkozijnen hout	Hout	leigrijs
Gevelkozijnen aluminium	Aluminium	Leigrijs
Kozijnen in fietsbergingen	Hout	Crème wit
Paneel in borstwering kunststof kozijn	Colorbel	Grijs, n.t.b.
Ventilatioerooster in kozijnen	Aluminium	Naturel
Deuren		
Voordeur appartement	Hout	Leigrijs
Balkon-/terrasdeur	Kunststof	Leigrijs
Hoofdentree en galerijdeuren	Aluminium	Leigrijs
Binnendeuren fietsbergingen	Hout	Crème wit
Trappen en balustraden		
Trappen in trappenhuis	Prefab beton, antislip	Grijs naturel
Balkon- en galerijhek	Stripstaal	leigrijs
Vluchtrappen	Staal	leigrijs
Hekwerk binnentrappen en leuning	Staal	leigrijs
Dakbedekkingen		
Dakbedekking	EPDM	Naturel
Metaal- en kunststofwerk		
Waterslagen onder kozijnen	Aluminium	Leigrijs
Metselwerk afdekker	Aluminium	Zwart grijs
Trappenhuis		
Vloerafwerking trappenhuis beganegron	Tegels 300 x 300mm	Middengrijs
Vloertegels hoofdentree verdiepingen	Marmoleum	Liquid Clay
Schoonloopmatten trappenhuis	Coral	Grijs-bruin
Plafondafwerking trappenhuis en fietsberging	Houtwolcementplaat	Grijs-Wit

44 Afwerkstaat

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Algemene ruimten			
Centrale hal			
Trappenhuis begane grond	Vloertegels schoonloopmat	Structuurspuitwerk	Houtwolcementplaat
Trappenhuis verdiepingen	Marmoleum	Structuurspuitwerk	Houtwolcementplaat
Betontrappen	Naturel antislip	n.v.t.	Gesausd
Galerijen	Naturel antislip	Gevelmetselwerk	Onbehandeld
Balkons/ terras	Naturel antislip	Trespa	Onbehandeld
Fietsbergingen (binnenwanden)	Dekvloer met slijtlaag	Vellingblok naturel Beton onafgewerkt	Houtwolcementplaat
Technische ruimte	Dekvloer met slijtlaag	onafgewerkt	Houtwolcementplaat
Appartementen			
Woonkamer, keuken	Dekvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Structuur spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 1500+ vloer, daarboven structuur spuitwerk	Structuur spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Hal, overige ruimten	Dekvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt

45 Kopersinformatie

De aankoop

Het doet ons plezier u deze kopersinformatie te overhandigen. Nu u de beslissing heeft genomen of gaat nemen tot de aankoop van een appartement in het plan Schikgodinnen wordt u geconfronteerd met allerlei onderwerpen waarmee u, normaal gesproken, niet of nauwelijks te maken zult hebben. Wij proberen u hierin zoveel mogelijk helderheid te verschaffen. Via deze brochure, de artist impressies, de verkooptekeningen en de persoonlijke toelichting, wordt geprobeerd een helder beeld van uw toekomstig appartement te geven.

SWK garantie: extra zekerheid

De SWK 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 SWK N.V. onder de naam SWK-certificaat.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij SWK, toetst SWK 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 SWK Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met SWK-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende: gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt SWK 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. SWK waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt SWK hier zorg voor.

bouwondernemingen, die bij SWK 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 SWK hierin bemiddelen.

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

Wat valt niet onder de SWK-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling. Het gemeenschappelijke binnenterrein en privé-parkeerplaats valt ook niet onder SWK-garantie. Daarnaast worden in uw (koop-/aannemingsovereenkomst en in de SWK Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard-voorwaarden. 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 SWK.

Meer- en minderwerk

Het is op beperkte schaal mogelijk wijzigingen te doen aanbrengen in het door u gekochte appartement. De gewenste aanpassingen mogen niet leiden tot vertraging in de bouw en geen aantasting van de constructie of het algemene karakter tot gevolg hebben. Dit ter beoordeling van de ondernemer.

Voor al het meer- en minderwerk kunt u zich wenden tot uw woonadviseur. Uw woonadviseur vertaalt al uw wensen in een offerte. Na ondertekening door u van de offerte, worden de gekozen veranderingen definitief. Het totaalbedrag van het meer- en minderwerk moet betaald worden conform de regeling die is opgenomen in de koop-/ en aannemingsovereenkomst. Het uitvoeren van de gewenste verandering is afhankelijk van het stadium van de bouw. Na een nog

nader vast te stellen datum worden geen verzoeken tot wijzigingen meer in behandeling genomen. Voor al het meer- en minderwerk wordt een van tevoren vastgestelde sluitingsdatum bepaald en voor die sluitingsdatum dient het meer-/minder werk door de koper schriftelijk te zijn opgedragen. Deze sluitingsdatum is opgenomen in de koperskeuzelijst. U krijgt tevens de mogelijkheid het tegelwerk en sanitair naar persoonlijke wens te realiseren. Hiervoor zijn keuzepakketten voor samengesteld.

Opschortingsdatum

In de koop-/ en aannemingsovereenkomst zijn een aantal zogenaamde opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop wij verwachten, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan zijn de koop- en de aannemingsovereenkomst bindend.

Koop-/ en aannemingsovereenkomst

Bij het afsluiten van de koopovereenkomst gaan koper en verkoper een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot de betaling van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de levering van het appartementsrecht en de realisatie van het appartement. De levering van het appartementsrecht van de privé-parkeerplaats in het binnenterrein is ook in de koop-/aannemingsovereenkomst geregeld.

In de overeenkomst staat onder andere een artikel dat bepaalt dat de bouw slechts zal starten indien een bepaald percentage van de appartementen zijn verkocht. Nadat u de koop-/ en de aannemingsovereenkomst hebt getekend, ontvangt u als regel binnen enkele dagen een kopie-exemplaar van de door beide partijen ondertekende overeenkomsten. De originele koop-/ en aannemingsovereenkomsten worden naar de notaris gezonden, die dan de akte van transport van de appartementsrechten kan voorbereiden. Gelijktijdig wordt een exemplaar van de overeenkomst naar SWK gezonden. Deze stuurt u het garantiecertificaat toe.

Financiën

Na ondertekening van de koop-/ en aannemingsovereenkomst wacht u tot u een factuur ontvangt voor de vervallen termijnen (een bepaald percentage van de aanneemsom die betaald moet worden nadat het appartement weer wat verder in aanbouw gevorderd is) en mogelijke bouwrente. Als u over 'eigen geld' beschikt, kunt u deze rekening betalen. Heeft u dat niet en is de hypotheekakte nog niet bij de notaris ondertekend, dan betaalt u nog niet. U krijgt dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat in de koop-/aannemingsovereenkomst is geregeld. Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt rente bij u in rekening gebracht. Deze wordt, gelijk met de vervallen termijnen, bij de notaris met u verrekend. Iedere keer wanneer tijdens de bouw een termijn vervalt, ontvangt u een factuur van de aannemer. U zendt deze zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker. Deze draagt zorg voor de betaling. Voor eventueel door u opgedragen meer- en minderwerk geldt de betalingsregeling volgens de SWK-bepalingen, zoals ook in de koop-/ en aannemingsovereenkomst is opgenomen. Vanaf de datum dat u de hypotheekakte bij de notaris heeft ondertekend, betaalt u hypotheekrente. Veelal stelt de bank de gehele lening ter beschikking, maar houdt zij de nog niet vervallen termijnen in depot. U betaalt dan over het gehele leningsbedrag rente, terwijl u over de nog niet

betaalde termijnen rente vergoed krijgt van de bank. Feitelijk betaalt u op deze wijze alleen rente over de uitbetaalde termijnen.

De eigendomsoverdracht bij de notaris

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor het eigendom van de grond met eventueel daarop reeds gebouwde opstallen, op uw naam komt te staan. Ook het eventuele transport van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden getransporteerd. De overdracht bij de notaris vindt plaats zo spoedig mogelijk nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Met het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst koopt u twee appartementsrechten, één voor uw appartement en één voor uw privé-parkeerplaats.

Aangezien de appartementen deel uitmaken van een gebouwencomplex, worden zij gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Als u koopt, wordt u eigenaar van een appartementsrecht dat u het exclusieve recht geeft op het gebruik van een bepaald appartement met toebehoren. De omschrijving van het eigendom wordt uiterst nauwkeurig bepaald en in een notariële akte vastgelegd.

U verwerft ook een appartementsrecht in het eigendom van het gemeenschappelijke binnenterrein dat u het exclusieve recht geeft op het gebruik van een bepaalde parkeerplaats. Om zowel de exploitatie als het onderhoud van het gemeenschappelijke eigendom en de onderlinge rechten en plichten goed te kunnen regelen, wordt elke eigenaar automatisch en van rechtswege lid van beide VvE's. De VvE heeft in haar reglementen alle gemeenschappelijke belangen vastgelegd van de eigenaren onderling en ten aanzien van de gemeenschappelijke voorzieningen.

De exploitatie van het gehele gebouw en het gemeenschappelijke binnenterrein brengen kosten met zich mee. Deze worden over alle eigenaren van een appartementsrecht door middel van een verdeelsleutel omgeslagen. Voor het appartement is dit 1/18^e deel, voor de privé-parkeerplaats is dit 1/118^e deel. Tenminste een maal per jaar komen alle leden/eigenaren in vergadering bijeen en (her) benoemen uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Er wordt dan met het bestuur overlegd over de exploitatiekosten van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar. Met het aan u toekomende stemrecht, stemt u mee bij de besluitvorming over deze zaken. Ook de opstalverzekering van het appartementengebouw wordt door de VvE collectief afgesloten. Voor de verzekering van uw inboedel dient u zelf een polis af te sluiten.

Professionele begeleiding VvE gedurende 1^e jaar van bewoning

Omdat het oprichten, de werkzaamheden en de taken van het bestuur van de VvE voor velen geen dagelijkse werk is worden deze taken gedurende het 1^e jaar na bewoning verzorgd cq. het bestuur begeleid door een professionele VvE-beheerder. Deze begeleidingskosten zijn in de koop-/ en aanneemsom inbegrepen.

Gezamenlijke kosten en lasten en de VvE

Tot de gezamenlijke kosten en lasten worden gerekend:

Kosten die gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en terrein of de daartoe behorende installaties of tot het onderhoud daarvan;

Kosten die verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen voor zover deze niet volgens de bepalingen van de akte van splitsing ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar/eigenaren;

Kosten die verband houden met de oprichting van de VvE en met de administratie van het gebouw of met de aanstelling van een administrateur;

De verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover de eigenaren daarin niet individueel worden aangeslagen;

Het schoonhouden en de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, zoals trappenhuizen, entrees, gangen en liften en het energiegebruik van de bergingen en de bergingsgangen;

Alle overige kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

Gebruikelijk is dat de bijdrage aan de VvE maandelijks betaald wordt. Bij de oprichtingsvergadering van de VvE, die gehouden wordt voordat de opleveringen van de woningen plaatsvindt, wordt bepaald hoe hoog die bijdrage is. De bijdrage is niet van de belasting aftrekbaar en zijn lasten die u heeft naast uw hypotheeklasten.

Wijzigingen tijdens de bouw

Bij de bouw van de appartementen vindt nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig enkele wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren. Als er wijzigingen zijn aangebracht voordat u het appartement koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie. Van noodzakelijke, essentiële wijzigingen na verkoop, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld.

Oplevering

Tijdens de bouw zullen een of meerdere prognosedata van oplevering worden gemeld. De datum en tijd van de definitieve oplevering wordt uiterlijk twee weken van te voren schriftelijk medegedeeld. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Dat wil zeggen dat het sanitair, de tegels en het glaswerk schoon zijn en de vloeren geveegd.

Ongeveer een week voordat de woning opleveringsgereed is, krijgt u de gelegenheid deze te inspecteren op de uitvoering van het eventueel overeengekomen meer- en minderwerk en onvolkomenheden. Dit wordt de 'voorschouw' genoemd. Op een formulier kunt u de gebreken vermelden en aan de woonadviseur overhandigen. Vervolgens heeft de aannemer de mogelijkheid die gebreken nog voor de oplevering te verhelpen.

Bij de oplevering worden de dan nog geconstateerde onvolkomenheden op het Proces Verbaal van Oplevering vastgelegd. De aannemer dient er voor te zorgen dat deze worden verholpen. U kunt zich tijdens de oplevering laten ondersteunen door een bouwkundig adviseur (bijvoorbeeld van de Vereniging Eigen Huis). Voor de oplevering heeft u een eindafrekening ontvangen. Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van uw appartement. Dit is de feitelijke (juridische) levering van de woning.

De oplevering van de algemene ruimten kan op een ander tijdstip plaatsvinden. De vereniging van eigenaren krijg hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Onderhoudstermijn

De procedure- en garantienormtermijnen zijn omschreven in de SWK brochure 'Een huis met zekerheid'. Tevens is in deze brochure een standaard formulier opgenomen voor een 'verzoek tot herstel van geconstateerde gebreken'. Na de oplevering van uw appartement is er een onderhoudsperiode van zes maanden waarin u eventuele nieuwe gebreken kunt melden. Dit kan alleen met gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik, het hieronder vermelde "werken" van materialen of beschadigingen die redelijkerwijs bij de oplevering geconstateerd hadden kunnen worden. Eén en ander conform de koop- en aannemingsovereenkomst van SWK.

Enkele aandachtspunten:

de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
de klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar SWK te zenden;
er bestaat een mogelijkheid dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt;
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 in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

Bovengenoemde geldt ook voor de algemene gedeelten. Drie maanden na oplevering gaat de garantietermijn in volgens SWK.

Werken van materialen (krimp)

Een nieuw appartement heeft in de eerste periode van bewoning een relatieve hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel. Indien u ervoor kiest om als kopers optie de wanden en plafonds te laten afwerken/ stukadoren kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan. Deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Er worden diverse maatregelen getroffen om deze zaken te zo veel mogelijk te voorkomen. Desondanks kunnen deze niet worden uitgesloten.

Onderhoud algemeen

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaars te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening /

rekening Vereniging van Eigenaars vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om, 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.

Verzekeringen

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, zijn alle appartementen via de ondernemer verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient de Vereniging van eigenaren dit geregeld te hebben.

Tot slot

Indien u besluit een appartement van ons te kopen, dan kunt u ervan overtuigd zijn dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken.