

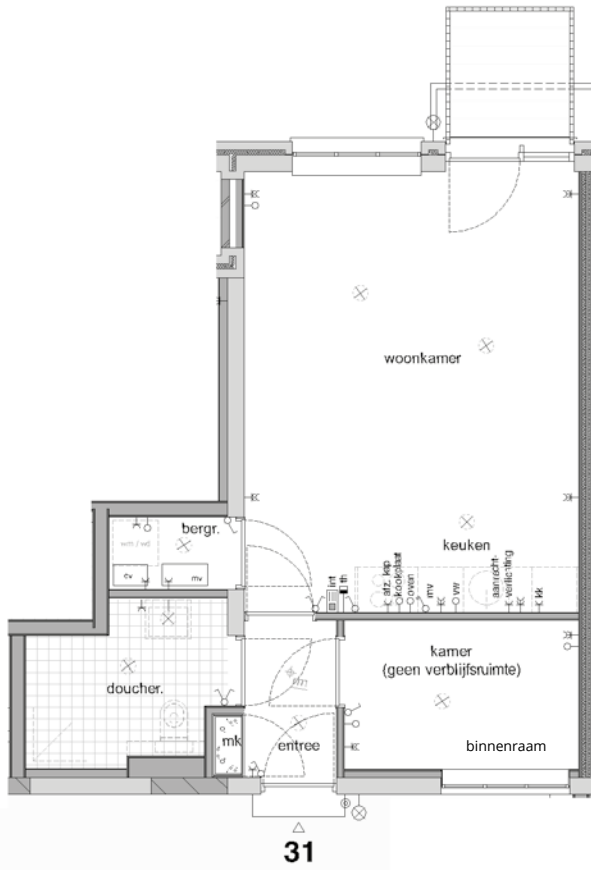
# *Sancta Maria*

Betaalbare koopappartementen in cultureel erfgoed

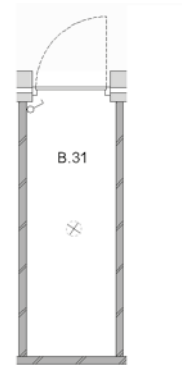
## Verkoop document 31



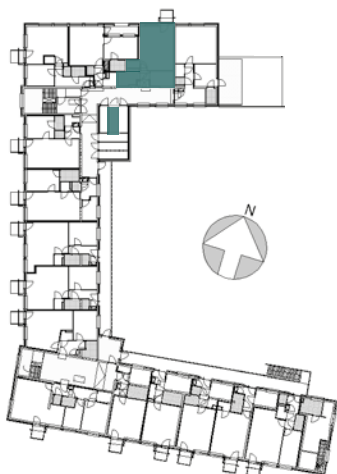












Eerste verdieping



Eerste verdieping



Exacte posities nader te bepalen.

-  eenpolige schakelaar
-  dubbele schakelaar
-  wisselschakelaar
-  mv 3 standen schakelaar tbv ventilatie
-  plafondlichtpunt
-  plafondlichtpunt, incl. armatuur
-  wandlichtpunt
-  wandlichtpunt, incl. armatuur
-  enkele wandcontactdoos met randaarde
-  dubbele wandcontactdoos met randaarde
-  cv opstelplaats centraal verwarmingstoestel
-  mv opstelplaats mechanische ventilatie unit
-  wm opstelplaats wasapparaat
-  th bediening thermostaat CV
-  int intercom
-  beldrukker met schel
-  loze leiding
-  rm rookmelder

## Entree

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar
Plafond	sputwerk
Uitrusting	1 lichtpunt met 1 enkelpolige inbouwschakelaar 1 enkele inbouw wandcontactdoos 1 intercomtoestel met enkelvoudig toestel en deurontgrendeling 1 rookmelder vloerverwarming

## Meterkast

Vloer	niet nader afgewerkt
Wanden	niet nader afgewerkt
Plafond	niet nader afgewerkt
Uitrusting	inrichting volgens eisen energiebedrijf en vereiste NEN-normen watermeter elektrameter gasmeter groepschakelaars aardlekschakelaar beltransformator

## Doucheruimte

Vloer	dekvloer met sparing in douchehoek
Wanden	tegelklaar
Plafond	sputwerk
Uitrusting	koud-/warmwaterleiding t.b.v. enkele wastafel koudwaterleiding t.b.v. een spoelinrichting koud-/warmwaterleiding t.b.v. douche 1 plafondlichtpunt en 1 wandlichtpunt met inbouwschakelaars in serieschakeling 1 enkele inbouw wandcontactdoos bij wastafel 1 centraal aardpunt afzuigpunt ventilatie vloerverwarming

## Bergruimte

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar
Plafond	niet nader afgewerkt
Uitrusting	1 lichtpunt met deurschakelaar koudwaterleiding t.b.v. wasmachine 1 enkele inbouw wandcontactdoos t.b.v. wasmachine 1 loze leiding vanuit meterkast (t.b.v. eventuele wasdroger, excl. groep) CV- en warmwatervoorziening incl. inbouw wandcontactdoos

MV-unit inclusief inbouw wandcontactdoos  
afzuigpunt ventilatie

## Woonkamer

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar
Plafond	sputwerk
Uitrusting	2 lichtpunten met enkelpolige inbouwschakelaars 4 dubbele inbouw wandcontactdozen 1 loze leiding vanuit meterkast (t.b.v. data/telefonie/TV) standaard thermostaat met temperatuurinstelling vloerverwarming vensterbanken t.p.v. raamkozijnen 1 rookmelder vloerverwarming

## Keuken

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar
Plafond	sputwerk
Uitrusting	koud-/warmwaterleiding t.b.v. een gootsteen koudwaterleiding met tapkraan t.b.v. vaatwasmachineaansluiting 1 enkele inbouw wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap (recirculatie) 1 enkele inbouw wandcontactdoos t.b.v. aanrechtverlichting 1 schakelaar (3-standen) t.b.v. mechanische ventilatie 1 enkele inbouw wandcontactdoos t.b.v. koelkast 3x loze leiding vanuit meterkast (t.b.v. eventuele oven, kookplaat en/of vaatwasmachine, excl. groep) 1 lichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar 2 dubbele inbouw wandcontactdozen horizontaal boven aanrecht afzuigpunt ventilatie vloerverwarming

## Kamer (geen verblijfsruimte)

Vloer	dekvloer
Wanden	behangklaar
Plafond	sputwerk
Uitrusting	1 lichtpunt met enkelpolige inbouwschakelaar 1 loze leiding bij schakelaar t.b.v. eventuele ruimteregeling vloerverwarming 2 dubbele inbouw wandcontactdozen

1 loze leiding (t.b.v. data/telefonie/  
TV)  
vensterbanken t.p.v. raamkozijnen  
vloerverwarming

### **Balkon**

Vloer nader te bepalen  
Uitrusting 1 buitenlichtpunt met armatuur op  
schemerschakelaar

### **Voordeur binnenzijde**

Uitrusting 1 binnenlichtpunt met armatuur  
(brandt continu)  
1 bedrukker  
huisnummerbordje

### **Berging B31 (buiten de woning)**

Vloer als bestaand/nader te bepalen  
Wanden niet nader afgewerkt  
Plafond niet nader afgewerkt  
Uitrusting 1 opbouw lichtpunt met  
deurschakelaar

## Algemene voorwaarden

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

## Peil

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

## Grondwerk

- Graafwerkzaamheden t.b.v. fundering, riolering, gas-, water- en elektraleidingen vinden plaats tot de vereiste diepte;
- Nadat de fundering en voorzieningen zijn aangebracht worden deze ontgravingen weer aangevuld tot de vereiste hoogte;
- Onder de (op)nieuw aan te brengen bestrating wordt een aanvulling aangebracht van 10 cm schoon zand.

## Bestrating

- De bestaande bestratingmaterialen zullen zoveel mogelijk worden hergebruikt en eventueel worden aangevuld met nieuwe materialen, waaronder halfverharding, volgens een nader door een tuinarchitect uit te werken terreininrichtingsplan;
- De vloer van de fietsenberging (op nader te bepalen plaats) wordt voorzien van betontegels;
- Voor het overige wordt verwezen naar de uitgebreide Staat van Afwerking.

## Beplanting en tuinmeubilair

- Het terrein zal worden aangeplant volgens een nader door een tuinarchitect uit te werken beplantingsplan, waarin de bestaande inrichting van de tuin leidraad is;
- Bestaande beplanting zal zoveel mogelijk worden

gehandhaafd en/of worden verplaatst en eventueel worden aangevuld met nieuwe materialen, volgens een nader door een tuinarchitect uit te werken beplantingsplan;

- Indien het tijdstip van oplevering niet overeenkomt met de geschikte beplantingstijd van de gekozen beplanting, dan zal deze na oplevering in de eerstvolgende meest geschikte maand worden aangebracht.

## Rioleringswerkzaamheden

- De aanleg- en aansluitkosten alsmede de eventuele kosten voor de ingebruikstelling van de riolering zijn in de koop-/bouwsom inbegrepen;
- De afvoer van het afvalwater wordt aangesloten op het gemeenteriool, waarbij (mede) gebruik gemaakt wordt van de bestaande aansluiting;
- De afvoer van het hemelwater wordt aangesloten op het gemeenteriool;
- Het systeem wordt voorzien van ontstoppingsmogelijkheden, alsmede van voldoende stankafsluiters;
- De binnen- en buitenriolering alsmede de hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof buizen van voldoende diameter;
- De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90 °C hittebestendig is;
- Het rioleringsstelsel wordt belucht middels een ontspanningsleiding welke bovendaks uitmondt;
- De afvoer voor de gootsteen en de afvoer voor de wasmachine wordt uitgevoerd in een vloerbuis gemonteerd op de wand.

## Fundering

- De bestaande fundering blijft gehandhaafd;
- Ten behoeve van de ondersteuning van de nieuwe balkons wordt een gewapend betonnen fundering aangebracht, volgens opgave constructeur.

## Gevels

- De bestaande gevels welke in de bestaande situatie overeenkomen met de nieuwe situatie blijven gehandhaafd, zonder nadere esthetische aanpassingen;
- De gevels worden daar waar dit noodzakelijk is voor bouwtechnische deugdelijk werk aangepast;
- De bestaande gevels worden niet gerestaureerd;
- Onderdelen van gevels die dienen te worden aangeheeld worden uitgevoerd in een gevelsteen die voor wat betreft kleur en afmeting zo dicht mogelijk de bestaande gevelstenen benadert.
- Voegwerk van aangeheeld metselwerk wordt uitgevoerd met een platvolle voeg;
- Aangeheeld metselwerk zal zichtbaar blijven in de gevels;
- De spouw van de bestaande gevels wordt na-geïsoleerd, zodat wordt voldaan aan Bouwbesluit

Bestaand;

- De fietsenberging (op nader te bepalen plaats) wordt voorzien van een ongeïsoleerde open houtafwerking.

### **Binnenmuren en wanden**

- De bestaande dragende binnenwanden blijven gehandhaafd;
- De nieuwe dragende binnenwanden worden uitgevoerd in een nader i.o.m. de constructeur te bepalen materiaal;
- De bestaande scheidingswanden welke in de bestaande situatie overeenkomen met de nieuwe situatie blijven gehandhaafd en worden daar waar dit bouwtechnisch noodzakelijk is aangepast;
- De nieuwe scheidingswanden worden uitgevoerd in een metal-studstelsel.

### **Metalen constructies**

- Alle stalen elementen worden aangebracht volgens opgave van de constructeur;
- De nieuwe balkons worden aangebracht middels een staalconstructie volgens opgave constructeur;
- Ten behoeve van de ontsluiting van de galerij wordt ter hoogte van bouwnummer 01 een stalen trap aangebracht.

### **Vloeren**

- De bestaande begane grondvloer blijft gehandhaafd;
- De bestaande houten en betonnen verdiepingsvloeren blijven gehandhaafd;
- De nieuwe vloer ter plaatse van de vide van woning 01 bestaat uit een houten onderconstructie met daarop een zwaluwstaart-betonvloer;
- In de woningen worden zwevende dekvloeren toegepast;
- De nieuw aan te brengen galerijvloeren worden uitgevoerd in beton, volgens opgave constructeur.

### **Daken**

- De bestaande daken blijven gehandhaafd;
- Wanneer een woning onder de houten zoldervloer is gelegen, dan wordt een thermische scheiding onder de betreffende zoldervloer aangebracht;
- De bestaande daken worden niet gerestaureerd;
- De bestaande daken worden alleen daar waar dit bouwtechnisch noodzakelijk is aangepast;
- Bestaande dakpannen worden hergebruikt ten behoeve van het eventueel dichtleggen van bestaande dakopeningen.

### **Ventilatievoorzieningen**

- De keuken, doucheruimte, toiletruimte (indien van toepassing) en de ruimte waar de wasmachine staat opgesteld worden mechanisch geventileerd;
- In de verblijfsruimten wordt buitenlucht mechanisch

toegevoerd met warmteterugwinning;

- In de bergruimte waar de MV-box geplaatst wordt, worden de kanalen in het zicht gemonteerd;
- Ten behoeve van de voorgeschreven luchttoevoer in alle ruimten worden de binnendeuren in de woningen ca. 20 mm aan de onderzijde vrij gehangen;
- De afvoer van de cv-ketel geschiedt door middel van een afvoerkanaal rechtstreeks naar buiten.

### **Kozijnen, ramen en deuren**

- De bestaande stalen buitenkozijnen worden grotendeels gehandhaafd en voorzien van isolerende beglazing, met dien verstande dat tevens het bestaande hang- en sluitwerk in de originele staat wordt gehandhaafd;
- Daar waar in de bestaande situatie geen raam aanwezig is en in de nieuwe situatie wel, dan wordt een bestaand stalen raam uit het depot van de vervallen ramen hergebruikt;
- Daar waar in bestaande raamopeningen in de nieuwe situatie voor- of balkondeuren zijn gesitueerd, worden nieuwe kozijnen in nader te bepalen materiaal toegepast met isolerende beglazing, volgens detailleringen architect;
- De bestaande hoofdtoegangsdeur in de voorgevel wordt ongewijzigd gehandhaafd;
- Alle overige bestaande binnen- en buitendeuren worden zoveel als mogelijk gehandhaafd, indien de bestaande situatie overeenkomt met de nieuwe situatie. Nieuwe deuren worden afgestemd op de bestaande situatie volgens opgave architect;
- Binnenpuiken in de verkeersruimten worden deels gehandhaafd en deels nieuw aangebracht, uitgevoerd in meranti en met rechthoekige glasopeningen en daar waar nodig in brandwerende uitvoering volgens opgave adviseur;
- De aan de buitenzijde gelegen voordeuren van de woningen worden uitgevoerd als deuren van samengestelde opbouw;
- De aan de binnenzijde gelegen voordeuren worden voorzien van geluidsisolerende stompe deuren met valdorpel en spionnetje;
- De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, type opdek zonder bovenlicht;
- De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke opdekdeuren.

### **Hang- en sluitwerk**

- Op alle nieuwe ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk aangebracht van solide kwaliteit in licht metalen uitvoering en inbraakveilig;
- Op de bestaande ramen en deuren wordt het hang en sluitwerk gehandhaafd in de originele staat;
- De bestaande hoofdtoegangsdeur in de voorgevel wordt voorzien van een knopcilinder aan de binnen

zijde en een cilinder aan de buitenzijde;

- De beide neventoegangen aan het parkeerterrein dienen als entree van de woningen en zijn elektrisch bedienbaar vanuit de appartementen die ontsloten worden via deze deur;
- Bij de beide neventoegangen aan het parkeerterrein worden belpanelen aangebracht, waarin (voor de woningen die worden ontsloten via deze deur) opgenomen: intercom, huisnummers, beldruckers;
- Alle woningen worden bij de voordeur voorzien van een beldrucker en huisnummer;
- De deur van de fietsenstalling (op nader te bepalen plaats) wordt voorzien van een cilinderslot;
- De binnenpuien in de verkeersruimten worden voorzien van een loopslot;
- De voordeuren van alle woningen worden uitgevoerd met een driepuntssluiting en daar waar de brandweer dit vereist worden deze voorzien van een rookmelder gestuurde vrijloop deurdranger;
- De voordeuren van de woningen worden voorzien van een dubbele cilinder;
- De deuren van de bergingen en van de meterkasten welke niet in de woning zijn gelegen worden voorzien van een enkele cilinder;
- De meterkastdeuren in de woningen worden voorzien van een kastslot;
- De deuren van de toilet- en doucheruimte worden voorzien van een vrij-bezetslot;
- Alle overige deuren in de woning worden voorzien van een loopslot;
- De postkasten zijn afsluitbaar en bevinden zich op het terrein nabij de beide neventoegangen.

### Trappen, leuning en balustrades

- De bestaande trappen, leuning en hekwerken blijven gehandhaafd en/of worden daar waar dit voor het ontwerp noodzakelijk is aangepast;
- De nieuwe trap naar de galerij wordt uitgevoerd in staal volgens nadere uitwerking architect;
- De trap, leuning en de hekwerken in woning 01 worden uitgevoerd in hout. De trap wordt uitgevoerd als open trap zonder stootborden;
- De nieuwe buitentrap, de nieuwe balkons en de galerij worden voorzien van een stalen spijlenhekwerk volgens de eisen uit het Bouwbesluit en volgens nadere uitwerking van de architect.

### Aftimmerwerk

- De meterkast wordt voorzien van betimmering conform de eisen van de nutsbedrijven en regelgeving;
- De nieuwe buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgetimmerd met mdf-stroken voor zover niet anders afgewerkt;
- Het trapgat en de vide van bouwnummer 01 worden afgetimmerd;
- De woningen worden zonder plinten opgeleverd.

### Goten en hemelwaterafvoeren

- De bestaande goten en hemelwaterafvoeren worden gehandhaafd mits in goede staat;
- Nieuwe goten worden in de stijl van het bestaande uitgevoerd;
- De HWA's worden d.m.v. een stankafsluiter aangesloten op de riolering.

### Tegelwerken

- De woningen worden zonder tegelwerken opgeleverd, waarbij tevens wordt verwezen naar de per woning opgestelde uitgebreide Staat van Afwerking;
- Onder tegelklaar wordt verstaan dat de wanden gereed zijn voor voorbehandeling en lijmwerk van tegels en dat de vloeren gereed zijn voor het lijmen en/of zetten van tegels, e.e.a. afhankelijk van de onderliggende constructievloer.

### Afwerkingen

- Ter plaatse van de ramen worden aan de binnenzijde de bestaande vensterbanken zoveel mogelijk gehandhaafd. Nieuwe vensterbanken worden aangebracht in een nader te bepalen houten uitvoering;
- In de verkeersruimten blijven de bestaande afwerkingen zoveel als mogelijk gehandhaafd.
- Daar waar dit niet mogelijk is wordt een afwerking gekozen die aansluit op het bestaande volgens opgave architect;
- Voor de afwerking per ruimte wordt verwezen naar de per woning opgestelde uitgebreide Staat van Afwerking.

### Natuur- en kunststeen

- Bestaande buitendorpels worden gehandhaafd; De dorpels onder de binnendeuren van de centrale meterkast en onder de binnendeuren naar de sanitaire ruimten worden uitgevoerd in kunststeen;
- De dorpels in de woningen hebben een maximale dikte van 20 mm.

### Binneninrichting

- De woningen worden zonder keukeninrichting opgeleverd, waarbij tevens wordt verwezen naar de per woning opgestelde uitgebreide Staat van Afwerking;
- De aansluitpunten voor de keuken worden afgedopt op de standaard plaatsen.

### Beglazing

- Ter plaatse van de woningen worden alle buitenkozijnen voorzien van isolerende beglazing, zie verder paragraaf "Kozijnen, ramen en deuren";
- In de deuren en kozijnen met glasopeningen, welke brandwerend dienen te zijn, wordt enkel spiegel-draadglas aangebracht en ter plaatse van de niet-



brandwerende deuren enkel blank glas.

### Schilderwerk

- De buitenkozijnen, ramen, deuren en de overige in het zicht komende buitentimmerwerken worden aan de buitenzijde dekkend geschilderd, m.u.v. datgene dat fabrieksmatig geschilderd wordt aangeleverd;
- In de algemene verkeersruimten worden de kozijnen, ramen, deuren en de overige in het zicht komende timmerwerken dekkend geschilderd, m.u.v. datgene dat fabrieksmatig geschilderd wordt aangeleverd;
- Het volledige binnenwerk van de woningen wordt ongeschilderd opgeleverd m.u.v. datgene dat fabrieksmatig geschilderd wordt aangeleverd;
- Houtstructuren, bestaande oneffenheden in bestaand werk en lichte oneffenheden in nieuw werk blijven in het schilderwerk zichtbaar, deze worden niet glad geplamuurd.

### Waterinstallatie

- De aanleg- en aansluitkosten, alsmede de eventuele kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/bouwsom inbegrepen;
- Alle woningen worden voorzien van een wateraansluiting met een individuele meter;
- De kosten van het gebruik van het water zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer;
- De warmwatervoorziening in de woningen vindt plaats middels de cv-combiketel;
- De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast, naar de volgende tappunten:
  - vaatwasmachine in de keuken;
  - gootsteen in de keuken;
  - spoelinrichting in toilet- of doucheruimte;
  - fontein in toiletruimte (indien van toepassing);
  - wastafel in doucheruimte;
  - douche in doucheruimte;
  - tappunt cv-combiketel;
  - wasmachine in bergruimte of doucheruimte;
  - De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmwatervoorziening naar de volgende tappunten:
    - gootsteen in keuken;
    - wastafel in doucheruimte;
    - douche in doucheruimte.

### Gasinstallatie

- De aanleg- en aansluitkosten, alsmede de eventuele kosten van de ingebruikstelling, zijn in de koop-/bouwsom inbegrepen;
- De kosten van het gebruik van het gas zijn tot

op de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer;

- De woningen worden voorzien van een individuele gasaansluiting;
- Er wordt een gasleiding gelegd naar de cv-ketel in de bergruimte.

### Sanitair

- De woningen worden zonder sanitair en zonder inbouwreservoir opgeleverd, waarbij tevens wordt verwezen naar de per woning opgestelde uitgebreide Staat van Afwerking;
- De aansluitpunten voor de sanitaire toestellen worden afgedopt op de standaard plaatsen.

### Elektrische installatie

- De aanleg- en aansluitkosten, alsmede de eventuele kosten van de ingebruikstelling, zijn in de koop-/bouwsom inbegrepen;
- De kosten van het gebruik van het elektra zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer;
- De elektrische installatie in de woningen wordt aangelegd volgens voorschriften van het leverende elektriciteitsbedrijf en vereiste NEN-normen;
- Alle woningen worden voorzien van een individuele elektra-aansluiting;
- De aansluitpunten per vertrek zijn in de per woning opgestelde uitgebreide Staat van Afwerking aangegeven;
- De schakelaars en wandcontactdozen zijn van het type inbouw;
- De hoogte van de schakelaars is 1,05 m gemeten vanuit de vloer;
- De hoogte van de wandcontactdozen in de keuken voor huishoudelijk gebruik is 1,20 m gemeten vanuit de vloer;
- De hoogte van de wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamer(s) is 0,30 m gemeten vanuit de vloer;
- De hoogte van de wandcontactdozen in de overige ruimten is 1,05 m gemeten vanuit de vloer. De wandcontactdozen worden indien mogelijk gecombineerd met schakelaars;
- De bedrukker bij de voordeur wordt op maximaal 1,35 m aangebracht, gemeten vanuit de vloer;
- In de woning worden conform het Bouwbesluit rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektra-installatie en voorzien van een batterij back-up;
- Bij alle voordeuren en ter plaatse van de balkons en terrassen (indien niet gecombineerd met voordeur) wordt een lichtpunt met armatuur aangebracht. Buitenlichtpunten worden voorzien van een schemerschakelaar. Armaturen in de verkeersruimten branden continu.

### Telecommunicatievoorzieningen

- De woning wordt ingericht voor een aansluiting op de centrale antenne inrichting (CAI) en een vaste telefoonaansluiting. Hiertoe wordt vanuit de meterkast een loze aansluiting in de woonkamer en slaapkamer aangebracht. De montagedoos wordt aangebracht op 30 cm boven de vloer;
- Verder wordt verwezen naar de uitgebreide Staat van Afwerking.

### Spreek-/deuropener-installatie

- Alle woningen, die worden ontsloten via de neven-toegangen op de begane grond aan de zijde van het parkeerterrein, worden aangesloten op een spreek-/deuropener-installatie, bestaande uit een binnenwandtoestel met ingebouwde zoemer en deuropener, corresponderend op de spreekinstallatie, die wordt ingebouwd in het bel-/spreekpaneel nabij de betreffende toegangsdeur op de begane grond.

### Verwarmingsinstallatie

- In de woning wordt in de bergruimte een gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie geplaatst voorzien van een individuele gesloten HR-combiketel;
- De luchtafvoer van de cv-ketel geschiedt door middel van een afvoerkanaal rechtstreeks naar buiten;
- De woning wordt voorzien van vloerverwarming met een thermostaat met temperatuurinstelling in de woonkamer;
- De leidingen worden zoveel mogelijk in de afwerkvloer en/of in het plafond weggewerkt;
- Verdelers t.b.v. de cv-installatie worden zoveel mogelijk in bergruimten aangebracht. Indien deze in andere ruimten worden aangebracht, dan worden deze voorzien van een houten omkasting;
- Onderstaande temperaturen kunnen bij een laagste buitentemperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$  worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle in de woning te verwarmen ruimten, voor zover in die ruimten een verwarmingselement is geplaatst:
  - keuken/woonkamer  $20^{\circ}\text{C}$ ;
  - slaapkamers  $20^{\circ}\text{C}$ ;
  - entree  $15^{\circ}\text{C}$ ;
  - doucheruimte  $22^{\circ}\text{C}$ ;
  - toiletruimten, bergruimten, wasmachine-ruimten en overige ruimten zijn niet verwarmd;
  - De gemeenschappelijke ruimten en de trappenhuizen zijn niet verwarmd.

## Voorbehoud

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

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

Er wordt een voorbehoud gemaakt voor detailwijzigingen in het ontwerp, de constructie, de installaties en de afwerking. De door te voeren wijzigingen, die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of die waarvan de wenselijkheid en noodzakelijkheid tijdens de bouw blijkt, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen tot gevolg hebben. De ondernemer heeft het recht af te wijken van het in de contractstukken gestelde, indien dit architectonisch gewenst is, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit. De ondernemer behoudt zich het recht voor om de genoemde wijzigingen aan te brengen; indien noodzakelijk zonder voorkennis van de koper. Uiteraard zal de ondernemer deze wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden c.q. te beperken. Een en ander zal geen aanleiding geven tot reclame of ontbinding van de overeenkomst. Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar eventueel afwerkingen zoals bijvoorbeeld tegels kunnen worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de mogelijke afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden, indien van toepassing, in het werk vastgesteld, en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt. De plaats, de afmeting en het aantal van de verdelers en eventuele verwarmingselementen, aansluitpunten voor elektra, sanitaire aansluitpunten, ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de verkooptekeningen aangegeven, echter zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische redenen hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het

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

De eventueel op de verkooptekeningen aangegeven maten zijn 'circa' maten. Eventuele maatverschillen zijn niet verrekenbaar.

## Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn de woningen verzekerd tegen de gevolgen van brand- en stormschade. De Vereniging van Eigenaren dient de appartementen vanaf de opleveringsdatum zelf te verzekeren.

## Vrij op naam

De woningen worden "vrij op naam" verkocht, dat wil zeggen dat de volgende kosten bij de koopprijs zijn inbegrepen:

- bouwkosten;
- koopsom aandeel in grond/gebouw;
- notariskosten, splitsingskosten en kadastrale kosten m.b.t. de aankoop van de woning;
- aansluitkosten gas, water, elektra, cai, telefoon en riool;
- architecten- en constructeurshonorarium;
- directievoering en toezicht tijdens de bouw;
- loon- en materiaalkostenstijgingen;
- legeskosten inzake de bouwvergunning;
- belastingen;
- verkoopkosten incl. courtage makelaar;
- grondonderzoekskosten.

De volgende kosten zijn bij deze prijs niet inbegrepen:

- kosten hypotheek en taxatiekosten;
- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- renteverlies over de vervallen maar niet betaalde termijnen;
- rentekosten aandeel in grond/gebouw na peildatum;
- eventuele wijziging van het BTW-tarief.

## Een appartementsrecht, wat is dat?

In dit project wordt een appartementsrecht gekocht. In het burgerlijk wetboek, boek 5, artikel 106 lid 3 is het recht als volgt omschreven: "Onder een appartementsrecht wordt verstaan, een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de

bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw, die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden als afzonderlijk geheel te worden gebruikt”.

Anders gezegd:

Elke eigenaar heeft een aandeel in het totale gebouw, daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (de woning) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw/terrein die voor gemeenschappelijk gebruik bestemd zijn (hoofdingang, trappenhuis e.d.). Appartementenrechten ontstaan door de splitsing in juridische zin van het gebouw. Om het gebouw te splitsen moet de notaris een splitsingsakte opmaken. Deze akte wordt met de bijbehorende splitsingstekening, waarop de grenzen van de privé-gedeelten zijn aangegeven, in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gedaan is de splitsing een feit en ontstaan de appartementenrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden. Een appartementenrecht kan vanzelfsprekend ook doorverkocht, verhuurd of in gebruik gegeven worden. In de splitsingsakte zijn echter een aantal uitgangspunten opgenomen waaraan je je bij vervreemding van het appartementenrecht dient te houden. Ook kun je een hypotheek vestigen op een appartementenrecht.

### Vereniging van Eigenaren

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

### De overeenkomst

Wanneer is besloten om een woning van dit project te kopen zal er allereerst een koop-/ aannemings-

overeenkomst worden opgesteld door de verkopend makelaar, welke daarna ondertekend moet worden door koper en verkoper. Deze overeenkomst regelt naast de koop van een appartementenrecht in het bestaande complex, ook de bouw en afbouw van het totale complex en de privé-gedeelte(n). In de overeenkomst zijn onder andere de navolgende zaken opgenomen:

- wie zijn de verkoper en de koper en wat wordt gekocht;
- aansprakelijkheden en garanties;
- de bouwtijd;
- de totale koopsom;
- de betalingstermijnen.

### De eigendomsoverdracht

Nadat de overeenkomst is getekend, wordt bij de notaris de koopakte voor het aandeel in de grond en het bestaande gebouw getekend en juridisch overgedragen. Het aandeel in de grond en het gebouw wordt dan betaald. De notariële akte wordt ingeschreven in de openbare registers. Vanaf dat moment is het appartementenrecht in eigendom overgedragen.

### Meer- en minderwerk

De woningen worden uitsluitend opgeleverd volgens de tekeningen, de technische omschrijving en de staat van afwerking in het verkoopdocument behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst. Er zijn voor de oplevering van de woning geen koperswijzigingen mogelijk. Het is wel mogelijk om een keuken of afwerking van de sanitaire ruimten te bestellen bij de showrooms, die bij het project zijn betrokken. Er wordt in dat geval door de koper een rechtstreekse overeenkomst met de betreffende showroom gesloten, zonder tussenkomst van de ondernemer. De keuken en/of afwerking van de sanitaire ruimten wordt in dat geval direct na de oplevering door de betreffende showroom uitgevoerd in nader overleg met de koper. Reclamaties die betrekking hebben op de keuken of sanitaire ruimten zijn uitsluitend voor de betreffende showroom. De ondernemer is niet verantwoordelijk voor de betreffende werkzaamheden. Ook de waterdichtheid van de afwerking van de sanitaire ruimten vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer.

### Veiligheid tijdens de uitvoering

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

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

### Kijkdagen

Gedurende de bouw worden kopers enkele keren in de gelegenheid gesteld om een indruk van de woning op te doen en eventueel foto's te maken. Kopers ontvangen hiervoor een uitnodiging met daarin het tijdstip waarop de bouw, op eigen risico, is opengesteld. De kijkdagen kunnen tevens aangewend worden om de woning in te meten, bijvoorbeeld voor de plaatsing van een keuken of voor de inrichting van de badkamer. Buiten deze kijkdagen is het niet mogelijk om individuele kijkafspraken te plannen. Nogmaals, op de bouwplaats geldt voor iedereen verboden toegang met uitzondering van de kijkdagen. Dit is niet alleen voor ieders veiligheid, maar ook om de bouw ongestoord voort te laten gaan.

### De oplevering en sleuteloverdracht

De oplevering van de woning geschiedt binnen het aantal werkbare werkdagen, zoals dat in de overeenkomst is bepaald. Tijdens de bouw wordt tijdig informatie verstrekt omtrent de te verwachten opleveringsdatum. Zodra de datum definitief is vastgesteld wordt hiervan uiterlijk twee weken voor de oplevering schriftelijk bericht ontvangen. De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd, behalve de glasruiten, deze worden gezeemd opgeleverd. Een dag voor de oplevering dient de koper aan alle financiële verplichtingen te hebben voldaan. Indien dit het geval is en de "akte van levering" is reeds getekend en gepasseerd bij de notaris, dan worden direct na oplevering de sleutels van de woning ontvangen. Indien door de koper niet aan alle financiële verplichtingen is voldaan, dan zal de oplevering wel plaatshebben, maar is het niet mogelijk om de sleuteloverdracht te laten plaatshebben. Bij de oplevering zal een zogenaamd Proces Verbaal van Oplevering worden opgemaakt. Het ondertekenen van dit document betekent dat de woning is opgeleverd.

### 5%-Regeling

De ondernemer zal, in het kader van de 5% regeling, voor de woning, een bankgarantie stellen en deponeren bij de notaris ter hoogte van 5% van de aanneemsom van de woning. De bankgarantie

is bedoeld als zekerheid voor herstel door de ondernemer van eventueel bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede eventuele gebreken die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Na 3 maanden vervalt de bankgarantie tenzij er nog gebreken zouden bestaan.

### Onderhoudstermijn

Na de oplevering begint de onderhoudstermijn van 3 maanden. In deze termijn zal een kopershandboek worden overhandigd met daarin diverse stukken die betrekking hebben op de woning, zoals bijvoorbeeld een lijst met contactpersonen en telefoonnummers van de partijen die de woning hebben gebouwd en eventuele garantiebewijzen. Aan het eind van de onderhoudstermijn wordt een brief ontvangen met daarin de vraag of er eventueel bij de oplevering geconstateerde onvolkomenheden onverhoopt nog niet zijn opgelost. Daarnaast stellen wij de vraag of er tijdens de onderhoudstermijn nog zaken naar voren zijn gekomen, die bij de oplevering niet ontdekt hadden kunnen worden en waarvan de koper van mening is dat deze nog dienen te worden opgelost. Indien deze zaken inderdaad tot de verplichtingen behoren dan worden deze zo spoedig mogelijk (als)nog opgelost. Na het einde van de onderhoudstermijn gelden alleen nog verplichtingen die voortvloeien uit de eventuele garantiebepalingen, tenzij er sprake is van een verborgen gebrek welke is gereclameerd binnen 6 maanden na het einde van de onderhoudstermijn.

### Van toepassing zijnde voorschriften

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

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



*Dit document is met zorg samengesteld. Er wordt een voorbehoud gemaakt voor wijzigingen. Alle afbeeldingen dienen slechts ter illustratie. Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.*