

|
's-Hertogenbosch

CITADEL, DE GROOTE WIELEN

40 APPARTEMENTEN

WOON

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



A. ALGEMENE INFORMATIE

Het kopen van een eigen appartement is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor jou niet de eerste keer is dat je een appartement koopt, vinden wij het raadzaam deze technische omschrijving onder je aandacht te brengen.

Onderstaand tref je benamingen aan van meerdere partijen die betrokken zijn/worden bij de (ver)koop en bouw van je appartement. Deze benamingen worden (onder meer) in deze technische omschrijvingen gehanteerd en zijn als volgt:

- 'Koper': jouw positie conform de koopovereenkomst;
- 'Verkoper': de partij die de grond aan je verkoopt;
- 'Verkrijger': jouw positie conform de aannemingsovereenkomst;
- 'Ondernemer': de partij die het appartement voor je bouwt.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Het appartement wordt aangeboden met toepassing van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg N.V. uit Gouda (hierna te noemen Woningborg).



WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING IN?

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt verkrijgers van nieuwbouwappartementen die in het bezit zijn van het Woningborg-certificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van de ondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Op basis van artikel 7:765a BW is de Ondernemer verplicht om de Verkrijger te informeren op welke wijze de nakoming van de verplichtingen door de Ondernemer zijn gedekt door een verzekering of een andere financiële zekerheid. Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van een Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting Garantie Woning is verleend. Het Woningborg-certificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de Ondernemer. In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekkinggraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

WONINGBORG: GEEFT JE MEER ZEKERHEID

Voordat een ondernemer zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de ondernemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (afgekort: BBL). Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen verkrijger en ondernemer.

WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U?

Een appartement met Woningborg-garantie betekent voor jou onder andere het volgende:

- gaat de ondernemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van je appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling.
- de ondernemer garandeert de meeste onderdelen van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Zie voor de exacte garantie termijnen de "Woningborg Garantie- en waarborgregeling".
- de ondernemer, die overigens bij Woningborg is ingeschreven, is verplicht om het model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting van Woningborg te gebruiken. De hierop gebaseerde aannemingsovereenkomst vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als verkrijger en de ondernemer. In de

aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten van de verkrijger en de ondernemer evenwichtig vastgelegd.

- wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de verkrijger en de ondernemer ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.
- nadat je besluit tot aankoop van een appartement is genomen, ontvang je van de makelaar bij de aannemingsovereenkomst het door Woningborg uitgegeven boekje 'Woningborg Garantie- en Waarborgregeling'. Dit boekje maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen.
In dit boekje zijn onder meer de door de ondernemer verstrekte Woningborg-garanties opgenomen.
Het Woningborg-certificaat wordt je door Woningborg rechtstreeks toegezonden nadat de aannemingsovereenkomst door jou en de ondernemer is ondertekend en aan de gestelde voorwaarden is voldaan.

WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?

Onderdelen die niet door de ondernemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden in het aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Zo vallen de door de ondernemer eventueel aan te brengen erfafscheidingen buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN

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

UITVOERINGSDUUR

De uitvoeringsduur van de bouw van het appartementengebouw bedraagt een aantal werkbare werkdagen. Dit is nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade.

Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij je naar de Algemene Voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

NUTSVOORZIENINGEN

Elk appartement wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra, riolering en wordt tevens voorzien van loze leidingen te gebruiken voor data en/of tv/telefoon.

De aansluitkosten en/of entreegelden voor water en elektra zijn bij de koopsom inbegrepen.

De aansluitkosten en/of entreegelden voor eventueel data, tv en telefoon zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

TEKENINGEN

De op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is beschreven.

MAATVOERING

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa-maten', geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

SITUATIESCHETS

De nummers bij de appartementen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen

huisnummers die betrekking hebben op je nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan jou kenbaar gemaakt.

Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erfgrenzen, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, tenzij in deze technische omschrijving anders staat vermeld.

B. AANKOOPPROCEDURE

Onderstaand geven wij je een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht je jezelf tot het betalen van de koopsom opgebouwd uit de grondkosten, de voorbereidende kosten en werkzaamheden en de aanneemsom, terwijl de ondernemer zich verplicht tot het bouwen van het appartement.

Nadat de overeenkomsten door betreffende partijen zijn ondertekend, ontvang je hiervan een kopie. Aansluitend wordt door de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht opgemaakt.

HYPOTHECAIRE LENING

Voor de aankoop van het appartement is meestal een hypotheek nodig. Tijdens het verkoopgesprek zal de makelaar je hierover uitgebreid informeren en je desgewenst informatie verstrekken over de diverse hypotheekvormen.

HET APPARTEMENTSRECHT

Het appartement maakt deel uit van een woongebouw. Dit gebouw bestaat uit meerdere appartementen en gemeenschappelijke ruimten. Strikt genomen vormt ieder appartement een deel van het gebouw dat bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw. Volgens de wet is de officiële benaming van een appartement een 'appartementsrecht'. Deze officiële benaming geeft aan dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw behoort aan alle eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kun je onder meer denken aan het de entreehal, de lifthal, de corridor en de gezamenlijke installatie (bijv. algemene verlichting).

Appartementsrechten ontstaan door de splitsing van het gebouw in juridische zin. Om het gebouw in appartementsrechten te splitsen wordt door de notaris een zogenaamd splitsingsakte opgemaakt. De splitsingsakte wordt tezamen met de splitsingstekening(en), waarop de grenzen van de gezamenlijke en privé-gedeelten van het gebouw staan aangegeven, ingeschreven in de openbare registers. Pas als dit laatste heeft plaatsgevonden is de splitsing formeel een feit en ontstaan de zogeheten 'appartementsrechten', die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' via de notaris.

DE VERENIGING VAN EIGENAARS

Als eigenaar van een appartement (appartementsrecht) ben je, met de overige mede-eigenaars van het gebouw, verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw. Deze gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaars. Om dit juridisch te onderbouwen moet sinds 1973 bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een 'Vereniging van Eigenaars' worden opgericht. Iedere eigenaar is automatisch lid van deze 'Vereniging van Eigenaars'. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een 'Vereniging van Eigenaars' moet voldoen. Zo moet de 'Vereniging van Eigenaars' tenminste eenmaal per jaar een ledenvergadering organiseren, de 'vergadering van eigenaars'. In deze vergadering worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de geraamde kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen en dergelijke, per eigenaar vastgesteld. De gang van zaken in het woongebouw wordt grotendeels bepaald in de vergadering van eigenaars. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. Daarnaast zijn er enkele zaken die niet in het splitsingsreglement zijn vastgelegd en waarvan de regeling aan de vergadering van eigenaars wordt overgelaten, zoals onder andere het toepassen van 'harde' vloerbedekking in de appartementen.

DE AKTE EN HET REGLEMENT VAN SPLITSING

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- een beschrijving van het gebouw;
- een beschrijving van ieder 'afzonderlijk gedeelte', de appartementen;

- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde 'breukdeel');
 - het splitsingsreglement.
- Vooraf het laatstgenoemde reglement, het splitsingsreglement, is voor jou van groot belang. Hierin staat namelijk beschreven:
- hoe de 'Vereniging van Eigenaars' is samengesteld en zal functioneren;
 - hoe het huishoudelijk reglement eruit zal zien;
 - welke lasten en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
 - hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
 - hoe de jaarlijkse begroting voor beheer en onderhoud (de exploitatierekening) eruit moet zien;
 - hoe de voorschotbijdragen in de 'servicekosten' moeten worden betaald;
 - hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan.

BEGROTING EN SERVICEKOSTEN

De definitieve begroting voor de servicekosten wordt vastgesteld door de 'Vereniging van Eigenaars'. Bij de makelaar of de notaris kun je een informatieboekje opvragen, waarin het gehele 'appartementsrecht' uitgebreid staat omschreven.

EIGENDOMSRECHT

De eigendomsoverdracht van het te bouwen appartement geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van notarieel transport stuurt de notaris je een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is opgebouwd uit grondkosten, de voorbereidende kosten en werkzaamheden en de vervallen, maar nog niet betaalde, termijnen van de aanneemsom tot aan de transportdatum, alsmede de op dat moment verschuldigde rente over deze kosten.

VERZEKERING

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is het appartement door de ondernemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschaad. Vanaf de datum van oplevering dien je zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld inboedelverzekering en dergelijke) te zorgen. Vanaf de oplevering van de gemeenschappelijke ruimten dien je gezamenlijk, als 'Vereniging van Eigenaars' zorg te dragen voor een opstalverzekering.

PRIJSWIJZIGINGEN

De met jou in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De koopsom van het appartement is vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten (exclusief opties respectievelijk meer- en/of minderwerk), die met het verwerven van een eigen huis of appartement gemoeid zijn, bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- voorbereidende kosten en werkzaamheden waaronder onder andere:
 - architectenhonorarium;
 - constructeur-/adviseurshonorarium;
 - notariskosten inzake eigendomsoverdracht;
 - makelaarscourtage;
 - leges;
 - de eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier.
 - de eenmalige aansluitkosten voor de riolering en eventuele inritkosten (echter niet de aansluitkosten en/of entreegelden van eventueel data, tv en telefoon).
- bouwkosten;
- kosten Woningborg;
- btw (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting.

De met de financiering van je appartement verband houdende kosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitkosten voor een hypothecaire lening;
- renteverlies over de grondkosten, over de voorbereidende kosten en werkzaamheden en over de vervallen bouwtermijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- kosten voor de aanvraag van een eventuele Nationale Hypotheekgarantie.

BETALINGSVOORWAARDEN

De aanneemsom wordt aan je gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst is opgenomen, is overeenkomstig de standaard termijnregeling van Woningborg.

In de koop- en de aannemingsovereenkomst is opgenomen dat je, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht hebt op uitstel van betaling. Voor de tot transportdatum reeds vervallen bouwtermijnen ontvang je bij transport van de verkoper de betreffende termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dien je de betreffende (reeds vervallen) bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvang je, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota van de ondernemer. Je dient die termijnnota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

SUBSIDIES

Eventuele beschikbare (overheids)subsidie(s) op bijvoorbeeld bouwkundige en/of installatietechnische onderdelen worden door de verkoper danwel de ondernemer aangevraagd en komen volledig ten gunste van de verkoper danwel de ondernemer. Deze subsidies zijn verdisconteerd in de koopsom/aanneemsom. Het is de verkrijger nadrukkelijk niet toegestaan om bedoelde subsidie(s) zelf aan te (laten) vragen ten gunste van verkrijger.

SCHOONMAKEN

Het gehele appartement en de stallingsgarage wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden schoon opgeleverd.

OPLEVERING

Minimaal twee weken vóór de oplevering van het appartement word je schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren.

Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk, vervolgens binnen 15 werkbare werkdagen te worden hersteld.

Indien je vóór oplevering aan alle verplichtingen hebt voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van de eventuele opties, ontvang je bij oplevering de sleutels van jouw appartement.

5% OPLEVERINGSREGELING

De ondernemer zal een bankgarantie stellen bij de notaris, welke voor iedere individuele verkrijger ingaat op de datum van oplevering van diens appartement. Per iedere individuele verkrijger is de bankgarantie gemaximaliseerd tot 5% van de individueel overeengekomen aanneemsom.

Daar deze bankgarantie door de ondernemer wordt gesteld, behoeft je de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dien je de laatste termijn volledig te voldoen.

De bankgarantie vervalt op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het 'Woningborg proces-verbaal van oplevering', door de ondernemer zijn hersteld. Mocht de ondernemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dien je de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor verdere informatie verwijzen wij je naar de aannemingsovereenkomst.

OPTIES RESPECTIEVELIJK MEER- EN/OF MINDERWERK

Nadat de koop- en de aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, bestaat voor jou de mogelijkheid opdracht te geven tot wijzigingen c.q. aanpassingen conform de optielijsten. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van jouw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. De wijzigingen c.q. aanpassingen zijn onderverdeeld in de volgende groepen:

Optielijsten – Appartement op maat

Zoveel mensen, zoveel wensen. Om aan jouw wensen tegemoet te komen bieden wij extra mogelijkheden om je appartement te wijzigen conform de optielijst. Deze optionele mogelijkheden zijn voor je omschreven en uitgewerkt in de optielijst waarin uiteraard ook de prijzen zijn opgenomen.

Onze optielijst is uitgebreid en gezien de projectmatige woningbouw is het niet mogelijk individuele wensen buiten de optielijst in opdracht te nemen.

Je kopersbegeleider staat je persoonlijk bij tijdens het gehele verkooptraject en bouwproces en is dan ook jouw aanspreekpunt gedurende de bouw. Ook zal hij/zij je regelmatig informeren over de voortgang van de bouw middels het versturen van nieuwsbrieven en kijkmiddagen op de bouw.

Voorafgaand aan de koop kun je op de optielijst zien welke mogelijkheden er zijn om het appartement aan je wensen aan te (laten) passen. Doordat deze opties al geprijsd zijn, heb je nog voor de aankoop inzicht in de totale prijs van jouw appartement op maat.

Sanitair en tegels

Wij wijzen je erop dat het appartement, ongeacht wijzigingen, te allen tijde wordt voorzien van afwerkvloeren, sanitair, wand- en vloertegels. Deze onderdelen kunnen, in tegenstelling tot de 'algemene voorwaarden' behorende bij de aannemingsovereenkomst, derhalve niet vervallen. Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk (zoals in deze omschrijving is omschreven), kun je een afspraak maken met een verkoopmedewerker van Huysinc te Waardenburg. Zij kunnen, indien je wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden.

Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering en dergelijke worden direct opgenomen in de offerte, waardoor je direct een totaalbeeld ontvangt. De offerte ontvang je rechtstreeks van eerdergenoemd bedrijf.

Keuken

Het appartement is in basis niet voorzien van een keukeninrichting. Wataansluitpunten, afvoer riolering en elektravoorzieningen worden aangebracht conform aantal en positie zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven. Ter plaatse van de op de verkooptekening(en) aangegeven indicatieve keukenopstelling wordt geen vloerverwarming aangebracht.

Bij de koopsom van het appartement is een keuken-waardecheque inbegrepen die exclusief in de showroom (Huysinc te Waardenburg) kan worden besteed. Deze waardecheque wordt, nadat de aannemingsovereenkomst door verkrijger én ondernemer is ondertekend, op naam van verkrijger geregistreerd bij eerdergenoemde showroom. Verkrijger kan de waardecheque uitsluitend besteden voor de aankoop van een complete keukeninrichting (inclusief montage) in eerdergenoemde showroom. Onder een complete keukeninrichting wordt tenminste verstaan een keukenblok (bestaande uit meerdere onder- en eventuele bovenkasten), inclusief werkblad(en), spoelbak, mengkraan, afzuigkap en overige apparatuur (zoals bijv. een koelkast, oven, magnetron, vaatwasser). De complete keukeninrichting wordt direct na oplevering geplaatst en valt onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling. De waardecheque is niet overdraagbaar aan derden en kan niet voor contanten worden ingewisseld. Indien de verkrijger geen gebruik maakt van eerdergenoemde waardecheque, komt de waardecheque geheel te vervallen.

Voor de goede orde wijzen wij je nog op een aantal aspecten die bij opties/wensen van belang zijn:

- werkzaamheden in en om het appartement door jou en/of derden, niet zijnde de ondernemer, zijn vóór het opleveren van het appartement niet toegestaan.
- wijzigingen aan buitengevels met uitzondering van wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, zijn niet mogelijk.
- bij appartementen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt de ondernemer zich het recht voor om opties respectievelijk meer- en/of minderwerk zoals opgenomen in de optielijsten, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
- alle opties respectievelijk meer- en/of minderwerken die met je worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.

C. BESCHRIJVING VAN HET WERK

- Indien in deze technische omschrijving een appartement type, b.v. appartement type B, wordt omschreven, worden hiermee alle genummerde varianten, in dit geval appartement type B, B1, B2 en B3 bedoeld. Wordt een variant of bouwnummer omschreven, dan geldt de omschrijving alleen voor die variant of dat bouwnummer.

PEIL VAN HET APPARTEMENT

1. Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de entreehal.
2. De exacte maat wordt bepaald in overleg met en op aanwijzing van de gemeente.

GRONDWERK

1. Ten behoeve van de fundering cq. stallingsgarage, leidingen, kabels, straatwerken en dergelijke wordt het nodige grondwerk verricht.

RIOLERINGSWERK

1. De riolering wordt uitgevoerd volgens voorschriften en op aanwijzing van de gemeente.
2. Het rioleringssysteem, bestaande uit kunststof leidingen, wordt belucht en voorzien van ontpoppingsmogelijkheden.
3. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de koopsom inbegrepen.

BESTRATING/ INRICHTING KELDERDEK STALLINGSGARAGE

1. Het terras bouwnummers 1 t/m 7, 30, 33, 35 en 40 wordt uitgevoerd in grijze betontegels.
2. Op het platte dak van de stallingsgarage worden de nodige verharde paden en opstelplaatsen opgenomen als ook enkele vlakken met begroeiing. De op situatietekening aangegeven inrichting op het dak van de stallingsgarage is indicatief en kan nog wijzigen.

ERFAFSCHIEDINGEN

1. Tussen de terrassen bouwnummers 3 t/m 7 wordt een metalen privacy scherm opgenomen met een vulling van mat glas.
2. De balkons gelegen op de 1^e t/m de 6^e verdieping worden uitgevoerd met een metalen spijlenhekwerk.
3. Daar waar op de verdiepingen een draaivalraam wordt toegepast die wordt doorgezet tot de vloer wordt aan de buitenzijde een hardglazen balustrade aangebracht.
4. Op het dak van de stallingsgarage als ook ter plaatse van de hellingbanen worden t.b.v. het opvangen van grote hoogteverschillen, waar van toepassing, metalen spijlenhekwerken opgenomen .

FUNDERING

1. Het appartementengebouw inclusief stallingsgarage wordt gefundeerd op palen conform de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

VLOEREN

1. De vrijdragende begane grondvloer van de appartementen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De Rc-waarde van deze vloerconstructie bedraagt gemiddeld circa 3,7 m²K/W.
2. De vloer van de stallingsgarage, bergingsgroep en overige ruimten op stallingsgarageniveau wordt uitgevoerd als een niet geïsoleerde betonvloer.
3. De verdiepingsvloeren ter plaatse van de overige appartementen worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als een betonnen systeemvloer.
4. Alle betonvloeren ter plaatse van de appartementen met uitzondering van ruimten met vloertegels worden afgewerkt met een dekvloer.
5. Alle betonvloeren in het appartement, met uitzondering van de badkamer en het toilet, worden uitgevoerd met een zwevende dekvloer.
6. De balkons gelegen op de 1^e t/m de 6^e verdieping worden uitgevoerd in prefab beton.

BUITEN- EN BINNENMUREN

Buitenmuren

1. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in baksteen. Kleur en type conform monster en hoofdstuk H: Kleurenschema.
2. Op enkele posities, waar uit technische oogpunt noodzakelijk, wordt in de buitengevels (b.v. de buitenzijde ter plaatse van de balkons) steenstrips toegepast.
3. Het schoonmetselwerk van de buitengevels wordt gevoegd.
4. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
5. Alle buitenspouwmuren van het appartement worden geïsoleerd. De Rc-waarde van deze buitenspouwmuren bedraagt gemiddeld circa 4,7 m²K/W.
6. Het gevelmetselwerk en de binnenspouwbladen van de appartementen worden voorzien van dilatatievoegen.
7. De buitenwand van de stallingsgarage en bergingsgroep wordt grotendeels uitgevoerd in massief beton.

Binnenmuren

1. De constructieve binnenmuren van het appartement worden uitgevoerd in kalkzandsteen of beton en daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
2. De appartementscheidende wanden worden uitgevoerd als een massieve kalkzandsteen muur of betonwand.
3. De lichte scheidingswanden van het appartement worden uitgevoerd in elementen van cellenbeton of gipsblokken.
4. De wanden van de berging op stallingsgarageniveau worden uitgevoerd als betonwand of een wand opgebouwd uit beton- of kalkzandsteen blokken.
5. De kolommen in de stallingruimte worden uitgevoerd in beton.

Lateien/ raamdorpels/ gevelbanden etc.

1. Het metselwerk boven de buitenkozijnen wordt daar waar nodig ondersteund door een stalen latei (volgens opgave van de constructeur).
2. De raamdorpels ter plaatse van de metselwerkborstweringen onder de buitenkozijnen in het buitenspouwblad worden uitgevoerd als in kleur gemoffeld metaal.
3. De afdekbanden ter plaats van de buitenzijde van de terrassen bouwnummers 3 t/m 7 wordt uitgevoerd in prefab beton.
4. De afdekbanden ter plaatse van borstweringen grenzend aan het (dak)terras bouwnummers 30, 33, 35 en 40, worden uitgevoerd als in kleur gemoffeld metaal.

TRAPPEN

Trappen

1. De trappen in de entree en lifthallen worden uitgevoerd in prefab beton.
2. De vluchttrap in het noodtrappenhuis wordt uitgevoerd in metaal.

AFTIMMERINGEN

Plafondconstructie

1. Het plafond in de bergingen en bergingsgang wordt uitgevoerd in geïsoleerde houtwolcementplaten.
2. Een deel van de stallingsgarage wordt uitgevoerd in houtwolcementplaten.

Leidingkokers

1. Voor het wegwerken van leidingen in het appartement worden voor zover niet anders aangegeven leidingkokers aangebracht.
2. In de meterkast, de mv-, wp- ruimte, de mv-,wp-,wasruimte, het bergingscomplex en de stallingsgarage worden geen leidingkokers aangebracht en komt het leidingwerk in het zicht.

DAKCONSTRUCTIES

Platdakconstructie

1. Het platte dak van het woongebouw wordt, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer afgewerkt met een EPDM of bitumineuze dakbedekking. De Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt gemiddeld circa 6,3 m²K/W.
2. Het (dak)terras bouwnummers 30, 33, 35 en 40 wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer, voorzien van een EPDM of bitumineuze dakbedekking afgewerkt met tegels (resterende gedeelten worden voorzien van grind).
3. Het dak van de stallingsgarage wordt uitgevoerd als een betonnen systeemvloer, voorzien van EPDM of bitumineuze dakbedekking. Op de dakvloer worden de nodige verharde paden en opstelplaatsen opgenomen als ook enkele vlakken met begroeiing. De op situatietekening aangegeven inrichting plat dak van de stallingsgarage is echter indicatief en kan nog wijzigen.

Algemeen

1. In/op de dakvlakken en eventueel via gevels worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de ventilatie en rioolbeluchting.
2. De posities van de dak- en geveldoorvoeren zijn indicatief. Ten behoeve van de optimalisatie van de installaties kan het voorkomen dat deze doorvoeren op een andere positie gesitueerd worden.
Het leidingverloop (inclusief benodigde verslepingen via diverse ruimten) vanaf de binneninstallatie naar de dakdoorvoeren wordt volgens de vigerende voorschriften uitgevoerd.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen

1. De buitenkozijnen van het appartement (inclusief voordeurkozijn) worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in hardhout.
2. De paneelvullingen in de buitenkozijnen worden uitgevoerd in op kleur afgewerkt metaal voorzien van een geïsoleerde achterconstructie.
3. Het bergingsdeurkozijn op stallingsruimteniveau wordt uitgevoerd in hardhout.

Buitendeuren

1. De op tekening aangegeven draaideuren van het appartement worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als hardhouten deuren met glasopening.
2. De voordeur van het appartement wordt uitgevoerd als dichte vlakke plaatdeur en voorzien van een deurspion.
3. De toegang naar de stallingsgarage wordt voorzien van een op afstand bedienbaar metalen hek.

Buitenramen

1. De op tekening aangegeven ramen van het appartement worden uitgevoerd als hardhouten ramen met glasopening.

Binnendeurkozijnen/ Binnendeuren

1. Voor zover niet anders omschreven worden de binnendeurkozijnen van het appartement uitgevoerd in nagenoeg verdiepingshoge gelakte stalen kozijnen, kleur kristalwit.
2. Voor zover niet anders omschreven worden de binnendeuren in het appartement uitgevoerd in nagenoeg verdiepingshoge fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren, kleur kristalwit.
3. Het kozijn en de deur ter plaatse van de MV-kast woningtype A kan wat lager worden uitgevoerd t.b.v. het kunnen verslepen van leidingen tussen de MV-kast en de mv-/wp-ruimte
4. Alle binnendeuren in het appartement zijn zonder glasopening.
5. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatievoorzieningen.
6. De binnendeuren van de gemeenschappelijke ruimten worden uitgevoerd in hardhout met glasopening of als dichte vlakke plaatdeur.
7. De voordeur van het appartement wordt uitgevoerd als dichte vlakke plaatdeur en voorzien van een deurspion.
8. De bergingsdeur op stallingsruimteniveau wordt uitgevoerd als vlakke plaatdeur.

9. Het kozijn van de berging op stallingsruimteniveau wordt uitgevoerd in hardhout. Indien volgens voorschriften vereist dan kan in of boven het kozijn een voorziening worden opgenomen t.b.v. de ventilatie.

Vensterbanken

1. Voor zover niet anders omschreven worden onder alle buitenkozijnen van het appartement met gemetselde borstweringen aan de binnenzijde witachtige vensterbanken van marmercomposiet aangebracht.
2. Het kozijn in de badkamer, voor zover volgens tekening van toepassing, wordt voorzien van een vensterbank die wordt betegeld in wandtegelwerk.

Hang- en sluitwerk

1. De buitenkozijnen van het appartement worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk.
2. Als gevolg van de voorschriften conform de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (afgekort: BBL), kan het hang- en sluitwerk van appartementen op verschillende verdiepingen onderling verschillen.
3. In de entrepui van de hoofdentree wordt per appartement een postkast opgenomen.
4. De sleutels van alle appartementen worden opgenomen als sleutelplan voor het gehele gebouw.
5. Het toegangshek naar de stallingruimte (parkeerlaag) kan bediend worden d.m.v. op afstand bedienbare losse handzender (1 stuk per appartement).
6. De berging wordt voorzien van een cilinderslot.
7. Sloten van de binnendeuren in het appartement worden als volgt uitgevoerd:
 - toilet: vrij- en bezetslot;
 - badkamer: vrij- en bezetslot;
 - meterkast: kastslot;
 - overige deuren: loopslot.

Beglazing

1. De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van het appartement worden voorzien van blank HR isolatieglas (triple glas).
2. De glasopeningen in de buitendeuren en -kozijnen van de entree, de lifthal, corridor wordt voorzien van enkele beglazing.
3. De toe te passen beglazing van het appartement voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (afgekort: BBL). De beglazing voldoet niet aan de NEN 3569 (veiligheidsglas in gebouwen).
4. De toe te passen beglazing zal, daar waar volgens de vigerende voorschriften benodigd, worden uitgevoerd als zonwerend.

ZONWERING

Het is mogelijk dat het appartement inclusief eventueel gekozen opties, conform vigerende voorschriften, zonwerende voorzieningen nodig heeft om aan de opwarmings-eisen te kunnen voldoen, zoals bijv. zonneschermen of screens. Omdat gekozen opties van invloed (kunnen) zijn op de noodzaak van zonwerende voorzieningen, wordt je hierover, indien van toepassing, geïnformeerd nadat alle gekozen opties bekend zijn.

METAALWERK

1. Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, kolommen, balken / liggers en lateien, voorzien van de nodige verankeringen aangebracht, een en ander volgens opgave van de constructeur. Het is mogelijk dat deze constructieve voorzieningen (gedeeltelijk) in het zicht zitten (al dan niet afgewerkt).
2. Achter de hoofdentreedeur en t.p.v. de buitendeur op de begane grond grenzend aan de corridor wordt een thermisch verzinkte matrاند aangebracht.
3. Ter plaatse van de toegang naar het balkon wordt op het balkon een thermisch verzinkt rooster aangebracht.

DAKAFVOEREN EN HEMELWATERAFVOEREN

1. De in het zicht komende hemelwaterafvoeren ter plaatse van de buitengevel worden uitgevoerd in metaal.

SCHILDERWERK

1. Het buiten- en binnenschilderwerk van de houten buitenkozijnen van de appartementen (inclusief eventuele aangrenzende betimmeringen), ramen en deuren wordt, voor zover niet anders omschreven, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde in gelijke kleur uitgevoerd.
2. Alle niet anders omschreven in het zicht blijvende houten onderdelen in het appartement worden dekkend geschilderd.
3. De stalen spiltrap (vluchttrap) in het noodtrappenhuis wordt thermisch verzinkt, verder onbehandeld.

TEGELWERK

Wandtegels

1. De wandtegels in het appartement worden aangebracht in de afmeting 150x200 mm. Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 20,- per m² (inclusief btw).
2. De kleur en afmeting van de wandtegels van de gemeenschappelijke ruimten, zoals aangegeven in hoofdstuk E (afwerking per vertrek) wordt nader bepaald.

Vloertegels

1. De vloertegels in het appartement worden aangebracht in de afmeting 300x300 mm. Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 20,- per m² (inclusief btw).
2. De kleur en afmeting van de vloertegels van de gemeenschappelijke ruimten, zoals aangegeven in hoofdstuk E (afwerking per vertrek) wordt nader bepaald.

Tegelvoegwerk

1. De vloer- en wandtegels worden ingewassen met grijze voegmortel.

Algemeen

1. Voor een persoonlijke keuze kun je terecht bij Huysinc te Waardenburg.

DORPELS

1. De onderdorpels van de houten buitendeurkozijnen van de appartementen op de begane grond worden voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in kunststeen c.q. kunststof/composiet.
2. De onderdorpels van de zijlichten van de buitendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout.
3. De onderdorpel van het voordeurkozijn van het appartement wordt uitgevoerd in kunststeen c.q. kunststof/composiet.
4. De onderdorpel van het deurkozijn grenzend aan een balkon wordt uitgevoerd in kunststeen c.q. kunststof/composiet.
5. De onderdorpels ter plaatse van de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd in kunststeen c.q. kunststof/composiet.
6. Indien volgens regelgeving noodzakelijk, worden de onderdorpels van de installatieruimten (ruimten met warmtepomp en ventilatiebox) uitgevoerd met een onderdorpel van kunststeen/composiet.
7. De overige binnendeurkozijnen van het appartement worden niet voorzien van onderdorpels.

PLINTEN

1. Er worden géén vloerplinten geleverd en dus ook niet aangebracht. De wandafwerking in het appartement wordt niet helemaal doorgezet tot op de aansluiting van de vloer waardoor het mogelijk is dat de onderste circa 35 mm niet is afgewerkt.

KASTEN EN KEUKENMEUBELN

Het appartement wordt aangeboden zonder keukeninrichting. De op tekening aangegeven keukenopstelling is slechts bedoeld om de posities en het aantal installatietechnische voorzieningen vast te leggen.

Bij de aankoop van het appartement is een keuken-waardecheque inbegrepen ter waarde van hieronder genoemd bedrag (inclusief btw): €2.000,-

In de basis wordt uitgegaan van het toepassen van een recirculatiekap. Dit is een afzuigkap met motor zonder afvoer naar buiten.

In het appartement wordt géén voorziening aangebracht voor de mogelijkheid tot een motorloze afzuigkap.

Een afzuigkap met afvoer rechtstreeks naar buiten is niet mogelijk.

De mogelijkheden betreffende de te kiezen afzuigkap zullen door de verkoper van de showroom (Huysinc te Waardenburg) worden toegelicht.

D. INSTALLATIES

SANITAIR

Het appartement wordt voorzien van sanitair als hieronder beschreven.

Voor de aankoop van het projectmatige sanitair is per appartement het volgende verrekenbare bedrag (inclusief BTW) opgenomen: € 2.870,-

Het sanitair van het toilet bestaat uit:

Closetcombinatie:

- vrijhangend keramisch wandcloset, Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit met inbouwreservoir;
- closetzitting met deksel, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit;
- closetrolhouder chroom.

Fonteincombinatie:

- keramisch fontein, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit;
- verchromde fonteinkraan.

Het sanitair van de badkamer bestaat uit:

Douchecombinatie:

- douchevloerputje, met RVS rooster (tevens voorzien van douche warmteterugwinsysteem);
- verchromde thermostatische douchemengkraan met verchromde glijstangcombinatie, fabr. HansGrohe.

Wastafelcombinatie:

- enkele keramische wastafel, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit;
- verchromde eenhendel wastafelmengkraan, fabr. HansGrohe;
- spiegel.

Elektrische radiator:

- elektrische designradiator, kleur wit.

Het overige sanitair bestaat uit:

- wasmachineaansluiting.

WATERLEIDINGEN

Koudwaterleiding

1. De koudwaterleidingen worden uitgevoerd in koperen of kunststof pijp (eventueel met metalen inlage) met de benodigde hulpstukken.
2. Vanaf de watermeter worden de koudwaterleidingen gelegd naar en aangesloten op de onderstaande voorzieningen:
 - de opstelplaats van de indicatief aangegeven keuken (afgedopt in de keuken);
 - de spoelinrichting van het closet;
 - de fonteincombinatie in de toiletruimte;
 - de wastafel in de badkamer;
 - de douchecombinatie in de badkamer;
 - het boilervat behorende bij de warmtepompinstallatie;
 - de wasmachineaansluiting;

Warmwaterinstallatie

1. De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een warmtepomp en een boilervat.
2. Het boilervat heeft een bruto inhoud van ca. 180 liter.
3. De positie en afmeting van de warmtepomp met boilervat is slechts indicatief aangegeven op de tekeningen. De ruimte waarin de warmtepomp met boilervat zijn opgenomen dient nog definitief ingedeeld te worden.
4. De warmwaterleidingen worden uitgevoerd in koperen c.q kunststof pijp (eventueel met metalen inlage) met de benodigde hulpstukken.
5. Het appartement wordt uitgevoerd met een horizontaal gesitueerd douchewarmte terugwinsysteem. Dit systeem hergebruikt de warmte van het wegstromend douchewater om de toevoer van het nieuwe douchewater voor te verwarmen. Omdat dit systeem gecombineerd is met de douchewaterafvoer is deze opgenomen in de sanitair specificatie.

6. Vanaf de warmwatervoorziening worden de warmwaterleidingen gelegd en aangesloten op de onderstaande voorzieningen:
- de opstelplaats van de indicatief aangegeven keuken (afgedopt in de keuken);
 - de wastafel in de badkamer;
 - de douchecombinatie in de badkamer;

GASLEIDINGEN

1. Er wordt géén gasleidingnet aangebracht in het appartement.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

1. De installatie in het appartement wordt verdeeld in de benodigde groepen.
2. Voor zover niet anders omschreven worden alle wandcontactdozen en schakelaars in het appartement aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm + vloerpeil. De aantallen, plaats, soort etc. zijn op tekening aangegeven.
3. De schakelaar van het lichtpunt in het toilet wordt op circa 1350 mm + vloerpeil aangebracht (alleen bij plateau van toepassing).
4. De wandcontactdozen in de woonkamer/keuken en in de slaapkamers worden, voor zover niet anders omschreven, aangebracht op een hoogte van circa 300 mm + vloerpeil (mits niet gecombineerd met een schakelaar).
5. De wandcontactdozen en eventueel schakelaars boven het aanrecht van de indicatief aangegeven keukenopstelling worden aangebracht op een hoogte van circa 1250 mm + vloerpeil.
6. De wandcontactdoos ter plaatse van de opstelplaats van de koelkast wordt aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm + vloerpeil.
7. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in het appartement worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als inbouwmodel. Uitzondering hierop zijn het schakelmateriaal en de wandcontactdozen (inclusief leidingwerk) in de installatieruimten (opstelplaats warmtepomp en ventilatie-unit), de meterruimte en berging (wordt daar waar volgens tekening schakelmateriaal en wandcontactdozen van toepassing zijn uitgevoerd als opbouwmodel).
De kleur van het schakelmateriaal en wandcontactdozen (exclusief leidingwerk) is reinwit.
8. Het appartement wordt voorzien van een complete videofoon- en belinstallatie.
9. In de berging op stallingsruimteniveau wordt het schakelmateriaal (inclusief leidingwerk) ten behoeve van de verlichting (24 Volt) uitgevoerd als opbouwmodel.
10. In verband met brandveiligheid word(en) in het appartement rookmelder(s) aangebracht volgens vigerende voorschriften.
11. De gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van verlichtingsarmaturen.

ZONNEPANELEN

In de basis worden er geen zonnepanelen opgenomen.

ENERGIELABEL

Het energielabel van het appartement zegt iets over hoe energiezuinig het appartement is of kan zijn. De score van een energielabel wordt uitgedrukt in een letter met eventueel één of meerdere plusjes. Daarbij staat een A++++ voor de beste score terwijl de letter G de slechtste score aanduidt.

Voor het appartement inclusief eventueel gekozen opties wordt bij de oplevering, aan de hand van een opname, ook een definitief energielabel bepaald. Dit definitieve energielabel wordt gebaseerd op het daadwerkelijk gerealiseerde appartement en kan derhalve iets afwijken van een eventueel eerder gecommuniceerde energielabelscore die is gebaseerd op een theoretisch model zoals b.v. een tekening van het appartement. Buiten het verschil tussen de praktijk en de theorie kan ook een wijziging in regelgeving ervoor zorgen dat bij oplevering van het appartement het definitieve energielabel iets afwijkt van een eventueel eerder gecommuniceerd energielabel.

Het nieuwbouwappartement is energiezuinig en zal derhalve minimaal over een energielabel A beschikken al dan niet aangevuld met 1 of meerdere plusjes.

TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

1. Het appartement wordt voorzien van loze leidingen te gebruiken voor data, tv of telefoon en worden aangebracht op een hoogte van circa 300 mm + vloerpeil. De plaats hiervan is op de tekening aangegeven.
2. De aanvraag voor eventueel data-, tv- en telefoonaansluiting dient door jouzelf te worden verzorgd. De hieraan verbonden entreegelden- en aansluitkosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

VENTILATIE

1. Het appartement wordt uitgerust met een balansventilatieinstallatie met warmte-terugwinunit. De installatie wordt uitgevoerd met ventilatie toevoerpunten (ter plaatse van de woonkamer/keuken, de slaapkamers en eventuele werkkamer) en ventilatie afvoerpunten (ter plaatse van de toiletruimte, de badkamer, de keuken en de opstelplaats wasmachine). De positie en afmeting van de warmte-terugwinunit is slechts indicatief aangegeven op de tekeningen. De ruimte waarin de warmte-terugwinunit is opgenomen wordt voor een groot gedeelte voorzien van de benodigde installatieleidingen.
2. De berging op stallingruimteniveau, de bergingsgangen en de stallingruimte worden geventileerd conform de voorschriften.

VERWARMINGSINSTALLATIE EN KOELING

1. Het appartement wordt uitgerust met een individuele warmtepomp (met als bron: de buitenlucht). Dit systeem wordt opgebouwd uit een warmtepomp met boiler in het appartement en een of meerdere eventueel gemeenschappelijke units buiten het appartement die de warmte aan de buitenlucht onttrekken.
2. De installatie wordt in de verwarmde ruimten uitgevoerd met vloerverwarming. De badkamer wordt tevens voorzien van een elektrische radiator (positie en afmeting indicatief, kleur wit) als aanvulling op de vloerverwarming. De douchehoek wordt niet voorzien van vloerverwarming.
3. De vloerverwarming kan bij warme dagen ook worden gebruikt om te koelen. Deze zogenaamde topkoeling zorgt ervoor dat relatief koel water door de leidingen van het vloerverwarmingssysteem stroomt waardoor de temperatuur beperkt kan worden verlaagd
4. De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt in de dekvloer.
5. De hoofdleidingen vertakken zich via de verdeler cv-installatie. De positie en afmeting van de verdeler is indicatief aangegeven op de tekeningen.
6. De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones (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, toe een buitentemperatuur van -10°C, tenminste gegarandeerd:

• entree	beperkt verwarmd middels vloerverwarming
• woonkamer	22°C
• keuken	22°C
• toilet	onverwarmd
• toilet	beperkt verwarmd middels vloerverwarming
• mv-/wp-/wasruimte	beperkt verwarmd middels vloerverwarming
• mv-/wp-ruimte	beperkt verwarmd middels vloerverwarming
• mv-kast	onverwarmd
• cv-bergkast	onverwarmd
• badkamer	22°C
• slaapkamer	22°C
• werkkamer	22°C
• berging	onverwarmd
• gemeenschappelijke ruimten	onverwarmd

7. De temperatuurregeling van het appartement geschiedt middels meerdere thermostaten volgens het zogenaamde zone-regeling principe. Een zone kan bestaan uit meerder ruimten.

LIFTINSTALLATIE

1. In de entree/lifthal van het appartementengebouw wordt een personenliftinstallatie (zogeheten 'brancardlift') aangebracht met een stopplaats op elke bouwlaag.

E. AFWERKING PER VERTREK

AFWERKING PER APPARTEMENT:

ENTREE

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Structuursputpleister

TOILET

Vloer: Vloertegels
Wanden: Wandtegels tot 1500 mm + vloer. Boven tegelwerk structuursputpleister
Plafond: Structuursputpleister

WOONKAMER

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Structuursputpleister

KEUKEN

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Structuursputpleister

BADKAMER

Vloer: Vloertegels
Wanden: Wandtegels tot aan het plafond
Plafond: Structuursputpleister

SLAAPKAMERS

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Structuursputpleister

MV-/WP-/WASRUIMTE

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Structuursputpleister

MV-/WP-RUIMTE

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Structuursputpleister (t.p.v. de MV-kast beton onbehandeld)

MV-/WP-RUIMTE

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Structuursputpleister

BERGING

Vloer: Dekvloer
Wanden: Gedeeltelijk vlakke betonwand en gedeeltelijk lijmblokken verder onbehandeld
Plafond: Houtwolcementplaat, onbehandeld

AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN:

HOOFDENTREE BEGANE GROND

Vloer: Inloopmat en vloertegels
Wanden: Structuurspuitverf
Plafond: Spuitpleister grove structuur

CORRIDOR BEGANE GROND

Vloer: Inloopmat en vloertegels
Wanden: Structuurspuitverf
Plafond: Spuitpleister grove structuur

CORRIDOR VERDIEPING

Vloer: Vloerverdieping
Wanden: Structuurspuitverf
Plafond: Spuitpleister grove structuur

LIFTHAL OP STALLINGSRUIMTENIVEAU

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Beton, verder onbehandeld

LIFTHAL BEGANE GROND EN VERDIEPINGEN

Vloer: Vloertegels
Wanden: Structuurspuitverf
Plafond: Spuitpleister grove structuur

WERKKAST OP STALLINGSRUIMTENIVEAU

Vloer: Dekvloer
Wanden: Gedeeltelijk wandtegels en gedeeltelijk vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Houtwolcementplaat

KELDERPORTAAL OP STALLINGSRUIMTENIVEAU

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Houtwolcementplaat

BERGINGSGANG

Vloer: Dekvloer
Wanden: Gedeeltelijk vlakke betonwand en gedeeltelijk lijmblokken verder onbehandeld
Plafond: Houtwolcementplaat

F. BIJZONDERHEDEN

BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING

De bouwregelgeving is opgenomen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (afgekort: BBL). Om deze verkoopdocumentatie voor jou, als eventueel niet-bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het BBL niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor jou duidelijk leesbaar. Om je toch volledig te informeren geven wij je hieronder de benamingen zoals deze in het BBL worden gehanteerd.

Entree	verkeersroute
Toilet	toiletruimte
Woonkamer	verblijfsruimte
Meterkast	meterruimte
Keuken	verblijfsruimte
Mv-/wp-/wasruimte	technische ruimte
Mv-/wp-ruimte	technische ruimte
Slaapkamer	verblijfsruimte
Badkamer	badruimte
Berging	overige gebruiksfunctie
Stallingsgarage	overige gebruiksfunctie
(Hoofd)entree	gemeenschappelijke verkeersruimte
Lifthal	gemeenschappelijke verkeersruimte
Corridor	gemeenschappelijke verkeersruimte
Kelderportaal	gemeenschappelijke verkeersruimte
Bergingsgang	gemeenschappelijke verkeersruimte
Kelderportaal	gemeenschappelijke verkeersruimte
Werkkast	overige gebruiksfunctie

Tevens wordt er in het BBL gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een appartement aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van het appartement. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van het appartement binnen de regelgeving mogelijk te maken. Bij het maken van de berekeningen voor daglichttoetreding van het basisappartement is het mogelijk dat een gedeelte van het vloeroppervlak buiten beschouwing gelaten (zogenaamde krijtstreepmethode) is. Ook bij opties wordt eventueel van de zogenaamde krijtstreepmethode gebruik gemaakt voor de daglicht- en ventilatieberekening.

Wij attenderen je op het volgende:

- de berging is niet geschikt om te gebruiken als stallingsruimte voor het stallen van motorvoertuigen.
- ten behoeve van het functioneren van de warmtepomp (met als bron: de buitenlucht) dient de buitenunit te allen tijde vrijgehouden te worden van obstakels. De exacte afstand die daarvoor dient te worden vrijgehouden is afhankelijk van de woning en kan mogelijk van invloed zijn op de aanleg en/of het gebruik van de buitenruimte (zoals bv. tuin, patio of dergelijke) bij de woning. De Verkrijger zal door de Ondernemer over deze minimale afstand zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd doch uiterlijk bij oplevering van de woning. De exacte/definitieve locatie van de buitenunit van de luchtwarmtepomp zoals aangegeven op de verkooptekening kan daarmee mogelijk afwijken.
- vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem dient bij de keuze van de vloerafwerking rekening gehouden te worden met de juiste afwerking. Voor een goede warmteafgifte dient de door jou aan te brengen vloerafwerking een maximale warmteweerstand te hebben van 0,07 m²K/W. Zo zijn bijvoorbeeld vloerafwerkingen als kurk, parketten, zachte houtsoorten, hoogpolig tapijt of tapijt met een foamrug ongeschikt. Voor keuze van de vloerafwerking adviseren wij je om de nodige informatie in te winnen bij een gespecialiseerde vloerleverancier.

- vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem is het verboden in de vloer te boren vanwege het risico de vloerverwarmingsleidingen te beschadigen.
- het boilervat ten behoeve van de voorraad warm water kan bij een grotere vraag naar warm water kan worden leeggetapt. Er gaat enige tijd overheen alvorens het vat weer beschikking heeft over warm water.
- het toegepaste vloerverwarmingssysteem is een traag werkend systeem dat niet snel reageert op de thermostaat. Derhalve adviseren wij om 's-nachts de temperatuur instelling niet of maximaal 1 graad te verlagen omdat het anders te lang duurt om de dag erop weer de gewenste temperatuur te kunnen bereiken. De benodigde extra opwarmtijd vergt tevens de nodige energie zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van toepassing is bij nachtverlaging. In verband met de regelgeving betreffende het voorkomen van legionella besmetting kan het voorkomen dat vloergedeelte minder verwarmd worden omdat daar zones gecreëerd zijn voor de benodigde koudwaterleidingen.
- aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde "beslaan") kan optreden.
- ten behoeve van het juist laten functioneren van het gebalanceerde ventilatiesysteem dien je tijdig de filters te reinigen en te vervangen. Je dient tevens de kanalen te reinigen volgens voorschriften van de fabrikant.
- voor zover het binnen het plan van toepassing is dien je, ten behoeve van het wassen van ramen, regelmatig onderhoud/reiniging aan het woongebouw van buitenkozijnen, betimmeringen en dergelijke, rekening te houden met kosten (voor onder andere steigers, hoogwerkers en dergelijke).

Dit betekent dat ook in de toekomstige aanleg van het omliggende terrein rekening dient te worden gehouden met het bereikbaar houden door dergelijk materieel.
- je dient rekening te houden met een, in ongunstige situatie (afhankelijk van onder meer de oriëntatie), verhoging van de onderhoudsfrequentie van de houten bouwdelen (in de gevel) welke zijn afgewerkt in donkere kleur.
- het aanbrengen van harde vloerafwerking is in beginsel niet toegestaan, tenzij de vereniging van eigenaren gezamenlijk anders beslist.
- bij het aanbrengen van eventuele plinten deze vrijgehouden dienen te worden van de zwevende dekvloer om contactgeluid te voorkomen.
- indien in de lijst van 'afwerking per vertrek' als wandafwerking 'vlak afgewerkt verder onbehandeld' staat omschreven, betekent dit dat deze wanden nog wel een nadere behandeling nodig hebben alvorens ze kunnen worden voorzien van behang, sauswerk en dergelijke.
- Het is mogelijk dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling, als gevolg van eventuele benodigde (plaatselijke) zonwerende- en/of veiligheidsbeglazing, en doordat er diverse onderdelen door meerdere glasleveranciers worden aangeleverd.
- het is mogelijk dat er kleur- c.q. tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren, als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.
- de stallinggarage is niet ontworpen volgens de normen van een veel intensiever gebruikte parkeergarage. Afhankelijk van de grootte van de te parkeren auto en de positie van de opstelplaats voor de auto is het mogelijk dat de auto niet in één manoeuvre is te parkeren. Aan het plafond van de stallinggarage worden diverse kabels en leidingen, installaties en kanalen bevestigd.

G. SLOTBEPALINGEN

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van het appartement dat jij koopt.

Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor jou geen financieel nadelige gevolgen hebben.

De technische omschrijving betreft een omschrijving van de basiswoning en is niet geldend voor de eventueel te kiezen opties. Deze optionele mogelijkheden zijn voor je omschreven en uitgewerkt in de optielijst.

Indien de omschrijving in deze 'technische omschrijving' echter afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Omdat de ondernemer streeft naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt de ondernemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt. Indien noodzakelijk gebeurt dit zonder de verkrijger vooraf hiervan in kennis te stellen. De verkrijger kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de ondernemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de aannemingsovereenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt/is ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, aangegeven bebouwing, en dergelijke kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is de ondernemer niet verantwoordelijk. Voor de actuele alsmede toekomstige planologische situatie rond het project kun je je wenden tot de gemeente.

De illustratie(s) in deze technische omschrijving en/of de verkooptekeningen en/of verkoopdocumentatie is/zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van eerdergenoemde documenten bekend waren. De illustraties zijn echter een vrije impressie van de illustrator. Aan de tekening en de kleurstelling ervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de verkooptekeningen en/of in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen opties, beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

Op de verkooptekeningen zijn mogelijk diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.

H. KLEURENSCHEMA

(posities waar volgens omschrijving en/ of tekening van toepassing)

Gevelmetselwerk volgens tekening.	Geel beige genuanceerd.
Buitenkozijnen en ramen appartement	Olijfgrijs.
Panelen in buitenkozijn appartement	Olijfgrijs
Waterslagen buitenkozijnen appartement	Olijfgrijs
Entredeur appartement	Grijs
Overige buitendeuren appartement	Olijfgrijs.
Kozijn en deur berging	Gebroken wit
Binnenkozijnen en deuren entree/lifthal	Grijs.
Hekwerken balkon	Olijfgrijs
Privacy scherm terrassen	Olijfgrijs
Metalen muurafdekker	Lichtgrijs
Onderkant betonnen balkon	Grijs naturel.
Hekwerk toegang stallingsgarage	Olijfgrijs.
Hekwerk t.p.v. dak stallingsgarage	Olijfgrijs.
Balustrade entree/ lifthal	Grijs.
Betonnen afdekker	Grijs naturel.

Kleuren algemeen:

Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect c.q. gemeente nog worden aangepast.

Gevelmetselwerkkleuren:

Voor de positie van de van toepassing zijnde gevelmetselwerkkleuren verwijzen we je naar de gevelaanzichten op de verkooptekeningen. Bovengenoemde- en op tekening opgenomen kleuren zijn indicatief.

Het kan voorkomen dat de bovenstaand aangegeven kleurbenamingen van het gevelmetselwerk niet overeenkomen met de kleurbenaming van de leverancier.

Omdat dat gevelstenen zijn geproduceerd met natuurproducten kan het voorkomen dat de te leveren partijen kunnen afwijken ten opzichte van de monsters.



INITIATIEF



Van Wanrooij Projectontwikkeling b.v.
www.vanwanrooij.nl

ARCHITECT

Weusten Liedenbaum
www.weustenliedenbaum.nl

NOTARIS

Huijbregts Notarissen & Adviseurs
Zuiderpark 280
5216 HE 's-Hertogenbosch
T 073 - 691 87 87
info@huijbregtsnotarissen.com
www.huijbregtsnotarissen.com

INFORMATIE EN VERKOOP

Boumij makelaars
Hekellaan 6
5211 LX 's-Hertogenbosch
T 073 - 612 23 44
info@boumij.nl

HRS makelaars
Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
T 073 - 800 00 08
info@hrswonen.nl

HUYSINC

huysinc

Huysinc keukens, badkamer & tegels
Regterweistraat 5
4181 CE Waardenburg (A2, afslag 16)
T 0418 - 55 66 66
info@huysinc.nl
www.huysinc.nl

www.citadel-rosmalen.nl