



ALGEMENE PROJECTINFORMATIE
EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING
17 APPARTEMENTEN
“DE HOFSTEDE” LEUSDEN

d.d. 02-07-2019

Behorende bij: 17 appartementen De Hofstede te Leusden

Let's build happiness!



Inleiding

Voor u ligt de Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving die behoort bij uw nieuwe appartement. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe appartement. Ook vindt u algemene informatie over de procedures en de voorwaarden die gelden bij de aankoop van uw appartement.

Wij adviseren u deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Mocht u na het lezen van deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de kopersbegeleider (Marianne de Wit – 088-3559753) van Janssen de Jong Bouw Oost.

Betrokken partijen

Ontwikkeling en verkoop grond:

*Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.
Europalaan 20
3526 KS Utrecht
tel. 088 – 355 95 00
www.jjpo.nl*



Bouwbedrijf:

*Janssen de Jong Bouw Oost B.V.
Alfred Marshallstraat 1
7559 SE Hengelo
tel. 088 – 355 97 00
www.janssendejongbouw.nl*



Architect

*AG NOVA Architecten
Paulus Borstraat 43
3812 TA Amersfoort
www.agnova.nl*



Makelaar(s):

*Herbrink makelaars o.g. B.V.
Hamersveldseweg 56
3833 GS Leusden
tel: 033-4950950
www.herbrink.nl*



Inhoudsopgave

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE	5
PROCEDURE AANKOOP EN BOUW VAN HET APPARTEMENT	5
<i>Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst</i>	5
<i>Bedenktime</i>	6
<i>De "vrij op naam" (von) prijs</i>	6
<i>Financiering regelen</i>	6
<i>Vereniging van eigenaren (VVE)</i>	7
<i>Het appartementsrecht</i>	7
<i>Adviesgesprek met de kopersbegeleider</i>	8
<i>Minderwerk</i>	9
<i>Sluitingsdatum kopersopties</i>	9
<i>Opschortende voorwaarden</i>	9
<i>Ontvangst Waarborgcertificaat</i>	9
<i>Notarieel transport / akte van levering appartementsrecht</i>	9
<i>Rente</i>	10
<i>Facturen en hypotheek tijdens de bouw (na notarieel transport)</i>	10
<i>Prijswijzigingen</i>	11
<i>De bouw van het appartement</i>	11
<i>Bouwwolgorde</i>	11
<i>Kwaliteit</i>	11
<i>Veiligheid tijdens de uitvoering</i>	11
<i>Werkzaamheden derden</i>	12
<i>Oplevering/sleuteloverdracht</i>	12
<i>Verzekering</i>	13
<i>De 5% regeling</i>	13
<i>Onderhoudsperiode</i>	13
<i>Klachtenafhandeling na oplevering</i>	13
<i>Onderhoud</i>	14
GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VAN SWK	15
GEBRUIK VAN PERSOONSgegevens	16
TOELICHTING BIJ VERKOOPBROCHURE EN CONTRACTSTUKKEN	17
<i>Contractstukken</i>	17
<i>Maatvoering</i>	17
<i>Situatietekening</i>	17
<i>Bouwnummers</i>	17
<i>Openbare ruimte</i>	18
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	19
<i>Voorrang SWK bepalingen</i>	19
<i>Bouwbesluit</i>	19
RONDOM EN ONDER UW APPARTEMENT	20
<i>Peil en hoogteligging van het appartement</i>	20
<i>Grondwerk</i>	20
<i>Riolering</i>	20
<i>Bestrating en terreininrichting</i>	20
<i>Huisvuilinzameling</i>	21
<i>Commerciële Ruimte</i>	21
DE RUWBOUW VAN UW APPARTEMENT	22
<i>Fundering</i>	22
<i>Vloeren</i>	22
<i>Gevels en wanden</i>	22

<i>Daken</i>	22
<i>Goten en hemelwaterafvoeren</i>	23
<i>Metaalconstructies</i>	23
<i>Kozijnen, ramen, deuren en toebehoren</i>	23
<i>Postkasten en bellentableau</i>	24
<i>Hang- en sluitwerk</i>	25
<i>Beglazing</i>	25
<i>Dorpels en waterslagen</i>	25
DE AFBOUW VAN UW APPARTEMENT	26
<i>Trappen en hekwerken</i>	26
<i>Aftimmerwerk</i>	26
<i>Afwerking plafonds</i>	26
<i>Afwerking vloeren</i>	27
<i>Tegelwerk</i>	28
<i>Sanitair</i>	29
<i>Schilderwerk</i>	30
<i>Keuken</i>	30
DE INSTALLATIES IN UW APPARTEMENT	31
<i>Waterinstallaties</i>	31
<i>Algemene waterinstallatie</i>	31
<i>Gasinstallaties</i>	31
<i>Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel</i>	31
<i>Mechanische ventilatie</i>	33
<i>Elektrische installatie</i>	33
<i>Verlichting</i>	34
<i>PV-panels (zonnepanelen)</i>	35
<i>Liftinstallatie</i>	35
<i>Veiligheidsinstallatie</i>	35
<i>Gemeenschappelijke meters</i>	35
MILIEU EN ENERGIEVERBRUIK	36
<i>Materiaalgebruik</i>	36
<i>Duurzaam geproduceerd hout</i>	36
<i>Gasloos</i>	36
<i>Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)</i>	36
<i>Energielabel</i>	36
KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR	37
<i>Exterieur</i>	37
RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR.....	39
SLOTBEPALING	41

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

Procedure aankoop en bouw van het appartement

U heeft besloten om een nieuwbouwappartement te kopen. U heeft wellicht al een optie genomen of een appartement toegewezen gekregen en de makelaar heeft u nader geïnformeerd over het project en de appartementen, maar hoe gaat dat nu verder? De aankoopprocedure bestaat uit een aantal stappen die hieronder nader worden toegelicht:

1. Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst
2. Financiering regelen
3. Adviesgesprek en meer- en minderwerk via de kopersbegeleider
4. Ontvangst brief met mededeling opschortende voorwaarden vervuld en waarborgcertificaat
5. Notarieel transport (overdracht grond)
6. Bouw van het appartement
7. Oplevering van het appartement/sleuteloverdracht
8. Na oplevering

Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst

Bij dit project wordt gewerkt met een zogenaamde gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat u voor de aankoop van het appartement twee overeenkomsten tekent die onverbreekelijk met elkaar verbonden zijn.

U gaat daarbij met Janssen de Jong Projectontwikkeling een koopovereenkomst aan met betrekking tot de koop van de grond. Met Janssen de Jong Bouw Oost gaat u een aannemingsovereenkomst aan ten behoeve van de bouw van uw appartement.

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich respectievelijk tot het betalen van de koopsom van de grond en de aanneemsom. Janssen de Jong Projectontwikkeling en Janssen de Jong Bouw Oost verplichten zich door medeondertekening tot respectievelijk de levering van de grond en de bouw van het appartement.

Bij de ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen), de verkooptekening(en) van uw appartement, alsmede een Technische Omschrijving welke beiden als contractstuk gelden en daarmee onderdeel zijn van de te ondertekenen aannemingsovereenkomst.

Nadat u deze overeenkomsten in tweevoud heeft getekend, stuurt de makelaar de koopovereenkomst ter ondertekening naar Janssen de Jong Projectontwikkeling en naar Janssen de Jong Bouw Oost. Nadat de overeenkomsten door Janssen de Jong Projectontwikkeling en Janssen de Jong Bouw Oost zijn getekend, ontvangt u een origineel exemplaar van beide overeenkomsten per post of via de makelaar. Wij versturen ook een kopie van beide overeenkomsten aan de notaris en aan SWK.

Bedenktijd

Gedurende één kalenderweek nadat u de door beide partijen getekende overeenkomsten heeft ontvangen, heeft u het recht deze overeenkomsten te ontbinden. De zeven dagen bedenktijd gaan in de dag nadat u de overeenkomsten heeft ontvangen. U dient een eventuele ontbinding schriftelijk aan ons te melden, per aangetekende brief met bericht van ontvangst.

De "vrij op naam" (von) prijs

Het appartement wordt vrij op naam verkocht. Dit wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten bij de koopprijs zijn inbegrepen. De totale koopprijs is opgebouwd uit twee onderdelen, te weten de koopsom en de aanneemsom.

Koopsom

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de aankoop van de grond en het ontwerpen van het appartement. Deze koopsom betaalt u bij het notariële transport. Bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten
- honoraria architect, constructeur en overige adviseurs
- ontwikkelingskosten
- verkoopkosten en makelaarscourtage
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht (leveringsakte)
- gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning
- B.T.W. (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- kadastrale inmeting
- de aansluitkosten voor de riolering en het elektra

Aanneemsom

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de bouw van uw appartement. De aanneemsom wordt in termijnen betaald aan het bouwbedrijf. Bij de aanneemsom zijn inbegrepen:

- bouw- en installatiekosten
- sanitair en tegelwerk van badkamer en toilet conform Technische Omschrijving
- kosten van het garantiecertificaat SWK
- verzekering tijdens de bouw
- B.T.W. (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- de eenmalige aansluitkosten voor water en elektriciteit
- de kosten voor gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering

Financiering regelen

In veel gevallen zal voor de aankoop van het appartement een hypothecaire lening nodig zijn. Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst heeft u gedurende twee maanden de tijd om een hypothecaire lening te regelen.

Denk naast de koop- en aanneemsom, ook aan bijkomende kosten die niet zijn opgenomen in de von-prijs, zoals:

- de kosten voor eventuele meerwerkopties
- de kosten voor de aankoop en installatie van de keuken

- de kosten voor afwerking van het appartement
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- de advieskosten en afsluitkosten voor een hypothecaire lening
- de eventueel over de koopsom verschuldigde rentevergoeding
- de eventuele(bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum (bijvoorbeeld indien u het appartement koopt nadat de bouw reeds gestart is)
- een voorschotbijdrage voor de maandelijkse VVE bijdrage (inleg reservefonds)
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering
- aansluitkosten en/of entreegelden voor data, tv en telecom, zoals bijvoorbeeld glasvezel, Centrale Antenne Installatie (CAI oftewel kabelaansluiting)

AANDACHTSPUNT: let bij het aanvragen van een hypotheekofferte op de uiterste passeerdatum die is opgenomen in de hypotheekofferte. Zorg ervoor dat de geldigheidsduur van de hypotheekofferte komt te liggen op ongeveer een maand na de datum die bij de opschortende voorwaarden is opgenomen. Dit is vaak 6 tot 9 maanden na ondertekening van de overeenkomst. Op die manier voorkomt u dat u bereidstellingsprovisie moet betalen aan de hypotheekverstrekker.

Vereniging van eigenaren (VVE)

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. De Vereniging Van Eigenaren (VVE) wordt opgericht in de akte van splitsing in appartementsrechten. Iedere appartementeigenaar is automatisch lid van de VVE van het betreffende gebouw, dit is bij de wet geregeld. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een VVE moet voldoen. Zo moet de VVE een ledenvergadering hebben. De wet eist dat de VVE tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrote gezamenlijke servicekosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen en dergelijke, per appartement vastgesteld.

De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de VVE. Het bestuur van de VVE neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vereniging is overgelaten.

Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het recht op het persoonlijk gebruik van het appartement, met aanbehoren (uw privégedeelten) en anderzijds het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaars. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte (zijn appartement) en het medegebruiksrecht voor de

gemeenschappelijke delen van het gebouw. Hierbij kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift, algemene ruimtes en de gezamenlijke installatie.

Appartementsrechten ontstaan door een splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij zowel bij bestaande gebouwen als bij nieuwbouw projecten. Aan het gebouw zelf is niet te zien of dit in appartementen is gesplitst. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt ingeschreven in openbare registers. Als de splitsing een feit is, ontstaan de appartementsrechten die afzonderlijk verkocht kunnen worden.

Adviesgesprek met de kopersbegeleider

U wordt in de gelegenheid gesteld om uw appartement aan te passen aan uw persoonlijke wensen. Een aantal veel gekozen ruwbouwopties zijn door ons al uitgewerkt in de verkoopstukken. De bijbehorende verrekenprijzen (meerprijzen of minderprijzen) zijn opgenomen in een koperskeuzelijst.

Wanneer de start van de bouw van het project in zicht komt, plant de kopersbegeleider van Janssen de Jong Bouw Oost met u een gesprek om uw persoonlijke wensen door te nemen en u te adviseren. Het is goed mogelijk dat u wensen hebt die niet in de koperskeuzelijst zijn opgenomen. Ook dit kunt u bespreken met de kopersbegeleider. Indien uw wensen bouwtechnisch mogelijk zijn, voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, niet strijdig zijn met de opzet van het bouwplan en de seriematigheid van het project niet verstoren, ontvangt u een op maat gemaakte aanbieding. Volledigheidshalve melden wij hierbij dat wensen pas in uitvoering worden genomen nadat een voor akkoord ondertekende aanbieding retour is ontvangen. Aanbiedingen hebben een algemene looptijd van zeven kalenderdagen voor acceptatie. Na de acceptatie periode komt een aanbieding te vervallen.

In verband met de benodigde voorbereidingstijd en levertijden kunt u uw eventuele afwijkende woonwensen het beste in een zo vroeg mogelijk stadium kenbaar maken.

Wijzigingen met betrekking tot de constructie, buitengevels, positie meterkast en leidingkokers zijn niet mogelijk, tenzij het een onderdeel is van de standaard koperskeuzelijst.

Het met u schriftelijk overeengekomen meerwerk valt onder de werking van de SWK garantieregeling.

Indien u de opties heeft gekozen voor het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst, dan worden de opties opgenomen in de aannemingsovereenkomst en wordt de aanneemsom verhoogd met het totaalbedrag van de gekozen opties. De betaling hiervan verloopt dan via het termijnschema zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Voor opties die gekozen worden na het sluiten van de koop- en aannemingsovereenkomst dient 25% van de totale kosten betaald te worden bij opdracht/start bouw. De overige 75% dient voor de oplevering betaald te worden. U ontvangt hiervoor een factuur.

Minderwerk

Indien u er als minderwerk voor kiest om bepaalde onderdelen te laten vervallen kan strijdigheid ontstaan met de eisen van het Bouwbesluit, de omgevingsvergunning en/of de SWK garantieregeling. U bent in dat geval verplicht de werkzaamheden zelf uit te voeren zodanig dat het appartement na gereedkomen voldoen aan het Bouwbesluit.

Als door het op uw verzoek vervallen van onderdelen niet meer aan de eisen van de SWK garantieregeling kan worden voldaan, dan komt de SWK garantieregeling voor die onderdelen te vervallen. Er zal dan sprake zijn van een gelimiteerde regeling, die u dient te ondertekenen. U dient zelf binnen een redelijke termijn na de oplevering van de appartementen, maar in ieder geval vóór bewoning, zorg te dragen voor de installatie en de afbouw van de betreffende ruimten conform de voorschriften van het Bouwbesluit. Na afronding van de werkzaamheden dient u het appartement gereed te melden bij de gemeente.

Sluitingsdatum kopersopties

Het opdragen van kopersopties is mogelijk tot een vooraf door het bouwbedrijf te bepalen sluitingsdatum. Voor verschillende onderdelen kunnen verschillende sluitingsdata gelden. De kopersbeleider stelt deze vast aan de hand van de benodigde voorbereidingstijd en de levertijd van materialen en informeert u hierover. Na het verstrijken van de sluitingsdatum zijn wijzigingen niet mogelijk.

Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn zogenaamde "opschortende voorwaarden" opgenomen, zoals het niet verkrijgen van de benodigde vergunningen of het niet behalen van voldoende verkochte appartementen. In het artikel van de opschortende voorwaarden is een datum of periode opgenomen waarop wij verwachten dat aan de opgenomen voorwaarden is voldaan. Wanneer de opschortende voorwaarden vervuld zijn, dan ontvangt u van ons een brief en vervolgens zal ook de notariële levering in gang gezet worden.

Ontvangst Waarborgcertificaat

U ontvangt voor uw appartement een waarborgcertificaat van SWK. Deze worden door SWK rechtstreeks verstuurd naar het postadres dat u in de aannemingsovereenkomst heeft ingevuld. Het niet afgeven van het certificaat is een ontbindende voorwaarde in de koop-en aannemingsovereenkomst. Zonder certificaat kan het notarieel transport dan ook niet plaatsvinden. U dient het waarborgcertificaat goed te bewaren, aangezien deze gegevens bevat die nodig zijn indien u een beroep wilt doen op de Garantie- en waarborgregeling.

Notarieel transport / akte van levering appartementsrecht

Nadat u van ons de brief heeft gekregen dat de opschortende voorwaarden zijn vervallen neemt de notaris contact met u op voor het maken van een afspraak voor de overdracht van het appartementsrecht, het zogenaamde notarieel transport. De eigendomsoverdracht vindt plaats door het tekenen van een zogenaamde "akte van levering appartementsrecht" bij de notaris.

Vooraf ontvangt u een kopie van de stukken en stuurt de notaris u een afrekening waarop het totale op de transportdatum verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheekverstrekker en welk bedrag u zelf tijdig aan de notaris moet overmaken. De notaris kan de levering van het appartementsrecht pas laten plaatsvinden nadat de verschuldigde bedragen op zijn rekening zijn bijgeboekt.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht (levering appartementsrecht) en de hypotheekakte. Voor de akte van eigendomsoverdracht geven wij opdracht, maar voor de hypotheekakte dient u voor eigen rekening opdracht te geven aan een notaris.

Rente

Indien u beschikt over voldoende eigen middelen kunt u er voor kiezen om de grondkosten en de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen direct te betalen na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst. Wij attenderen u erop dat betalingen voorafgaand aan notarieel transport niet onder de SWK regeling vallen.

In de meeste gevallen zullen kopers daarom kiezen voor het recht op uitgestelde betaling. U betaalt dan de grondkosten en de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen niet eerder dan bij het notarieel transport van de grond.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is opgenomen dat u in dat geval rente moet betalen vanaf een bepaalde datum. Deze rente brengen wij in rekening als een vergoeding in verband met de voorfinanciering van gemaakte kosten. Er zijn verschillende soorten rente:

1. Rente over de grondkosten. Deze wordt in rekening gebracht vanaf een in de koopovereenkomst opgenomen datum. U krijgt hiermee te maken op het moment dat u naar de notaris gaat na deze datum.
2. Rente over bouwtermijnen. Deze worden gerekend vanaf 14 dagen na het vervallen van de bouwtermijn tot het moment van betalen. U kunt hiermee te maken krijgen indien u naar de notaris gaat nadat met de bouw van de appartementen is begonnen. Of indien u na het notarieel transport een factuur van het bouwbedrijf niet tijdig betaald.
3. Boeterente. Indien u uw verplichtingen niet nakomt kunt u te maken krijgen met boeterente. Bijvoorbeeld indien u ondanks herhaald verzoek niet naar de notaris gaat.

Facturen en hypotheek tijdens de bouw (na notarieel transport)

Na het notarieel transport ontvangt u gedurende de bouw de facturen voor de vervallen bouwtermijnen zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst. U ontvangt de facturen over de vervallen termijnen in tweevoud. Een van de facturen zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorg draagt.

Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de dag waarop de betaling op de aangegeven rekening moet zijn bijgeschreven. Indien de factuur te laat betaald wordt, dan bent u rente verschuldigd. Het is niet mogelijk dat facturen rechtstreeks aan geldverstrekkers worden verstuurd.

Vanaf de transportdatum betaalt u aan uw geldverstrekker hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is over het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Prijswijzigingen

De met u overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden niet doorberekend. Eventuele wettelijke wijzigingen in het BTW-tarief worden wel doorberekend.

De bouw van het appartement

Tijdens de bouw van het appartement wordt u door het bouwbedrijf regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de bouw. U ontvangt van de kopersbegeleider nieuwsbrieven en er worden tevens enkele kijkmomenten georganiseerd.

Bouwvolgorde

Uw appartement maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individuele appartement wellicht niet altijd continue zal verlopen. Door middel van nieuwsbrieven zult u op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de prognose van de oplevering. Aan deze prognoses kunnen echter geen rechten worden ontleend, omdat er zich tijdens de bouw altijd omstandigheden voor kunnen doen die van invloed zijn op de planning en de prognose van de opleveringen.

Kwaliteit

Uw appartement wordt gerealiseerd op basis van het door Janssen de Jong Bouw Oost gehanteerde kwaliteitssysteem met bijbehorende kwaliteitseisen. Voor de kwaliteitseisen worden minimaal de normen zoals genoemd in het Bouwbesluit gehanteerd.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Het bouwbedrijf is tijdens de bouw verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Het bouwbedrijf laat daarom alleen eigen personeel of door het bouwbedrijf ingehuurd ter zake kundige onderaannemers en leveranciers op het bouwterrein toe. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het bouwbedrijf. In het belang van de persoonlijke veiligheid van u zelf, is het dan ook nadrukkelijk niet toegestaan het bouwterrein vrij te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te kunnen bezichtigen, eventueel opmetingen te kunnen verrichten en foto's te kunnen nemen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de toekomstige bewoners, op eigen risico, toegankelijk. Via de nieuwsbrief zult u van de data en voorwaarden van deze kijkmomenten op de hoogte worden gesteld.

Werkzaamheden derden

Werkzaamheden in en om het appartement door u en/of door u ingeschakelde derden, zijn voorafgaand aan de oplevering van het appartement niet toegestaan.

Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer het appartement gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met het bouwbedrijf uw appartement te inspecteren tijdens de oplevering. Het appartement wordt daarvoor schoongemaakt. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing wordt schoon opgeleverd, de rest van het appartement wordt bezemschoon opgeleverd.

Tijdens de inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd op het digitale opleverformulier en deze onvolkomenheden worden vervolgens zo spoedig mogelijk door het bouwbedrijf verholpen.

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de notariële levering van de grond heeft plaatsgevonden, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het risico van het appartement op u overgaat. Het bouwbedrijf noteert de meterstanden op het opleverformulier.

Tijdens de oplevering van uw appartement ontvangt u van het bouwbedrijf een woningmap of usb stick met nuttige informatie en tips.

Voorafgaand aan de oplevering van uw appartement zullen de algemene ruimten in het appartementengebouw opgeleverd worden aan het bestuur van de VvE.

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het eventuele buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. Het tijdstip van de oplevering van uw appartement zal hierdoor niet beïnvloed worden. Indien er hagen of andere beplantingen bij de koopsom zijn inbegrepen, dan worden deze in een daarvoor geschikt jaargetijde geplant. Indien bij het appartement een separate parkeerplaats op het parkeerterrein is verkocht, dan is het mogelijk dat deze wordt gerealiseerd nadat het appartement gereed is. De oplevering van de het parkeerterrein zal dan separaat aan het bestuur van de VvE plaatsvinden.

Nadat alle bij oplevering geconstateerde onvolkomenheden door het bouwbedrijf zijn verholpen, zal het bouwbedrijf u verzoeken om een tweede handtekening op het opleverformulier te zetten. Hiermee wordt vastgelegd dat alle op het opleverformulier opgenomen onvolkomenheden zijn hersteld. Het appartement wordt niet een tweede keer opgeleverd.

AANDACHTSPUNT: let bij het de oplevering goed op beschadigingen, zoals bijvoorbeeld krassen op het glas of sanitair, beschadiging van stucwerk, deuren en/of verflagen. Na de oplevering is het niet mogelijk om beschadigingen als klacht in behandeling te nemen, aangezien die gemakkelijk door uzelf of derden veroorzaakt kunnen zijn, bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of tijdens het klussen.

Verzekering

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd door het bouwbedrijf door middel van een "Construction All Risk" (CAR) verzekering. Wanneer het appartement aan u wordt opgeleverd en de sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. Vanaf dat moment dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

De 5% regeling

Door het bouwbedrijf wordt bij de notaris een bankgarantie gesteld ter hoogte van de 5% van de aanneemsom. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel van bij oplevering geconstateerde gebreken en gebreken welke schriftelijk door u in de eerste drie maanden na oplevering bij het bouwbedrijf zijn gemeld. Drie maanden na oplevering van uw appartement vervalt de bankgarantie, tenzij u schriftelijk aan de notaris mededeelt deze te willen handhaven. Dit laatste mag u doen indien nog niet alle gebreken die tijdens de oplevering zijn geconstateerd of waarvan binnen drie maanden schriftelijk aan het bouwbedrijf melding is gemaakt, zijn hersteld. Het bedrag dat als bankgarantie gehandhaafd blijft, dient wel in redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de nog aanwezige gebreken.

Onderhoudsperiode

Gedurende zes maanden nadat de oplevering heeft plaatsgevonden, kunt u het bouwbedrijf schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan. Meld de gebreken schriftelijk direct na ontdekking.

Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik van het appartement of het "werken" van materialen door droog- of verhardingskrimp. Andere zaken zoals krassen aan ramen of schade die niet opgemerkt zijn bij oplevering moeten dan ook uitgesloten worden.

Als gevolg van het werken van materialen kunnen met name in de hoeken van wanden en plafonds, bij de trap en bij aftimmerwerk haarscheurtjes of naden ontstaan. Dit is niet ernstig: ze worden veroorzaakt door uit uw appartement wegtrekkend vocht en veranderende temperatuur of zetting van het appartement en zijn helaas niet te voorkomen.

Ook als u zelf schade heeft veroorzaakt door bijvoorbeeld boren, zagen, hakken en frezen in (dek)vloeren, wanden, houten draagconstructies etc. is herstel hiervan niet voor rekening van het bouwbedrijf. Na zes maanden na oplevering is het bouwbedrijf alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken.

Klachtenafhandeling na oplevering

Nadat het appartement is opgeleverd, zal de serviceafdeling van het bouwbedrijf klachten en vragen aangaande uw appartement behandelen. U kunt hiervoor rechtstreeks contact opnemen met het bouwbedrijf via een emailadres dat bij oplevering verstrekt wordt. Zij zullen uw klacht beoordelen indien deze binnen of buiten de garantievoorwaarden vallen.

Onderhoud

Om uw volledige garantierechten te kunnen benutten en ter bevordering van de levensduur van de verschillende onderdelen van uw appartement zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Verzoek in dat geval om een korte vastlegging van de inspectie en bewaar deze gedurende de garantietermijn. Indien u een beroep doet op de garantie van kan het bouwbedrijf hierom vragen.

Garantie- en waarborgregeling van SWK

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling en het bijbehorend Garantiesupplement van toepassing.

De SWK Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen die in het bezit zijn van het SWK waarborgcertificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van het bouwbedrijf tijdens de bouw en bij bouwkundige gebreken na oplevering.

Als u een appartement met SWK garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gebruik modelovereenkomst. Bij appartementen die verkocht worden met SWK garantie wordt gebruik gemaakt van een model aannemingsovereenkomst met bijhorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en het bouwbedrijf evenwichtig vastgelegd.
- Insolventiewaarborg (afbouwwaarborg). Gaat het bouwbedrijf tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor de afmaken van de bouw van uw appartement of betaald het SWK de reeds betaalde termijnen aan u terug.
- Gebrekenwaarborg (herstelwaarborg). Het bouwbedrijf garandeert de kwaliteit van het appartement vanaf drie maanden na de oplevering. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is het bouwbedrijf verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er een garantietermijn van tien jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar.

Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt niet onder de garantie. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van de garantie.

SWK waarborgt de garantieverplichting van het bouwbedrijf. Wanneer het bouwbedrijf niet meer kan of wil herstellen, dan draagt SWK hier, tot een bepaald bedrag, zorg voor. Ook wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en het bouwbedrijf ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan SWK hierin bemiddelen.

Voorafgaand aan de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u de SWK Waarborg- en garantieregeling, de bijbehorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting en de van toepassing zijnde garantiemodules. Hierin staan uw rechten en plichten verwoord. Het is dus verstandig om deze goed door te lezen.

Gebruik van persoonsgegevens

Alle door u ter beschikking gestelde persoonsgegevens worden door ons gebruikt met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Persoonsgegevens kopers

Janssen de Jong Projectontwikkeling deelt de persoonsgegevens van kopers met de bij het project betrokken makelaar(s), de notaris en het bouwbedrijf.

Het bouwbedrijf deelt uw gegevens met onderaannemers, leveranciers, showrooms en derden die in het kader van de realisatie van de appartementen door het bouwbedrijf worden ingeschakeld. Uw gegevens worden gedeeld zodat deze bedrijven contact met u kunnen opnemen voor afstemming van uw keuzes en wensen ten aanzien van de bouw.

Indien u bezwaar heeft tegen het delen van uw gegevens dan verzoeken wij u dat zo spoedig mogelijk aan ons kenbaar te maken. U bent dan zelf verantwoordelijk voor het tijdig contact opnemen met de voor het project toegewezen notaris en de showrooms voor het uitzoeken van de onderdelen voor uw appartement.

Mocht u in een later stadium uw eerder gegeven toestemming willen intrekken, dan kunt u dit doen door een e-mail te sturen naar de kopersbegeleider van het bouwbedrijf. Wij wijzen erop dat in de tussentijd uw gegevens reeds kunnen zijn doorgegeven. In dat geval zullen wij de ontvanger verzoeken uw gegevens te verwijderen.

Persoonsgegevens geïnteresseerden

De persoonsgegevens van geïnteresseerden en optanten die geen appartement in dit project hebben gekocht, maar wel interesse hebben getoond in dit project kunnen door ons bewaard worden voor gebruik in een volgend project. Ook is het mogelijk dat u weer wordt aangeschreven/gemailed indien er door ons op relatief korte termijn een vergelijkbaar project in dezelfde gemeente wordt gestart.

Indien u bezwaar heeft tegen het op deze wijze gebruiken van uw gegevens dan verzoeken wij u dat zo spoedig mogelijk kenbaar te maken aan Janssen de Jong Projectontwikkeling. U kunt dit kenbaar maken via het volgende e-mailadres: verzoekavg@jajo.com.

Voor de gehele door Janssen de Jong gehanteerde privacyverklaring verwijzen wij u naar https://www.jjpo.nl/uploads/files/Privacy_Statement.pdf

Toelichting bij verkoopbrochure en contractstukken

Contractstukken

U ontvang van ons verschillende documenten die samen de contractstukken voor de bouw van uw appartement vormen. Deze zijn benoemd als bijlage in de koop- en aannemingsovereenkomst. Dit zijn onder andere de verkooptekening(en) en de Technische Omschrijving van uw appartement, de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling en mogelijk een erratum.

Daarnaast heeft u wellicht een sfeerbrochure ontvangen of het project bekeken op een website of social media. De uitingen en tekeningen in deze brochure en websites zijn met grote zorg samengesteld aan de hand van de gegevens die ten tijde van het opstellen ervan bekend waren. Dit zijn echter "artist impressions" en deze zijn bedoeld om weer te geven wat de inrichtingsmogelijkheden van de appartement zijn en hoe deze er bij benadering uit komt te zien. Dit zijn echter geen contractstukken. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Maatvoering

De op tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in centimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering, etc. Ondanks de zorgvuldige voorbereiding kunnen er tijdens de verdere uitwerking kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Ook de definitieve afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen.

Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend. Wilt u bepaalde onderdelen voor oplevering definitief bestellen (bijvoorbeeld een keuken of raamdecoratie) gebruik daarvoor dan geen maten van de tekening, maar meet deze op in uw eigen appartement. Dit kan alleen tijdens een van de kijkmomenten, hiervoor worden geen afzonderlijke afspraken gemaakt.

Situatietekening

De situatietekening is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van uw appartement.

De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd en de grootte van het kavel is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Desondanks kunnen geringe afwijkingen voorkomen. Afwijkingen van het perceel - groter of kleiner - dan in de koopovereenkomst staan vermeld, zullen geen der partijen recht geven op verrekening.

Bouwnummers

De nummers bij de appartementen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

Openbare ruimte

De op de situatietekening aangegeven inrichting van de openbare ruimte is een impressie van de werkelijkheid, ontleed aan de gegevens die op dit moment bekend zijn. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Daar waar de openbare ruimte al toegankelijk is op en rond de locatie kunt u een en ander uiteraard ook bekijken. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid op ons nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

Het is mogelijk dat de openbare ruimte ten tijde van oplevering van het appartement nog niet gereed is. Enige hinder van bouwbestrating en bouwverkeer kan zich voordoen. Daarnaast kan hinder ontstaan op het moment dat de definitieve bestrating wordt aangelegd.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voorrang SWK bepalingen

Van toepassing is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2014 en bijbehorend garantiesupplement, bestaande uit Module I E en Module II P.

Ongeacht hetgeen in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

Bouwbesluit

Het appartement voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. In het Bouwbesluit zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen.

Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- Parkeervoorziening/stallingsgarage : verkeersruimte
- woon-/eetkamer : verblijfsruimte
- keuken : verblijfsruimte
- (lift)hal / hoofdentree / gang : verkeersruimte
- toilet : toiletruimte
- meterkast : meterruimte
- badkamer / douche : badruimte
- CV/MV- / technische ruimte : overige ruimte
- slaapkamer : verblijfsruimte
- berging begane grond : bergruimte

Rondom en onder uw appartement

Peil en hoogteligging van het appartement

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer van het gebouw.

De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Leusden.

Grondwerk

De nodige grondwerken - ontgravingen en aanvullingen – worden verricht voor funderingen, vloeren, kabels, leidingen en bestratingen. De niet te bestraten gedeelten rondom het complex worden aangevuld met niet verontreinigde, vrij van puin- en bouwafval zijnde uitkomende grond. Eventuele overtollige grond wordt afgevoerd.

Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de (koop-)aanneemsom begrepen.

De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled PVC-buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voor vuilwater en hemelwater (regenwater) toegepast. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Het vuilwaterrioleringsstelsel wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. Ten behoeve van de afwatering van de parkeerterrein worden straatkolken aangebracht en aangesloten op het gemeente riool.

Bestrating en terreininrichting

Het terrein en talud rondom het gebouw is eigen terrein en wordt voorzien van gras, beplantingen en beukenhagen conform de terrein inrichtingstekening.

De bestrating van het entreegebied bestaat uit betontegels kleur antraciet, afmeting 400x800mm. De bestrating op het parkeerterrein bestaat uit betonklinkers, kleur conform opgave van de architect.

Positie van de postkasten conform tekening. De postkasten zijn van aluminium, gemoffeld in kleur beige-grijs en uitvoering volgens keuze architect, ingebouwd in de muur naast de entree ter hoogte van de bedrukkers en videofooninstallatie.

Alle appartementen krijgen het recht gebruik te maken van één parkeerplaats op het parkeerterrein. Een parkeerplaats is gekoppeld aan het appartement. Daarnaast zijn op het 'kleine' parkeerterrein drie bezoekersparkeerplaatsen. De overige twee parkeerplaatsen behoren toe aan de commerciële ruimte.

AANDACHTSPUNT: Op de aangebrachte haagbeplanting is geen inboetgarantie van toepassing. Vergeet in de drukke periode na de oplevering dan ook niet om de nieuw aangeplante beplanting ruim water te geven. Nieuwe aanplant heeft van april tot september zeker 1x per twee weken ruim water nodig. In droge perioden zelfs vaker. Denk hier dus niet alleen in de zomer, maar ook al in het voorjaar aan.

Huisvuilinzameling

Voor het huisvuil is een bestaand centraal afvalinzamelpunt aanwezig in de vorm van een ondergrondse container in het openbare gebied. Koper(s) kunnen geen rechten ontleen aan de positie of de grootte van de ondergrondse container.

Commerciële Ruimte

Op de begane grond bevindt een commerciële ruimte (dienstverlening/kantoor/maatschappelijk) waar u het omliggende terrein en de parkeergelegenheid mee deelt. De invulling van de ruimte is tot op heden onbekend, hierover ontvangt later meer informatie.

De ruwbouw van uw appartement

Fundering

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde geotechnisch onderzoek wordt een fundering op palen toegepast, een en ander volgens advies constructeur en ter goedkeuring van de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Leusden. Gelet de omliggende bebouwing wordt er een trillingsvrij heisysteem toegepast.

Vloeren

Voor de diverse betonnen vloeren worden de volgende materialen toegepast:

- de geïsoleerde begane grondvloer ($R_c > 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$): van geïsoleerde prefab betonnen plaelementen, volgens advies fabrikant / constructeur.
- de verdiepingvloeren en dakvloer: van breedplaatvloeren, volgens advies fabrikant / constructeur.

Gevels en wanden

Voor de diverse (gemetselde) onderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- De buitengevels zijn opgebouwd uiteen dragend kalkzandsteen binnenspouwblad, afgewerkt met een tweeledige gevelbekleding, deels bestaande uit gekeimde (wit geschilderd) steenstrips, deels bestaande uit leistenen;
- De binnen spouwbladen en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen blokken, dikte volgens advies constructeur.
- De woning scheidende wanden worden grotendeels uitgevoerd als systeemwanden bestaande uit geïsoleerde profielen met luchtspouw, aan beide zijden worden deze afgewerkt met gipskartonplaten. Het overige deel van de woning scheidende wanden, wordt opgebouwd uit dragend kalkzandsteen.
- De niet dragende binnenwanden en schachten zijn van gasbeton blokken, dikte volgens advies fabrikant/leverancier. De niet dragende scheidingswanden van de bergingen op de begane grond: van kalkzandsteen velling blokken, dikte volgens advies constructeur.
- Voor de isolatie van de gevels wordt een spouwisolatie toegepast, dikte volgens EPC-berekening. Vocht cq. waterwerende afsluitingen worden op de noodzakelijke plaatsen aangebracht.

Daken

De geïsoleerde (plat-)dakconstructie van het woongebouw ($R_c \geq 6 \text{ m}^2\text{K/W}$) is samengesteld m.b.v.:

- De geïsoleerde dakconstructie van het gebouw wordt samengesteld uit hoofddraagconstructie uitgevoerd middels staal en dragend kalkzandsteen
- Platdakconstructie: van breedplaatvloeren, volgens advies constructeur;

- De hellende delen bestaan uit hout regelwerk met geïsoleerde dakplaten met een leien dakbekleding. De dakranden worden afgewerkt met aluminium afdekkers. De benodigde doorvoeren ten behoeve van de installaties worden opgenomen in de dakconstructie.
- isolatielaag: van isolatieplaten op afschot, volgens advies fabrikant;
- bitumineuze dakbedekking, met deels staptegels;
- In het dakvlak wordt, om het dak te kunnen bereiken, ter plaatse van de algemene ruimte op de 5e verdieping een dakluik aangebracht, welke te bereiken is met een losse ladder, welke op een nader te bepalen positie in de algemene berging wordt opgehangen;
- op het dakvlak worden, indien dit wettelijk vereist is, voor de veiligheid ankerpunten en veiligheidskabels aangebracht.

Goten en hemelwaterafvoeren

- Het hemelwater wat op het platte-/hellend dak van het gebouw valt wordt afgevoerd middels uitlopers die aangesloten zijn op ronde hemelwaterafvoeren.
- Daar waar nodig worden noodspuwers toegepast.
- De hemelwaterafvoeren worden zowel in pandig als aan de gevel gemonteerd, ter hoogte van de begane grond worden deze aangesloten op de rioleringsleidingen.

Metaalconstructies

- Kolommen en overige voorkomende stalen constructieonderdelen aan de buitenzijde van het gebouw worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal, volgens advies constructeur/fabrikant.

Kozijnen, ramen, deuren en toebehoren

Buiten(deur)kozijnen

- de buitendeurkozijnen van de hoofdentree en het toegangsdeurkozijn naar de bergingsgang: hardhouten kozijnen met tochtprofielen in de sponningen. kleur- en uitvoering conform kleur- en materialenstaat;
- de buitenkozijnen en ramen van de appartementen: van kunststof, voorzien van tochtprofielen in de sponningen, kleur- en uitvoering conform kleur- en materialenstaat.
- Ter plaatse van de appartementen op de bovenste verdieping worden ook dakvensters gerealiseerd.

Buitendeuren

- de hoofdentreedeur: voorzien van een hardhouten deur, kleur- en uitvoering conform kleur- en materialenstaat;
- de toegangsdeur naar de bergingen: een afgelakte houten binnendeuren, kleur- en uitvoering conform kleur- en materialenstaat;
- de schuifdeuren van de appartementen inclusief bijbehorende kozijnen ter plaatse van de balkons of terrassen: van kunststof, voorzien van tochtprofielen in de sponningen, kleur- en uitvoering conform kleur- en materialenstaat.

Voor alle kozijnen en deuren geldt dat de binnenzijde in een gelijke kleur wordt afgewerkt als de buitenzijde conform de kleur- en materialenstaat exterieur.

Binnen(deur)kozijnen

- de binnen(deur)kozijnen van de algemene ruimtes en bergingen op de begane grond: van fabrieksmatig afgelakte houten binnenkozijnen, zonder bovenlicht, kleur wit. De meterkastdeur van de algemene ruimte wordt voorzien van een dicht paneel boven het kozijn;
- de binnendeurkozijnen van de voordeuren van appartementen: afgelakte houten binnenkozijnen, kleur en uitvoering conform kleur- en materiaalstaat;
- De binnen(deur)kozijnen van appartement 1 t/m 12 bestaan uit stalen montagekozijnen met bovenlicht, kleur wit. De binnendeurkozijnen ter plaatse van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een kunststenen dorpel. De overige kozijnen worden niet voorzien van een dorpel.
- De binnen(deur)kozijnen van de top appartementen (nr 13 t/m 17) bestaan uit houten montagekozijnen zonder bovenlicht, kleur wit. De binnendeurkozijnen ter plaatse van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een kunststenen dorpel. De overige kozijnen worden niet voorzien van een dorpel.

Binnendeuren

- de binnendeuren van de algemene ruimtes en bergingen: afgelakte samengestelde houten plaatdeuren, type stomp, kleur volgens Kleur en Materiaalstaat.
- de entreedeuren van de appartementen: afgelakte houten binnendeuren, met deurspion, type stomp, kleur volgens kleur en materiaalstaat;
- de binnendeuren van de appartementen 1 t/m 12: fabrieksmatig afgelakte hardboard binnendeuren, type opdek, kleur wit. De binnendeuren worden niet verdiepingshoog uitgevoerd. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatie openingen.
- de binnendeuren van de top appartementen (nr 13 t/m 17): fabrieksmatig afgelakte hardboard binnendeuren, type stomp, kleur wit. De binnendeuren worden niet verdiepingshoog uitgevoerd. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatie openingen.

Daar waar nodig worden de buiten- en binnendeuren en (deur)kozijnen brandwerend uitgevoerd e.e.a. in overleg met gemeente Leusden en de brandweer. Daar waar nodig worden de buiten- en binnendeuren zelfsluitend uitgevoerd met deurdranger.

Postkasten en bellentableau

De postkasten, het bellentableau en de videofooninstallatie voor de appartementen wordt geplaatst naast de hoofdentreedeur. De postkasten zijn van aluminium in kleur en uitvoering volgens keuze architect.

AANDACHTSPUNT: Het ventilatiesysteem van uw woning is erop gebaseerd dat lucht onder de deur van de ene ruimte naar de andere ruimte kan stromen. Bijvoorbeeld van de slaapkamers waar verse lucht wordt toegevoerd naar de badkamer waar lucht wordt afgevoerd. Het is daarom van belang dat na het aanbrengen van de vloerafwerking de ruimte onder de deur nog minimaal 20 mm is. De deuren worden afgehangen op ca. 35 mm boven de onafgewerkte vloer. Dit betekent dat u een vloerafwerking van ca. 15 mm kunt toepassen. Past u een dikkere vloer toe, dan moet u ook de binnendeuren hoger afhangen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een of meerdere ringetjes in de paumelles.

Hang- en sluitwerk

- alle binnen- en buitendeuren en ramen te voorzien van standaard geëloxeerd aluminium sluitwerk;
- de deuren in het trappenhuis worden voorzien van een deurdranger;
- de hoofdentreedeur wordt voorzien van elektrische ontgrendeling aangesloten op de videofooninstallatie in de appartementen;
- de hoofdentreedeur en de algemene toegangsdeuren worden voorzien van veiligheidscilindersloten te openen met de voordeursleutel van de appartementen;
- de entreedeur van de appartementen, de deur van de berging op de begane grond en de schuifdeuren ter plaatse van het balkon van de appartementen te voorzien van per appartement gelijksluitende veiligheidscilindersloten;
- de meterkastdeuren in de appartementen: uitgevoerd met kastslot en sleutel;
- de bad- en toiletruimte(n) te voorzien van vrij- en bezetsloten, alle overige deuren van loopsloten.

Beglazing

Isolerende HR++ beglazing ($U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$) wordt toegepast in de glasopeningen van alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen en de algemene ruimtes. Daar waar brandwerende beglazing benodigd is wordt deze toegepast. Daar waar conform de NEN 3569 doorvalbeveiligde en/of letselveilige beglazing benodigd is wordt deze toegepast. De buitenruimte per appartement wordt afgeschermd door hekwerk van staal met transparant gelaagd glas.

AANDACHTSPUNT: De beglazing is niet geschikt voor het aanbrengen van plakfolie. Het gevaar bestaat dat de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt op het gedeelte van het glas waar de folie is aangebracht, dan op het gedeelte van het glas waar geen folie is aangebracht. Daardoor kan het glasblad met folie anders uitzetten en krimpen dan het andere glasblad waardoor de afdichting van de dubbele beglazing lek kan raken en er condens in de beglazing kan ontstaan. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks)garantie op de beglazing.

Dorpels en waterslagen

De buitendeurkozijnen, voordeurkozijnen van de appartementen, binnendeurkozijnen in de algemene ruimte en de schuifpui er plaatse van het terras/balkon, worden voorzien van een DTS of

kunststeen onderdorpel.

De overige gevelkozijnen zullen aan de onderzijde worden voorzien van aluminium waterslagen.

De badkamer- en toiletdeuren in de appartementen worden voorzien van een kunststeen onderdorpels. De overige binnendeuren in de appartementen worden niet voorzien van onderdorpels.

De afbouw van uw appartement

Trappen en hekwerken

- de verdiepingstrappen in het trappenhuis zijn uitgevoerd in prefab beton voorzien van een anti slipmotief, volgens advies fabrikant / constructeur.
- de trappen in het algemene trappenhuis worden voorzien van een stalen gepoedercoate leuning, kleur conform kleur en materiaalstaat;
- de trap (voor onderhoud dak) t.p.v. de 5^e verdieping in de algemene ruimte wordt uitgevoerd als een aluminium ladder welke afneembaar aan de wand wordt gehangen;
- de balkons van de appartementen worden rondom voorzien van een stalen leuning gepoedercoat volgens kleur en materiaalstaat.

Aftimmerwerk

- de meterkast wordt uitgevoerd en ingericht conform de geldende voorschriften van het energieleverend bedrijf.
- daar waar nodig worden brandwerende betimmeringen of brandwerend schilderwerk toegepast.
- Bij de entreepui wordt de voorkant van de bordessen, het plafond van de nis op de begane grond en de voorkant van de dakrand voorzien van een aftimmering bestaande uit beplating, afwerking en kleur volgens kleur en materiaalstaat.

Afwerking plafonds

- alle plafonds van de entreehal, het trappenhuis en de hal op de verdiepingen (algemene ruimtes) worden voorzien van een akoestisch plafond van een structuur spuitwerk (V-naden blijven "in het zicht"), kleur wit, m.u.v. de onderzijde betontrap (naturel) in de trappenhuisen en de ruimtes in de kelder;
- De plafonds van de privé bergingen in het algemene deel van het gebouw worden onafgewerkt uitgevoerd.
- alle plafonds in de appartementen worden voorzien van structuur spuitwerk (V-naden blijven "in het zicht"), kleur wit, m.u.v. het plafond in de meterkast;
- Het plafond t.p.v. de loggia wordt voorzien van een opbouw constructie met isolatie- en plaatmateriaal in de kleur volgens kleur en materiaalstaat.

Afwerking wanden

- de wanden in de algemene ruimtes worden afgewerkt met structuur spuitwerk, kleur wit, m.u.v. de wanden in de bergingen, de bergingsgangen en de algemene technische ruimten;
- De wanden in de badkamers (tot plafond) en de toiletruimten (tot bovenkant inbouwreservoir) worden voorzien van tegelwerk.

- De niet betegelde wanden boven het tegelwerk in de toiletruimten worden afgewerkt met structuur spuitwerk, kleur wit.
- De overige niet betegelde wanden in de appartementen worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de wanden in de badkamers (tot plafond) en de toiletruimten (tot bovenkant inbouwreservoir) waar het tegelwerk wordt aangebracht;
- De wanden in alle bergingen, bergingsgangen en de meterkast (ook t.p.v. de appartementen) worden niet nader afgewerkt.

AANDACHTSPUNT: Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een zeer dunne laag gips. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens de wanden kunnen worden behangen. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden (schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van de wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen.

Afwerking vloeren

Alle vloeren in de algemene ruimten en de appartementen worden afgewerkt met een dekvloer van circa 70 mm dik, 20 mm isolatie en 50 afwerkvloer. In de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.

In de toiletruimtes en badkamers van de appartementen wordt de dekvloer voorzien van tegelwerk.

De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking slechts toegestaan indien deze zodanig wordt aangebracht dat de vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer en de wanden en contactgeluidsisolatie van 10 decibel of meer gewaarborgd wordt. Met name is het niet toegestaan parket of, in andere dan sanitaire ruimten, stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op een (VVE) danige wijze dat naar het oordeel van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaar(s) en/of gebruikers. U dient bij de keuze van een vloerbedekking ook rekening te houden met de vloerverwarming, zie onderdeel vloerverwarming.

De appartementen zullen worden opgeleverd zonder vloerplinten.

Ter plaatse van de entreehal (algemene ruimte) worden keramische vloertegels (incl. bijbehorende plinttegel) afm. 500x500mm, kleur antraciet toegepast, conform de ruimte-afwerkstaat.

Ter plaatse van de lift(hal) (algemene ruimte) worden keramische vloertegels (incl. bijbehorende plinttegel) afm. 500x500mm, kleur antraciet toegepast, conform de kleur en materiaalstaat.

Ter plaatse van de toegangsdeuren (3 stuks) van de entree van de algemene ruimte op de begane

grond wordt een schoonloopmat geplaatst, kleur antraciet.

AANDACHTSPUNT: Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerbedekking, zoals bijvoorbeeld vloertegels, natuursteen, gietvloeren, grindvloeren, laminaat op de afwerkvloer is niet mogelijk. U dient voor deze typen vloerenafwerking aanvullende maatregelen te treffen, zoals bijvoorbeeld egaliseren, krimpwapening, ondervloeren etc. Vraag bij uw leverancier altijd na welke aanvullende voorzieningen u dient te treffen om scheurvorming en andere problemen te voorkomen. Krimpscheuren in de dekvloer zijn een normaal verschijnsel en het bouwbedrijf is daarvoor niet aansprakelijk.

Tegelwerk

De wanden en vloeren in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van tegelwerk.

Voor het tegelwerk in de appartementen is een standaard keuzepakket voor wand- en vloertegels samengesteld. Tegen een meerprijs kunnen andere tegels in een door het bouwbedrijf aan te wijzen showroom worden uitgekozen. Het aanbrengen van de wand- en vloertegels volgens het keuzepakket is reeds in de koopsom verwerkt. Afwijkende maatvoering en patronen kunnen echter leiden tot een meerprijs. Strokkend verwerken van tegels behoort niet tot de mogelijkheden.

Door de kopersbegeleidster van het bouwbedrijf wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

Wandtegels:

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten:

- toiletruimte: rondom tot circa 1,2m1 + vloer hoog (inclusief bovenkant inbouwreservoir) met keramische wandtegels afm. 250x400mm volgens monster. Er kan worden gekozen uit standaard kleuren tegels. De wandtegels worden liggend verwerkt.
- badkamer: rondom tot plafond met keramische wandtegels afm. 250x400mm, volgens monster. Er kan worden gekozen uit standaard kleuren tegels.

Ter plaatse van eventuele gevelkozijnen worden de wandtegels omgezet tegen de dagkanten van de gevelopening.

Vloertegels:

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

- badkamer: met keramische vloertegels, afm. 300x300mm, type volgens monster. Er kan worden gekozen uit standaard kleuren tegels.
- Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels gesneden op afschot naar de douche afvoerput.

De wandtegels worden voorzien van lichtgrijze voegen en de vloertegels van grijze voegen.

Voegen van vloer- en wandtegels worden niet strokkend aangebracht. Aansluitingen tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. Een witte voeg behoort niet tot de mogelijkheden.

De inwendige hoeken tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. De uitwendige

hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van kwartronde kunststof hoekstrippen.

Bij appartementen kan er niet voor worden gekozen om de badkamer of toiletruimte casco op te leveren.

Sanitair

Het sanitair van uw appartement wordt uitgevoerd volgens onderstaande specificatie.

Het volgende sanitair wordt toegepast in de toiletruimte:

Wandcloset bestaande uit:

- Grohe Rapid inbouwreservoir met bedieningspaneel skate Air wit.
- Sphinx Econ II wandcloset wit.
- Sphinx Econ II closetzitting met deksel wit.

Fonteincombinatie bestaande uit:

- Sphinx Econ II fontein wit.
- Grohe Costa-L fonteinkraan laag.

Het volgende sanitair wordt toegepast in de badkamer:

Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Sphinx Econ II wastafel 60 wit.
- Grohe Costa-L wastafelmengkraan met ketting.
- Jika euroline planchet 60 cm.
- Swallow spiegel 60x40 cm incl. bevestiging.

- Douchecombinatie bestaande uit:
- Grohe 1000 thermostatische douchemengkraan.
- Grohe Tempesta glijstangset.
- Doucheput met rvs deksel 15x15 cm.

Wandcloset bestaande uit:

- Grohe Rapid inbouwreservoir met bedieningspaneel skate Air wit.
- Sphinx Econ II wandcloset wit.
- Sphinx Econ II closetzitting met deksel wit.

Schilderwerk

De houten buiten kozijnen (indien van toepassing) ramen- en deuren worden fabrieksmatig van grondverf voorzien en in het werk danwel fabrieksmatig met een éénlaags verfsysteem afgewerkt.

Alle overige voorkomende schilderwerken op hout worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem, kleur volgens keuze architect, met uitzondering van fabrieksmatig afgelakte houtwerken. Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met watergedragen verf.

Waterleidingen, chromatisch verzinkte leidingen of kunststof leidingen worden niet geschilderd.

AANDACHTSPUNT: Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk is noodzakelijk. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan het houtwerk na het verstrijken van de garantietermijn.

Met name bij donkere of transparante kleuren is het opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Over het algemeen geldt het volgende advies:

- bij lichte kleuren telkens in het derde jaar inspecteren en waar nodig bijwerken en in het zesde jaar een nieuwe laag aanbrengen.
- Bij donkere kleuren telkens in het tweede jaar inspecteren en waar nodig bijwerken en in het vierde jaar een nieuwe laag aanbrengen.
- Bij transparante kleuren telkens in het tweede jaar een nieuwe laag aanbrengen.

Keuken

Het appartement wordt zonder keukeninrichting opgeleverd. De keuken dient door u zelf gekocht te worden bij een keukenleverancier naar keuze. De keuken mag voor oplevering van het appartement geplaatst worden indien de keuken wordt afgenomen bij de projectshowroom. Keukens via derden mogen NIET voor oplevering geplaatst worden. In de verkooptekening is de beoogde opstelplaats voor de keuken gestippeld aangegeven met daarbij de aansluitpunten die standaard aanwezig zijn. In de verkoopmap/ tijdens het kopersgesprek ontvangt u de 0-tekening met de daadwerkelijke positie van de aansluitpunten.

Standaard worden aansluitpunten voor de volgende apparatuur (eventueel afgedopt) aangebracht:

- Afgedopte aansluiting (afvoer, warm en koud water) voor spoelbak
- Een perilex aansluiting voor de elektrische kookplaat
- Een enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. een recirculatiekap
- Een enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. een koelkast
- Een enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser, op een aparte groep
- Een beluchte kraan en riolering voorzien van sifon t.b.v. een vaatwasser
- Twee dubbele wandcontactdozen boven het (toekomstige) aanrechtblad ten behoeve van huishoudelijk gebruik.

Als kopersoptie kan het leidingwerk van de keukens worden aangepast. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider van de aannemer wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure en de bijbehorende sluitingsdatum.

De installaties in uw appartement

Waterinstallaties

De waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter en volgens de voorschriften van de Nutsbedrijven en uitgevoerd in kunststof.

Aanleg en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de (koop)-aanneemsom begrepen. U dient zich na oplevering aan te melden bij het plaatselijk leverende waterbedrijf.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de opstelplaats voor de keukenmengkraan in de keuken (afgedopt)
- de wastafelmengkraan in de badkamer.
- de douchemengkraan in de badkamer.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de fontein van het toilet.
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine en de warmtepomp(één tappunt).
- Tappunt vaatwasser
- het toilet
- warmtepomp

In de keuken worden de waterleiding op de standaard plaats aangesloten. Bij het bepalen van deze standaard plaats wordt uitgegaan van de keukenopstelling zoals deze op de 0-tekening is aangegeven. (dus niet verkooptekening)

De waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast en is afsluitbaar.

Algemene waterinstallatie

In de algemene technische ruimte wordt indien noodzakelijk een hydrofoor geplaatst die zorgt voor voldoende waterdruk. Vanuit de hydrofoor wordt het water verspreid naar de meterkasten van de appartementen. In de algemene bergkast wordt voor het onderhoud van het gebouw een uitstortgootsteen met tapkraan geplaatst

Gasinstallaties

Aangezien nieuwbouwprojecten tegenwoordig gasloos worden gebouwd is het niet meer mogelijk om een gasaansluiting te realiseren. Hier is in uw appartement dan ook niet voorzien.

Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel

Het appartement is voorzien van een luchtwarmtepompinstallatie. De warmtepomp verzorgt het warme tapwater voor in de boiler, evenals warmte voor de verwarming van het appartement.

De buitenunit van de luchtwarmtepomp wordt geplaatst op het dak van het gebouw. De binnenunit en het boilervat worden geplaatst in de technische ruimte/berging van uw appartement.

Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik. De boiler heeft een inhoud van circa

190liter, geschikt voor het aaneengesloten leveren van circa 8 liter per minuut water van 38 graden celsius voor 40 minuten.

De verwarming in uw appartement wordt uitgevoerd door middel van lage temperatuurverwarming systeem (LTV). De vloerverwarming bestaat uit kunststof leidingen die in de dekvloer worden gelegd vanaf de verdeler in de technische ruimte/berging. De positie van de verdeler is ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. De werkelijke plaats en afmeting kan hiervan afwijken als dat noodzakelijk is op grond van de (nog te vervaardigen) transmissieberekeningen van de installateur. De verdeler wordt niet voorzien van een omkasting.

In de badkamer wordt tevens een elektrische (handdoek) radiator geplaatst. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer.

De slaapkamers worden standaard niet voorzien van een afzonderlijke naregeling waardoor deze individueel niet na te regelen zijn. Door de goede isolatie van het appartement zijn de mogelijkheden voor naregeling beperkt. Optioneel is het mogelijk om te kiezen voor naregeling van de slaapkamers, hiervoor kunt u contact opnemen met de kopersbegeleider van het bouwbedrijf.

U dient er rekening mee te houden dat de verwarming in de slaapkamers en badkamer geen warmte zal afgeven als er geen warmtevraag is door de kamerthermostaat.

AANDACHTSPUNT: Onder de beoogde keukenopstelling zoals weergegeven op de verkooptekening wordt geen vloerverwarming aangebracht. Bent u van plan om de keukenopstelling anders uit te voeren dan de opstelling waar wij rekening mee hebben gehouden? Geef dit dan zo snel mogelijk door aan de verkoopbegeleider van het bouwbedrijf, zodat de vloerverwarming indien nodig ook aangepast kan worden.

Onderstaande temperaturen kunnen onder normale omstandigheden worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een buitentemperatuur van tenminste -10° Celsius.

- (entree)hal appartement : 15°C vloerverwarming
- woonkamer / keuken : 20°C vloerverwarming
- slaapkamers : 20°C vloerverwarming
- toilet : niet verwarmd
- badkamer : 22°C vloerverwarming en
1x elektr. handdoekradiator
- bergingen / CV-Mv ruimte : niet verwarmd
- bergingen beganegrond : niet verwarmd
- meterkast : niet verwarmd

Er mag geen nachtverlaging in het appartement worden toegepast, aangezien vloerverwarming traag reageert en dit in extra energieverbruik resulteert.

AANDACHTSPUNT: De keuze van vloerbedekking is van invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming. De vloerbedekking kan tot een verlaging van het afgegeven vermogen leiden. Alhoewel een steenachtige afwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, tapijt) mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) < 0,10 m²K/W is. Een negatieve factor op de warmteafgifte kan zijn vloerkleden, grote meubels en dergelijke. Wij raden u aan om u bij de keuze van vloerafwerking te laten adviseren door een deskundige.

Mechanische ventilatie

De woning wordt geventileerd door een balansventilatiesysteem met een warmte terugwin unit (WTW-unit). Zowel de luchtafvoer als de luchttoevoer vindt plaats d.m.v. de ventilator in de WTW-unit. De verse lucht wordt middels een dakdoorvoer van buiten aangevoerd. In de WTW-unit wordt de verse lucht langs de lamellen van de warmtewisselaar gevoerd en zo voorverwarmd met warmte uit de afgezogen lucht zonder daarmee rechtstreeks in contact te komen. De voorverwarmde lucht wordt ingeblazen in de woonkamer en slaapkamers. De lucht wordt afgezogen in de keuken, toiletruimte, badkamer en bij de opstelplaats van de wasmachine. De bediening van het ventilatiesysteem geschiedt geheel automatisch..

Afzuigventielen en inblaasventielen van wit kunststof worden geplaatst in het plafond of in de wand. De plaats is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen en wordt definitief bepaald aan de hand van berekeningen van de installateur. Vers ingebrachte lucht stroomt van de ruimtes waar het binnenkomt (bijvoorbeeld woonkamer en slaapkamers) onder de binnendeuren naar de ruimtes waar lucht wordt afgezogen (bijvoorbeeld toiletruimte en badkamer).

Leidingwerk ten behoeve van de ventilator en aansluiting op de dakafvoer wordt in de technische ruimte 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt. De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de ventilatietoevoer van de toiletruimte en badruimten vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur.

In de keuken dient een **recirculatie** afzuigkap toegepast te worden. De afvoer van de afzuigkap mag niet worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem.

De spui ventilatie van het appartement geschiedt door middel van draaiende delen in de buitenkozijnen.

De meterkast wordt geventileerd middels een ventilatiesleuf in de deur en in het boven paneel.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Er wordt een groepenkast geplaatst in de meterkast. De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen. De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit inbouw materiaal toegepast met uitzondering van de meterkast en in de berging op de beganegrond. Hier wordt opbouw schakelmateriaal aangebracht en komen de leidingen in het zicht. De dubbele wandcontactdozen worden samengesteld uit twee enkelvoudige wandcontactdozen die onder een afdekraam naast elkaar worden geplaatst. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd en zijn beveiligd met aardlekschakelaars.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer.
- wandcontactdozen en loze leidingen voor bijvoorbeeld telefoon, data en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok.
- ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden de wandcontactdozen voor

huishoudelijk gebruik op circa 125 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Ten behoeven van de afzuigkap op ca. 220 cm boven vloer. Overige aansluitpunten onder het aanrechtblad.

- de thermostaat en de 'hoofdbediening' van de mechanische ventilatie worden aangebracht op circa 165 cm boven de afgewerkte vloer.
- Het wand aansluitpunt in de badkamer op 180cm boven de afgewerkte vloer
- De intercom op 150cm boven de afgewerkte vloer.

In verband met de brandveiligheid worden er in de appartementen rookmelder(s) geplaatst zoals aangegeven op de verkooptekening. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van het appartement (230V). De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij. Indien meerdere rookmelders worden toegepast in één appartement zullen deze worden gekoppeld, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd.

U dient zich na oplevering zelf aan te melden voor de levering van water en stroom. U dient zich hiervoor te zijner tijd aan te melden bij een energieleverancier naar keuze.

Ten behoeve van telecom/data/kabeltelevisie worden onbedrade aansluitpunten (loze leidingen) in het appartement aangebracht. Loze leidingen worden altijd los van een wandcontactdoos geplaatst en zijn voorzien van een klemdeksel (blindplaat) In loze aansluitingen is een controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van de bekabeling.

In de koopsom zijn geen aansluit- of abonnementskosten voor telecom/data/kabeltelevisie opgenomen. In de meterkast wordt een mantelbuis aangebracht voor telecom/data en een centraal aansluitpunt voor kabeltelevisie (CAI), zodat de koper hierop de door hem/haar gewenste aansluiting(en) kan aanvragen bij de door hem/haar gewenste leverancier(s).

De toegang tot de hoofdentree wordt uitgevoerd met een videofooninstallatie door middel van een beltabelau bij de entree deur van het gebouw en een bedieningsunit met beeldscherm in de hal van de appartementen.

De elektra in de bergingen wordt aangesloten op de meterkast van de appartementen. Elke berging wordt voorzien van één enkele wandcontactdoos en lichtpunt met schakelaar. In de centrale hal van het bergingengebouw worden plafondarmaturen geplaatst, uitvoering opbouw, met bewegingssensor, positie volgens verkooptekening.

De elektra van de algemene ruimten, lift, algemene verlichting, etc. worden aangesloten op de algemene meterkast.

De aansluitkosten van de elektra installatie op het plaatselijke elektranet zijn inbegrepen in de aanneemsom. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot aan de oplevering voor rekening van het bouwbedrijf. U dient zich met ingang van de dag van de oplevering aan te melden bij een energieleverancier naar keuze.

Verlichting

Aan de buitenzijde van het gebouw worden diverse verlichtingsarmaturen geplaatst met schemerschakeling, positie volgens verkooptekening.

Ter plaatse van de entree/lift en trappenhuis worden niet schakelbare plafondarmaturen geplaatst, positie volgens verkooptekening.

PV-panelen (zonnepanelen)

Elk appartement wordt voorzien van photovoltaïsche panelen (PV-panelen) waarmee elektriciteit wordt opgewekt uit zonlicht. De PV-panelen worden op het dak van het appartementengebouw geplaatst en de omvormers worden op een nader te bepalen positie. De verdeling zal nader uitgewerkt worden. Per appartement worden de aantallen en positie op het dak bepaald.

Liftinstallatie

Er wordt een persoonslift aangebracht met een hefvermogen van ca. 1.125 kg. Deze lift is geschikt voor rolstoelgebruiker(s) of een brancard. De liftinstallatie wordt uitgevoerd volgens de eisen en normen van het Nederlands Liftinstituut. De lift wordt voorzien van een kunststof vloerafwerking.

Veiligheidsinstallatie

De algemene ruimtes worden voorzien van noodverlichting en vluchtrouteaanduiding.

Alle veiligheidsvoorzieningen zijn ter indicatie weergegeven op de verkooptekeningen en zullen worden uitgevoerd conform het bouwbesluit.

Gemeenschappelijke meters

De gemeenschappelijke meters welke zich in de algemene meterkast bevinden registreren het verbruik van onder andere:

- de verlichting van de algemene ruimtes, de berging en vluchtroutemarkering;
- het verbruik van de algemene installaties (electra);
- de wandcontactdozen van de algemene ruimtes in het gebouw;
- het liftgebruik;
- watergebruik van de kraan t.p.v. de uitstortgootsteen;
- Hydrofoor.

De kosten voor deze algemene voorzieningen zullen worden opgenomen in de door de VVE nader te bepalen servicekosten.

Milieu en energieverbruik

U heeft gekozen voor een nieuwbouwappartement van Janssen de Jong. Dit betekent een comfortabele woning die klaar is voor de toekomst en die met respect voor mens en milieu wordt gebouwd.

Materiaalgebruik

Het appartement wordt gebouwd met duurzame en hoogwaardige materialen. De gevels, dak en vloer zijn goed geïsoleerd en er worden diverse energiebesparende en waterbesparende maatregelen ingezet. Zo is het appartement voorzien van een zeer energiezuinig ventilatiesysteem en een luchtwarmtepompinstallatie met een bijzonder hoog rendement. Warm waterleidingen worden geïsoleerd om warmteverlies te beperken.

Ook is er oog voor het watergebruik van het appartement. Zo worden waterbesparende douchekoppen toegepast, waterbesparende spoelknoppen bij de toiletten en kranen met straalbreker.

Ten behoeve van de gezondheid van de schilder wordt binnen in het appartement uitsluitend gewerkt met watergedragen verf.

Duurzaam geproduceerd hout

Nagenoeg al het door ons toegepaste hout is duurzaam geproduceerd. Wij kopen het hout in met FSC-keurmerk of PEFC-keurmerk. Het bouwbedrijf is zelf niet gecertificeerd door het FSC of PEFC, daardoor vervalt helaas het officiële keurmerk zodra het hout door ons wordt verwerkt.

Gasloos

Uw appartement is niet aangesloten op het gasleiding netwerk. Uw appartement is daarmee klaar voor de toekomst.

Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)

In het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan het energieverbruik en daarmee de CO₂-uitstoot van gebouwen. Dit wordt uitgedrukt in de Energieprestatiecoëfficiënt ofwel EPC-waarde van uw appartement. Hoe lager de EPC-waarde, hoe energiezuiniger uw appartement is. De EPC-waarde van uw appartement is 0,2.

Energielabel

Bij oplevering van het appartement wordt het energielabel van uw appartement verstrekt. Uw appartement krijgt het energielabel A. Dit is het meest gunstige energielabel dat woningen op dit moment kunnen krijgen.

Kleur en materiaalstaat exterieur

Exterieur

Omschrijving	Materiaal	Kleur
Gevel materiaal 1 (witte arcering)	Baksteen metselwerk (steenstrips) Halfsteensverband	Keimwerk (Steenstrip - handvormdetailering)
Gevel materiaal 2 (grijze arcering)	Natuurleien 300x200 mm Maasdekking	Vermont unfading green asmach 66 riverstone arc
Dakbedekkingen hellende daken	Natuurleien 300x200 mm Maasdekking	Vermont unfading green asmach 66 riverstone arc
Dakbedekking platte daken	Kunststof	Zwart met grind en voorzien van zonnepanelen
Kozijnen	Kunststof kozijnen	Grijs
Draaiende delen en schuifpuien	Kunststof kozijnen	Grijs
Kante laaf bij de leien gevel	Aluminium zetwerk, gepoedercoat	Grijs
Voordeur hoofdentree en hoofdentree bergingen	Houten kozijnen	Donker grijs
Overige deuren	Houten deuren	Grijs, Ral 7011
Onderdorpels deurkozijnen	Holonite	Donkergrijs
Onderzijde luifels en overstekken/ balkonplaten	Schilderwerk	n.t.b.
Entreepui aftimmering	Natuurleien 300x200 mm Maasdekking	Vermont unfading green asmach 66 riverstone arc
Plafond loggia	Cembrit	Lichtgrijs
Goten	Verholengoten, terugliggend in het dakvlak.	
Hemelwaterafvoer	Uitwendige HWA	
Balustrade	Staal met glas	Staal Antraciet, Ral 7016, voorzien van melkglas
Daktrimmen	Aluminium kraal	Grijs, Ral 7011
Lateien	Prefab staal, gepoedercoat	n.t.b.
Waterslagen	Aluminium	Antraciet, Ral 7016

Luiken	Aluminium luiken, vast aan de gevel bevestigd	Antraciet, Ral 7016
Tuinafscheidingen kavelgrens tpv parkeren hoogbouw blok	Groene randen rondom i.o. hovenier	Haag +1800
Tuinafscheidingen rondom entree en openbaar parkeren	Groene randen rondom i.o. hovenier	Oplopende wal met haag +800

Bovenstaande kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. Het bouwbedrijf zal bij oplevering een kleur- en materialenlijst verstrekken waarop de toegepaste RAL-kleuren zijn vermeld die u nodig heeft voor het onderhoud van het appartement.

Ruimte afwerkstaat interieur

Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.

Ruimten appartement	Afwerking		
	Vloer	Wanden	Plafond
Entree / gang	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 1,20 m / wit spuitwerk	Wit spuitwerk
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Slaapkamer	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Wit spuitwerk
Hal	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Technische ruimte	Dekvloer	Behangklaar, achter installatieonderdelen onafgewerkt	Wit spuitwerk
Berging BG	Dekvloer	onafgewerkt	onafgewerkt
Loggia	beton / terras delen	plaatmateriaal	plaatmateriaal
Berging woning	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Meterkast		onafgewerkt	onafgewerkt

Ruimten/omschrijving Algemene ruimten	Materiaal / Kleur		
	Vloer	Wanden	Plafond
Entree / gang	Tegelwerk/ Schoonloopmat	Wit spuitwerk	Akoestisch spuitwerk
Trappenhuis	Prefab beton	Wit spuitwerk	Onderzijde trap onafgewerkt
Hal Trappenhuis	Tegelwerk	Wit spuitwerk	Akoestisch spuitwerk
Hal bergingen BG	Dekvloer met slijtlaag	Schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken, icm kalkzandsteen elementen	Onafgewerkt
Bestrating	Betonklinkers		

Slotbepaling

Deze documentatie is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de situatie en de tekeningen van de architect en andere adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, de inrichting van het openbaar gebied door de gemeente. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, cai-kasten, lantarenpalen en dergelijke.

Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes.

Indien dit noodzakelijk mocht blijken, behoudt het bouwbedrijf zich daarom het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is het bouwbedrijf ten allen tijde gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels nieuwsbrieven of een erratum.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impression en het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend meubilair, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening en niet in de aanneemsom inbegrepen.

De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatieroosters en ventilatieventielen, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald.

Indien het appartement gekocht wordt terwijl deze al geheel of gedeeltelijk gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de tekeningen of de Technische Omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van het appartement. Bij verschillen tussen deze Technische Omschrijving en de bij oplevering verstrekte woningmap met as-built informatie, prevaleert de bij oplevering verstrekte USB stick.