



HEIDESTAETE
VAN STARTER TOT LEVENSGENIETER

22

woningen in
Hoogerheide



technische omschrijving



INHOUD

1. ALGEMEEN	4	5. INTERIEUR	9
bouwplan	4	binnenwanden	9
administratieve bepalingen	4	binnendeuren	9
technische omschrijving	4	trappen en hekken	9
kopersopties	4	vensterbanken	9
wijzigingen tijdens de bouw	4	binnenschilderwerk	10
voorbehoud	4	wandafwerking	10
ruimtebenaming	5	interieur	10
krijtstreepmethode	5	vloerafwerking	10
beng	5	plinten	10
woningborg	5	plafondafwerking	10
werkzaamheden derden	6	keuken	10
communicatie	6	meterkast	10
aansluitingen nuts algemeen	6	6. INSTALLATIES	11
energielabel	6	elektrische installatie	11
schoonmaak en oplevering	6	meterkast en flatkast	11
2. BINNENTERREIN	6	keukeninstallatie	11
toegankelijkheid	6	elektrische installatie algemene ruimten	11
parkeren	6	gemeenschappelijke meters	11
grondwerk	6	liftinstallatie	12
bestrating	6	zonwering-aansluitingen	12
beplanting	6	zonnepanelen	12
terreinverlichting	7	energiezuinig	12
huishoudelijk afval	7	waterinstallatie	12
laadpaal	7	sanitair	12
3. BERGINGEN	7	overige sanitaire voorzieningen	12
meterkast en flatkast	7	binnenriolering	12
4. EXTERIEUR	7	verwarmingsinstallatie	12
peil van de woningen	7	(lucht-lucht warmtepomp)	12
grondwerk	7	branddetectie	13
bestrating	7	ventilatie installatie	13
beplanting	7	7. KLEUR- EN MATERIAALSCHEMA'S	14
riolering	8	exterieur woningen	14
hemelwaterafvoer	8	interieur woningen	15
funderingen en	8	interieur trappenhuis	16
overige betonconstructies	8	8. AANKOOPPROCEDURE	17
gevels	8	EN VERENIGING VAN EIGENAREN	17
daken	8	appartementsrecht	17
buitenkozijnen	8	splitsingsakte	17
beglazing	8	vereniging van eigenaren	17
exterieur hang- en sluitwerk	8	VvE bijdrage	17
hekwerken en privacyschermen	9	koop-aannemingsovereenkomst	18
buitentimmerwerk	9	hypothecaire lening	18
zonwering	9	eigendomsrecht	18
sleutelkuis	9	aankoopprocedure verzekering	18
postkasten, bellentableau en	9	prijswijziging	18
bewegwijzering	9	vrij op naam (v.o.n.)	18
		betalingsvoorwaarden	18

1. ALGEMEEN

BOUWPLAN

Het project Heidestaete is gelegen in Hoogerheide aan de Antwerpsestraatweg. Het project omvat een tweetal woongebouwen waarbinnen totaal 22 woningen worden gerealiseerd. Rondom de twee gebouwen wordt een binnenterrein voorzien.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

De bepalingen volgens het Bouwbesluit (geldend op het moment van indiening van de omgevingsvergunning), de bepalingen van Nutsbedrijven en Woningborg zijn van toepassing conform Garantie- en Waarborgregeling 2021. Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is vastgelegd, gelden de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken. Als een omschrijving in deze Technische Omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor de kopende partij, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij tegenstrijdigheden gaat de Technische Omschrijving voor de verkooptekeningen. Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- de gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente Woensdrecht.
- voorschriften en bepalingen van gemeentelijk bouwtoezicht
- nutsbedrijven
- brandweer

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Daar waar de term Technische Omschrijving wordt genoemd, wordt bedoeld:

- deze omschrijving
- kleur- en materialenstaat

KOPERSOPTIES

Om de woning zo goed mogelijk aan te passen aan uw persoonlijke voorkeuren, bieden we kopers aan wijzigingen en kopersopties. U vindt deze aanpassingsmogelijkheden en de bijbehorende standaard kopersoptielijst. Daarnaast krijgt u hulp bij het maken van uw keuzes. Voor meer informatie over de kopersopties verwijzen wij u naar de kopersbegeleiding.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Deze Technische Omschrijving en de verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten. De vermelde maten op de verkooptekeningen en de Technische Omschrijving en bijlagen zijn globale maten en kunnen iets afwijken.

VOORBEHOUD

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, die onder andere zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan alsmede overheidsinstanties. Ondanks het bovenstaande moet de ondernemer een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De woningen zijn op de verkooptekening(en) aangegeven. De plaatsing van de woning van de koper ten opzichte van de andere woningen en de omgeving zijn aangegeven op basis van de verstrekte gegevens van de gemeente, zoals die vóór de aanvang van de verkoop beschikbaar waren.

Nadere invulling van de openbare ruimte en wijzigingen in de situatie als gevolg van handelen door de gemeente en/of overheid, voorschriften van de gemeente en/of de overheid of ten gevolge van nadere kadastrale metingen, worden voorbehouden.

Op de verkooptekeningen zijn de gevelaanzichten, doorsneden en plattegronden aangegeven.



De aangegeven maten zijn circa maten. Van de tekeningen kan niet worden afgemeten. Alle maatvoering is aangegeven in millimeters voor zover niet anders is vermeld. Wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of gewenst blijken, alsmede wijzigingen ter voldoening aan overheidsvoorschriften en/of overheidsvoorschriften en/of nutsbedrijven, zijn uitdrukkelijk voorbehouden.

De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars en dergelijke) op de verkooptekening is niet gemaakt. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra.

De aangegeven apparatuur, inrichting en dergelijke dient uitsluitend ter oriëntering van de plaatsingsmogelijkheden en is, voor zover niet uitdrukkelijk in deze technische omschrijving genoemd, niet in de koop-/aanneemsom begrepen. Waar in de technische omschrijving een bepaalde leverancier of merk wordt omschreven, kan een andere leverancier en/of ander merk van gelijke klasse/kwaliteit worden gekozen indien dit voor de uitvoering en voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst wordt geacht. Een en ander zal geen aanleiding voor enige verrekening geven.

De in de verkoopbrochure opgenomen 3D-impressies en eventuele ingekleurde plattegronden zijn zogenaamde 'artist impressions'. Het is derhalve mogelijk dat er verschillen zijn tussen deze impressies en ingekleurde plattegronden enerzijds en de verkooptekeningen en daadwerkelijk uitvoering anderzijds. Er kunnen daarom geen rechten aan deze impressies en ingekleurde plattegronden worden ontleend.

Het verblijfsgebied van ruimten die zijn aangemerkt als woonkamer, keuken of slaapkamer, is minimaal 55% van het gebruiksgebied, waarbij de krijtstreepmethode is gehanteerd. Een eventueel aanwezige berging wordt gezien als bergruimte en is conform het Bouwbesluit een overige gebruiksfunctie.

RUIMTEBENAMING

De verschillende ruimten in de woningen zoals op de tekeningen zijn aangegeven worden volgens het Bouwbesluit als volgt aangeduid:

Tekening - Bouwbesluit:

- woonkamer - verblijfsruimte
- keuken - verblijfsruimte

- slaapkamer - verblijfsruimte
- gang/hal/entree - verkeersruimte
- berging/techniek - bergruimte
- toilet - toiletruimte
- badkamer - badruimte
- meterkast (mk) - meterruimte
- terras/balkon - buitenruimte
- onbenoemde ruimte - onbenoemde ruimte

KRIJTSTREEPMETHODE

In verband met beperking van daglichttoetreding is in sommige ruimten gebruik gemaakt van de 'krijtstreepmethode'. De ruimte is hier verdeeld in een deel verblijfsruimte en een deel onbenoemde ruimte. De daglichttoetreding is bepaald op het deel verblijfsruimte. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de bouwregeling die gesteld worden aan de woning. Op de verkooptekening staat de krijtstreepmethode middels een arcering aangegeven.

BENG

De woningen voldoen aan de eisen van BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen). Deze eisen gelden sinds 1 januari 2021. BENG wil in de eerste plaats zeggen dat uw woning goed geïsoleerd is. De schil bepaalt voor een belangrijk deel de energiebehoefte. Maar bij BENG gaat het om nog twee andere indicatoren. Los van de energiebehoefte (de eerste eis) speelt de behoefte aan fossiele energie (eis twee) in kWh per vierkante meter per jaar en het aandeel hernieuwbare energie (eis drie) een rol. Het kan in het laatste geval gaan om bijvoorbeeld zonnepanelen en omgevingswarmte.

WONINGBORG

Om u een goede garantie te kunnen geven, heeft de aannemer zich aangesloten bij Woningborg N.V. Dit is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van de woningbouw. Deze hebben zich verenigd binnen deze stichting, teneinde de koper(s) van nieuwbouwwoningen (extra) zekerheden te geven. Bij nieuwbouwwoningen gaat het daarbij om woningen of appartementen, die door een aannemer op de markt worden aangeboden. Dit betekent, dat de garantieregeling van Woningbouw van toepassing is. Bij de inschrijving van een aannemer stelt Woningborg strenge selectienormen inzake: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit, kredietwaardigheid, etc. Bij elk bouwplan, dat

voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt nauwkeurig bekeken of het voldoet aan de technische eisen, die worden gesteld. Ook wordt beoordeeld of het bouwplan de financiële capaciteiten van de aannemer niet te boven gaat. Een woning met Woningborggarantie betekent voor u extra zekerheid. U als koper ontvangt na het tekenen van de aannemingsovereenkomst het garantiecertificaat Woningborg. Als u een woning met Woningborggarantie koopt, betekent dat voor u: Met de aanmelding van het plan en de afgifte van het garantiecertificaat, verplicht de aannemer zich de kwaliteit van de woning te garanderen. De opstelling van de aannemingsovereenkomst is conform het model van Woningborg. U blijft nooit met een half afgebouwde woning zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de aannemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt de bouw van uw woning in dat geval door een andere aannemer, eveneens aangesloten bij Woningborg, voltooid, terwijl eventuele schade door de Woningborg deels wordt gedekt.

WERKZAAMHEDEN DERDEN

Werkzaamheden door derden vóór de oplevering zijn niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of toestemming van de Vereniging van Eigenaars. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de Woningborg- garantie.

COMMUNICATIE

Alle afspraken met ons personeel en/of medewerkers over wijzigingen, verrekeningen, de datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en wat daarmee verband houdt zijn uitsluitend geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging van SUJO Green Projects B.V. is verkregen.

AANSLUITINGEN NUTS ALGEMEEN

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de vrij op naam-prijs inbegrepen. Voor de algemene ruimten wordt een aparte meterkast geplaatst nabij de entree van blok 1. De kosten van het verbruik komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaars. De kosten voor een huisaansluiting en abonnement voor telefonie,

internet en/of televisie zitten niet in de vrij op naam-prijs van uw woning inbegrepen.

ENERGIELABEL

De woningen worden voorzien van het energielabel A+++ op basis van de BENG-berekening die onderdeel is van de omgevingsvergunning.

SCHOONMAAK EN OPLEVERING

Conform Woningborg wordt u minimaal 14 dagen voor de oplevering schriftelijk de definitieve opleverdatum doorgegeven. De woningen, berging, binnenterrein en algemene ruimten in het complex worden bezemschoon opgeleverd. Sanitair, tegelwerk, keuken, vloerafwerkingen, kozijnen en deuren, lift en de beglazing worden schoon opgeleverd.

2. BINNENTERREIN

TOEGANKELIJKHEID

Het binnenterrein is rechtstreeks bereikbaar vanaf de Antwerpsestraatweg. Er is geen toegangspoort of hekwerk aangebracht.

PARKEREN

Voor alle eigenaren van een woning in blok 1 en 2, is er de mogelijkheid om op het binnenterrein te parkeren. Ook de drie parkeerplaatsen gelegen aan de Antwerpsestraatweg behoren tot de parkeervoorzieningen van het project. Er is een MIVA parkeerplaats aangelegd naast de bergingen op het terrein.

GRONDWERK

Ter plaatse van de bestrating wordt een zandbed aangebracht.

BESTRATING

Er zal een klinkerbestrating worden toegepast op het gehele binnenterrein. De parkeervakken worden voorzien van een waterdoorlatende bestrating.

BEPLANTING

De positionering van beplanting is weergegeven op de situatietekening. Beplanting wordt aangebracht in het plantseizoen, hierdoor is het mogelijk dat er bij de oplevering van de woning nog geen beplanting aanwezig is.



TERREINVERLICHTING

Het binnenterrein wordt voorzien van de nodige LED-terreinverlichting. Armaturen worden nader vastgesteld. De schakeling van de terreinverlichting vindt plaats door middel van een tijd klok en wordt aangesloten op de algemene meterkast.

HUISHOUDELIJK AFVAL

Voor huishoudelijk afval zijn door de gemeente ondergrondse afvalcontainers geplaatst of wordt een opstelplaats voor de afvalcontainers aangeduid. Informatie over de positie en het gebruik hiervan wordt later in het bouwproces gecommuniceerd vanuit ontwikkelaar en/de gemeente.

LAADPAAL

Er wordt een voorziening aangelegd die geschikt is om in de toekomst een laadpaal op te kunnen aansluiten, conform de daarvoor geldende wettelijke richtlijnen.

3. BERGINGEN

Op het terrein wordt een gezamenlijke buitenberging gerealiseerd waarin elke koper een berging toegewezen krijgt. Op de plattegrond is vermeld welke berging aan welke woning is toebedeeld. De buitenbergingen worden uitgevoerd als prefab houten buitenbergingen met een prefab betonnen vloerplaat of bestaande uit betontegels 300x300 mm op zand. De bergingen hebben een gevelafwerking van verduurzaamde delen. Het dak van de berging bestaat uit een houten balklaag met daarop een dakbedekking. Het kozijn en de deur worden uitgevoerd in hardhout. Het hang- en sluitwerk zal onder andere bestaan uit een insteekcilinderslot met veiligheidsbeslag en cilinder (inbraakwerendheidsklasse 2). De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd en wordt niet verwarmd.

De berging wordt voorzien van een lichtpunt en een wandcontactdoos. De berging is niet aangesloten op de meterkast van de eigen woning maar op de collectieve installatie. De binnenzijde van de bergingen blijven onafgewerkt (wandconstructie en dakconstructie blijven in het zicht).

METERKAST EN FLATKAST

De meterkast en flatkast worden volgens

voorschrift en aanwijzing van het plaatselijk energiebedrijf samengesteld en ingericht.

4. EXTERIEUR

PEIL VAN DE WONINGEN

Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer. Het peil van de woningen is de referentiehoogte van waaruit alle hoogten worden afgeleid. Het peil ten opzichte van NAP wordt door de gemeente bepaald. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm. In de uitvoering zal ca. 35 mm worden aangehouden voor de bovenzijde van de drempel t.o.v. de dekvloer. Hierdoor is ca. 15 mm beschikbaar voor diverse vloerafwerkingen (zoals tegels, PVC en laminaat/parquet).

GRONDWERK

Hiertoe behoren alle noodzakelijke werkzaamheden van ontgraven en aanvullen ten behoeve van de kelder (funderingen), grondleidingen, nutsleidingen en bestratingen binnen de erf grenzen van het woongebouw. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, de leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen en ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd, dat het tot de kavel behorende terrein vlak en conform de situatietekening wordt opgeleverd. Overtollige grond wordt afgevoerd.

BESTRATING

De bestrating en de inrichting van het openbaar gebied vallen buiten deze technische omschrijving. Het terrein rondom het complex wordt als gemeenschappelijk eigendom nader afgewerkt en ingericht.

BEPLANTING

De positionering van beplanting is weergegeven op de situatietekening. Ter plaatse van de erfafscheidingen bij de buitenruimtes worden op de perceelsgrenzen, tegen de muren een projectmatig aangeplante haag met een uiteindelijke hoogte van 1,2 meter met beplanting geplaatst. Er is een instandhouding verplichting van de hagen van kracht. Beplanting is een natuurproduct en heeft onderhoud nodig. Voor het wel of niet aanslaan van de begroeiing kunnen wij geen

garanties verstrekken. Het hekwerk zal niet volledig zijn dichtgegroeid. Dit zal een aantal seizoenen in beslag nemen en is tevens afhankelijk van het onderhoud. Beplanting wordt aangebracht in het plantseizoen, hierdoor is het mogelijk dat er bij de oplevering van de woning nog geen beplanting aanwezig is.

RIOLERING

De buitenriolering begint vanaf de door de gevel gebrachte binnenriolering tot en met de aansluiting op het gemeenteriool. De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen en wordt met de nodige hulpstukken aangesloten op het gemeenteriool.

HEMELWATERAFVOER

Hemelwaterafvoer betreft de afvoer van de platte daken, goten, balkons en terrassen zoals op tekening aangegeven. Uitgangspunt is een gescheiden afvoersysteem voor hemelwater en vuilwater. De afvoeren voor hemelwater worden aangesloten op het gescheiden rioolsysteem van de gemeente Woensdrecht. De hemelwaterafvoeren van het gebouw zijn van zink in een ronde uitvoering. De onderzijde van de hemelwaterafvoer is uitgevoerd in verzinkt staal.

FUNDERINGEN EN OVERIGE BETONCONSTRUCTIES

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt een funderingssysteem toegepast met betonnen funderingsbalken en poeren volgens opgave van de constructeur. De begane grondvloer betreft een geïsoleerde betonvloer. De verdiepingsvloeren en de dakvloer van het woongebouw worden uitgevoerd als prefab kruislaaghouten (CLT) vloerelementen. Dikte vloeren conform opgaaf constructeur. In de begane grond- en verdiepingsvloeren worden de nodige sparingen opgenomen voor nutsvoorzieningen en diverse installatieonderdelen. De sparingen worden na het plaatsen van de leidingen rondom luchtdicht afgewerkt.

GEVELS

De gevels van de woningen worden geïsoleerd uitgevoerd als:

- kleur conform kleurenschema
- houten gevelbekleding
- houten regelwerk v.v. voorzieningen brandveiligheid

- isolatie
- binnenblad van prefab kruislaaghouten (CLT) wandpanelen

De gemetselde gevels worden terugliggend glad gevoegd, in de kleur conform het kleurenschema. In overleg met de leverancier van de gevelstenen worden dilatatievoegen bepaald.

DAKEN

De geïsoleerde prefab kruislaaghouten (CLT) platte daken van het gebouw worden afgewerkt met PVC of EPDM dakbedekking. De hellende daken worden voorzien van metalen dakbedekking met roeven. In het trappenhuis wordt op de bovenste verdieping een dakluik (gebouw 1) met ladder toegepast voor toetreding van het dak.

BUITENKOZIJNEN

De buitenkozijnen, ramen, deuren en de toegangsdeuren worden uitgevoerd in kunststof, kleur conform kleurenschema. De onderdorpels van de toegangsdeur kozijnen worden uitgevoerd als kunststenen onderdorpels. De woningtoegangsdeuren in het hoofdtrappenhuis zijn 30 minuten brandwerende, houten dichte deuren voorzien van een spion. De lekdorpels onder de buitenkozijnen ter plaatse van de gemetselde borstweringen worden uitgevoerd in kunststeen, in de kleur conform het kleurenschema.

BEGLAZING

De glasopeningen van gevelkozijnen, ramen en deuren in de woningen worden voorzien van isolerende HR++ of HR+++ beglazing. De beglazing voldoet aan het Bouwbesluit en BENG berekening

EXTERIEUR HANG- EN SLUITWERK

De toegangsdeuren van het gebouw zijn voorzien van een deurautomaat. De gevelkozijnen voldoen aan, inbraakwerendheid klasse II conform het Bouwbesluit.

Alle ramen en deuren worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk volgens inbraakwerendheidsklasse 2. Daar waar volgens de eisen benodigd worden de deuren voorzien van de benodigde deurdrangers. De buitendeuren worden voorzien van een meerpuntsluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild. De ramen worden voorzien van een meerpuntsluiting met raamkruk.



De cilindersloten van de voordeur, terras- of balkondeuren en bergingsdeuren worden gelijksluitend uitgevoerd.

HEKWERKEN EN PRIVACYSCHERMEN

De trap in de centrale ruimte is een prefab betontrap. Deze zal worden voorzien van antislip structuur. De trappen worden voorzien van stalen muurleuning en stalen spijl-/striphekwerken. Het toegepaste staal wordt gestraald en gepoedercoat. Langs de wand wordt een muurleuning gemonteerd.

De balustraden van de balkons worden uitgevoerd conform de geveltekening. De hekwerken hebben een kader van een rechthoekig kokerprofiel met een vulling van lamellen. De lamellen zijn hart op hart 10 cm van elkaar bevestigd. De privacyschermen worden uitgevoerd conform de geveltekening.

BUITENTIMMERWERK

Op de tekening aangegeven buitengevels worden uitgevoerd in een stijl- en regelwerk met isolatie, bevestigd aan de achterliggende kalkzandsteenwanden. De uitgetimmerde gevels worden afgewerkt met en voorzien van onderhoudsarme gevelbekleding, in de kleur conform het kleurenschema. Waar het metselwerk eindigt, worden de dakranden van de gevels afgewerkt met een aluminium afdekkap in een kleur volgens het kleurenschema. De dakkapellen, gootomtimmering en luifel worden afgewerkt met gevelbeplating.

ZONWERING

Er wordt geen zonwering aangebracht aan de buitenzijde of in het woongebouw.

SLEUTELKLUIS

Er wordt een sleutelkluis aangebracht bij de hoofdentree van elk woongebouw.

POSTKASTEN, BELLENTABLEAU EN BEWEGWIJZERING

Bij de hoofdentree van blok 1 wordt een bellementableau aangebracht. Op nader aangegeven positie nabij de hoofdentree van blok 1 worden postkasten aangebracht. De postkasten worden aan de binnenzijde voorzien van een klep en een cilinderslotje. De inwerpszijde is voorzien van een huisnummer en een houder voor een naamplaatje. De kasten worden behandeld met

een weerbestendige poedercoating in een kleur volgens de Materialen en Kleurenstaat. Ter plaatse van de algemene toegang en toegangsdeuren naar de woningen worden huisnummerbordjes gemonteerd. Inpandig zullen bewegwijzeringen aangebracht worden.

5. INTERIEUR

BINNENWANDEN

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in prefab kruislaaghouten (CLT) wandpanelen en bekleed met een voorzetwand. Ook de binnenbladen, constructieve en stabiliteitswanden worden uitgevoerd in prefab kruislaaghouten (CLT) wandpanelen. Afmetingen/diktes van de prefab kruislaaghouten (CLT) wandpanelen zijn volgens opgave constructeur. De overige binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand in metal studwanden o.g.

BINNENDEUREN

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met een bovenlicht. Kleur volgens afwerkstaat. De bovenlichten van de kozijnen worden voorzien van enkel glas. Het bovenlicht van het kozijn in een kast wordt voorzien van een dicht paneel. Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. De deuren worden ca. 2,5 cm vrij van de dekvloer afgehangen. Voor de ventilatievoorziening dient de deur 1,5 cm vrij te blijven van de vloer, hiermee dient rekening gehouden te worden bij de keuze van na de oplevering aan te brengen vloerafwerking. De opdek binnendeuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk:

- meterkast: kastslot
- toilet/badkamer: vrij en bezetslot
- overige ruimten: loopslot

De deur van de meterkast wordt voorzien van twee ventilatieroosters.

TRAPPEN EN HEKKEN

De trappen in het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd als prefab betonnen trappen voorzien van tapijt. De trappen worden aan de muurzijde voorzien van een leuning. De traphekken worden uitgevoerd in spijlen.

VENSTERBANKEN

De vensterbanken in de woning, op de plek van

de borstweringen van de gevelkozijnen, worden uitgevoerd in een kunststeen, kleur conform kleurenschema.

BINNENSCHILDERWERK

Het eventuele buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De toegepaste kleuren zijn beschreven in de kleur- en materiaalstaat (buitenzijde) en de afwerkstaat (binnenzijde). De buitenkozijnen, -ramen en -deuren zijn uitgevoerd in kunststof en worden dus niet geschilderd. Afhankelijk van het jaargetijde kan het voorkomen dat het buitenschilderwerk enige tijd na oplevering gereed is. Alle binnenbetimmeringen incl. trappen, traphekken en leuning worden in grondverf opgeleverd. In het zicht blijvende installatievoorzieningen worden niet geschilderd.

WANDAFWERKING

Alle wanden en muren worden zodanig afgewerkt dat ze geschikt zijn voor behangafwerking. Dit met uitzondering van de wanden van badkamer en toilet, de (meter)kast en de techniekruijnte.

In de toiletruimte en badkamer worden wandtegels aangebracht tot aan het plafond. De wandtegels (afm. 200x400 mm) worden standaard uitgevoerd volgens monster. Alle overige wanden worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar houdt in dat u voor de eindafwerking eventuele kleine oneffenheden moet verwijderen en dat kleine gaatjes gevuld dienen te worden.

Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekostenpost opgenomen van € 15,00/m² inclusief BTW.

INTERIEUR

De wanden in het algemene trappenhuis en hallen worden voorzien van spuitwerk. Waar mogelijk worden de prefab kruislaaghouten (CLT) wandpanelen in het zicht gelaten en voorzien van een coating.

VLOERAFWERKING

De vloeren van de toiletruimte en de badkamer worden afgewerkt met vloertegels. De vloertegels (afm. 300x300 mm) worden standaard uitgevoerd volgens monster. Direct achter de toegangsdeur op de begane grond komt een schoonloopmat. De vloeren in de overige ruimten, behoudens die van de woningen, op de begane grond worden voorzien van PVC. De

vloeren van de verkeersruimten op de overige verdiepingen worden voorzien van tapijt. De vloeren van de woningen worden afgewerkt met een zand- en cement afwerkvloer. Bij de badkamer, toiletruimte en bergruimte wordt een kunststeen stofdorpel aangebracht; onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekostenpost opgenomen van € 25,00/m² inclusief BTW.

PLINTEN

De hoofdentree van het gebouw en het trappenhuis worden voorzien van een houten vloerplint. In alle overige ruimten, alsook in de woningen worden geen plinten aangebracht of los geleverd.

PLAFONDAFWERKING

Waar mogelijk worden de prefab kruislaaghouten (CLT) plafonds in het zicht gelaten en voorzien van een coating. Indien voor akoestiek en/of brandwerendheid noodzakelijk worden de plafonds voorzien van gipsplaten en behangklaar afgewerkt.

De onderzijde van de trappen en bordessen in het trappenhuis worden niet nader afgewerkt. Het plafond van hoofdentree, verkeersruimten wordt de prefab kruislaaghouten (CLT) plafonds in het zicht gelaten en voorzien van een coating. Indien voor akoestiek en/of brandwerendheid noodzakelijk worden de plafonds voorzien van gipsplaten en voorzien van spuitwerk, kleur wit.

KEUKEN

De woning wordt opgeleverd exclusief keuken. In de keukenruimte worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen op een standaard plaats volgens verkooptekeningen boven de vloer afgedopt. Bij het bepalen van deze standaard plaats wordt uitgegaan van de op de verkooptekening aangegeven keukenopstelling. In de woning is een keuken opgenomen conform de keukenbrochure. Op verzoek van de koper kan de keuken worden aangepast en/of worden uitgebreid. Er wordt een kopers cheque per woning aangeboden aan kopers.

METERKAST

De meterkast wordt volgens voorschrift en aanwijzing van het plaatselijk energiebedrijf samengesteld en ingericht.



6. INSTALLATIES

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitingskosten van de elektrische installatie zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over een nader te bepalen aantal groepen naar de diverse aansluitpunten, e.e.a. volgens NEN 1010. De elektra-aansluitpunten zijn op de verkooptekening aangegeven. Dit betreffen indicatieve plaatsen.

De woningen worden voorzien van een video-intercom met spreek-luister verbinding. De intercom is aangesloten op het bellentableau en de deur van de hoofdentree. Middels de intercom kan het elektrische slot van de hoofdentree bediend worden. Daarnaast wordt de woning voorzien van een beldrukker naast de voordeur van de woning. Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning worden horizontaal geplaatst en zijn geheel inbouw (kleur wit), met uitzondering van de bergingen en de meterkasten. Deze worden uitgevoerd als opbouw. Tenzij anders aangegeven, worden standaard de volgende hoogtes aangehouden:

- de wandcontactdozen, aansluitpunten UTP op 30 cm + vloer;
- de wandcontactdozen t.b.v. wasmachine en wasdroger.
- de schakelaars en combinatie schakelaar-wandcontactdozen op 105 cm + vloer.
- de kamerthermostaat en CO2 melder op 150 cm + vloer.
- de basis-aansluitpunten in de keuken worden aangebracht conform de 0-tekening. Buitenlichtpunten daar waar van toepassing op 250 cm + vloer.
- wandlichtpunt badkamer op ca 170 cm + vloer.
- woonkamer, badkamer en slaapkamer(s) voorzien van aansluitpunt-naregeling.
- alle woningen krijgen een buitenlichtpunt met LED-armatuur op de in de verkooptekening aangegeven locatie.

METERKAST EN FLATKAST

In de meterkast van de woning wordt een standaard groepenkast voor maximaal 8 groepen geplaatst. Deze installatie heeft twee aardlekschakelaars en één hoofdschakelaar.

KEUKENINSTALLATIE

Alle woningen worden in de keuken voorzien

van de volgende aansluitpunten:

- koud- en warmwater en afvoer t.b.v. de gootsteen.
- enkele wandcontactdoos voor afzuigkap. Enkele wandcontactdoos voor koelkast.
- elektrapunt t.b.v. elektrisch koken (2-fasen Perilex)
- enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. combi-oven.
- enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser.
- 2 dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik (boven aanrechtblad).
- loze leiding t.b.v. boiler of heetwaterkraan

ELEKTRISCHE INSTALLATIE ALGEMENE RUIMTEN

Het gebouw wordt voorzien van een elektrische installatie die voldoet aan de norm NEN 1010 (2007)/NPR 5310. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de algemene meterkast en verdeeld over de verscheidende groepen naar de diverse aansluitpunten. Op de algemene installatie wordt aangesloten:

- de verlichting in het trappenhuis, vluchtwegmarkering, algemene ruimten, werkkast, gangen en de bergingen.
- de wandcontactdozen in trappenhuis, algemene ruimten en de gangen.
- de buitenverlichting bij de toegangsdeuren. De buitenverlichting wordt ingeschakeld door middel van een tijdklok.

De buitenlichtpunten worden voorzien van energiebesparende LED-armaturen. De levering van elektriciteit naar bovengenoemde ruimten en de plaatsing van de verbruiksmeter zal de aannemer namens de Vereniging van Eigenaren aanvragen. De verbruiks- en vastrechtkosten van deze aansluiting zijn met ingang van de oplevering voor de Vereniging van Eigenaren.

GEMEENSCHAPPELIJKE METERS

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

- de verlichting van de algemene ruimtes en vluchtroutemarkering
- het verbruik van de algemene installaties (elektra)
- de wandcontactdozen van de algemene ruimtes in het gebouw
- het liftgebruik
- de buitenbergingen

LIFTINSTALLATIE

Er wordt een persoonslift aangebracht in gebouw 1, met een hefvermogen van 1000 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 spiegel, leuning en een kunststof vloerafwerking.

ZONWERING-AANSLUITINGEN

Ten behoeve van na oplevering aan te brengen elektrisch bedienbare zonwering, worden er loze leidingen met inbouwdozen opgenomen. Posities worden nader bepaald.

ZONNEPANELEN

Het gebouw wordt voorzien van zonnepanelen gelegen op de platte daken van het gebouw. Het aantal panelen wordt afgestemd op basis van de BENG-berekening.

ENERGIEZUINIG

De bewezen duurzame technieken zorgen in combinatie met de goede gebouwkwaliteit voor een optimaal comfort en energieverbruik. Daarnaast zijn de woningen ontworpen conform de huidige BENG normen.

WATERINSTALLATIE

Het koud waterleidingsysteem met de nodige stop- en aftapkranen en verdeler wordt vanaf de watermeter aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de keukmengkraan in de keuken
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer
- de toiletcombinatie in de toiletruimte
- het fonteintje in de toiletruimte
- de wasmachine-aansluiting in de bergruimte
- warmtepomp in de bergruimte
- aansluitpunt vaatwasser in de keuken

Het warmwaterleidingsysteem is afkomstig van de warmtepompinstallatie. De volgende tappunten worden hierop aangesloten:

- de keukmengkraan (afgedopt)
- de wastafelmengkraan
- de douchemengkraan

De warmtepomp heeft een nader te bepalen boilercapaciteit die wordt berekend op basis van de BENG berekening.

SANITAIR

De woningen worden standaard voorzien van modern sanitair. Het volgende sanitair is inbegrepen:

Toilet:

- hangtoilet met closetzitting met deksel
- toiletrolhouder
- fonteintje met kraan en verchroomde muurbuis

Badkamer:

- enkele wastafel met kraan, verchroomde muurbuis, planchet en spiegel
- douchehoek met verdiepte tegelvloer, voorzien van vloerput. De vloerput is niet strokend geplaatst met het vloertegelwerk
- douchegarnituur voorzien van glijstang, thermostatische douchemengkraan en waterbesparende douchekop;

Het sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit. De wit tint tussen de stalen-, kunststof- en keramische onderdelen kan verschillen. Het is mogelijk om het sanitair in de woning helemaal aan te passen conform smaak en functionele wensen.

Handdoekhaakjes, zeepbakjes, toiletborstels e.d. worden niet door ons geleverd en aangebracht.

OVERIGE SANITAIRE VOORZIENINGEN

Een verchroomde tapkraan met beluchter, terugslagklep ten behoeve van de wasmachine. Een verchroomde tapkraan met beluchter, terugslagklep ten behoeve van de warmtepomp.

BINNENRIOLERING

De binnenriolering bestaat uit een leidingstelsel waarop de individuele installaties, alsmede de collectieve installaties zijn aangesloten voor de afvoer van het vuilwater naar de buitenriolering. De leidingen van de binnenriolering worden verzameld in standleidingen die in een bouwkundige schacht worden weggewerkt. De standleidingen worden bovendaks belucht dan wel ontluicht.

VERWARMINGSINSTALLATIE (lucht-lucht warmtepomp)

De woning wordt voorzien van een warmtepomp met een afgiftesysteem dat nader te bepalen is. In de zomer zorgt deze dit voor een koel binnenklimaat. De capaciteit van de topkoeling is



beperkt en kan de woning in de zomer enkele graden koelen ten opzichte van de buitentemperatuur, dit is niet te vergelijken met een airco-installatie. De badkamer wordt indien nodig elektrisch bijverwarmd. De woning zal worden voorzien van een hoofdthermostaat in de woonkamer. Bij een buitentemperatuur van -8°C en een windsnelheid van 8m/sec , zullen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, ten minste de volgende vertrektemperaturen in de woning gehaald en gehandhaafd kunnen worden:

- woonkamer/keuken: 22°C
- slaapkamers: 22°C
- badruimte: 22°C
- toiletruimte: 18°C
- hal: 15°C (niet actief verwarmd)
- berging/technische ruimte (niet actief verwarmd)

BRANDETECTIE

Er worden rookmelders aangebracht op het plafond volgens de norm NEN2555. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet. Het trappenhuis en de verkeersruimte betreffen een vluchtroute. Hier wordt een noodverlichtingsinstallatie aangebracht. Uitvoering conform Bouwbesluit en installateur.

VENTILATIE INSTALLATIE

De woning wordt voorzien van een zogenaamde WTW-installatie (Warmte Terug Winning).

In de woning wordt een WTW-unit geplaatst in de technische ruimte. Bij een WTW-installatie wordt een woning geventileerd door inblaasroosters in de woonkamer en slaapkamers en afzuigroosters in keuken, badkamer, toilet en technische ruimte. De positie van deze ventielen is indicatief op de verkooptekening geplaatst. Definitieve locaties van de ventielen worden door de installateur bepaald.

De kanalen worden zo veel mogelijk in de constructievloer opgenomen. In de technische ruimte worden deze in het zicht aangebracht.

De ventilatie wordt geregeld op basis van CO_2 , hiervoor worden in de woonkamer en hoofdslaapkamer CO_2 sensoren gemonteerd. Om een goede luchtdoorstroming te kunnen waarborgen in de woning zal er tussen de onderzijde van de deur en afgewerkte vloer een minimale vrije ruimte moeten zitten van 20 mm .

De warmte uit de afgezogen lucht wordt in de technische ruimte in een WTW-unit gekruist met de koude buitenlucht. Hierdoor wordt de

warmte teruggewonnen en de buitenlucht voorverwarmd, voordat het wordt ingeblazen in de woning. Dit zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en lage stookkosten.

In de WTW-unit zijn filters aangebracht die regelmatig gereinigd/vervangen moeten worden om schone lucht in de woning te borgen. Inblaas en afzuiging worden door de installateur met elkaar in balans gebracht, zodat er evenveel lucht wordt ingeblazen als afgezogen. Daarom wordt ook wel gesproken over 'balansventilatie'.

Door deze balansventilatie is het niet toegestaan om een afzuigkap met afvoer naar buiten toe te passen. Hierdoor zou het systeem uit balans raken. Een afzuigkap op basis van recirculatie is wel geschikt.

7. KLEUR- EN MATERIAALSCHEMA'S

EXTERIEUR WONINGEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
gevels	hout, verduurzaamd	naturel, vergrijsd
plint	cementgebonden kantplank	grijs
hellend dak	metaal v.v. roeven	grijs
plat dak	PVC	grijs
gootbekleding	hout, thermisch gemodificeerd	naturel, vergrijsd
goot- en dakrandafwerking	aluminium daktrim, v.v. poedercoating	onverzadigd rood
buitenkozijnen, ramen en deuren	kunststof, verdiept profiel	onverzadigd rood
buitenkozijnen, ramen en deuren	kunststof, verdiept profiel	onverzadigd rood
hoofdtoegangsdeur	kunststof, verdiept profiel	onverzadigd rood
voordeuren	kunststof, verdiept profiel	onverzadigd rood
balustraden balkons	stalen stripbalustraden, deels gesloten met thermisch gemodificeerd hout	onverzadigd rood, naturel vergrijsd
balkon	prefab CLT of balco o.g.	naturel
trappen	prefab beton	beton grijs
raamdorpels	aluminium, v.v. poedercoating	onverzadigd rood
postkast	verzinkt en gecoat staal	onverzadigd rood
hemelwater afvoer	zink	naturel
ondereinden hemelwater afvoer	zink	naturel



INTERIEUR WONINGEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
binnenwand, dragend	CLT (Kruislaags verlijmd hout)	naturel
binnenwanden	gipsplaat, behangklaar	-
zijden dakkapellen en knieschotten	gipsplaat, behangklaar	-
plafonds	CLT (Kruislaags verlijmd hout)	naturel
onderzijde dakplaat en dakkapel	gipsplaat, behangklaar	-
buitenkozijn voordeur	hout (HPL), dichte vlakken, 30 min brandwerend	onverzadigd rood
voordeur beslag	SKG**	zilverkleurig aluminium
dagkantafwerking binnenzijde buitenkozijn	CLT (Kruislaags verlijmd hout)	naturel
wandafwerking, badkamer en toilet	wandtegels 200x400cm tot plafond, horizontaal aangebracht	volgens bemonstering
vloerafwerking	cementdekvloer/anhydriet	grijs
vloerafwerking, badkamer en toilet	vloertegels 300x300cm,	volgens bemonstering
binnendorpel	kunststeen	antraciet
deurbeslag binnendeuren	aluminium	zilverkleurig aluminium
bensterbank	kunststeen	wit
schakelmateriaal	kunststof	wit

INTERIEUR TRAPPENHUIS

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
binnenwand, dragend	CLT (Kruislaags verlijmd hout)	naturel
binnenwanden	gipsplaat, sauswerk	n.t.b.
plafonds	CLT (Kruislaags verlijmd hout)	naturel
buitenkozijn voordeur	hout (HPL), dichte vlakken, 30 min brandwerend	onverzadigd rood
voordeur beslag	SKG**	zilverkleurig aluminium
deurbeslag binnendeuren	aluminium	zilverkleurig aluminium
binnendeur meterkast	houten kozijn en HPL binnendeur	n.t.b.
trappen	prefab beton	grijs
vloerafwerking traptreden	tapijt	n.t.b.
vloerafwerking galerijen buiten	betontegel 500x500 mm	grijs
vloerafwerking galerijen binnen	tapijt	n.t.b.
vloerafwerking algemene ruimten	schoonloop tapijt / PVC	n.t.b.
vensterbank	kunststeen	wit
schakelmateriaal	kunststof	wit



8. AANKOOPPROCEDURE EN VERENIGING VAN EIGENAREN

APPARTEMENTSRECHT

Een woning maakt deel uit van een wooncomplex. Om te voorkomen dat de bewoner van de begane grond eigenaar wordt van de grond, de hal van niemand is en de bewoner van de bovenste verdieping zorgdraagt voor het dak, wordt het gebouw juridisch gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Deze splitsing wordt al gemaakt, voordat de woning aan u wordt opgeleverd. U koopt dus geen woning, maar een appartementsrecht in het complex en een appartementsrecht op het binnenterrein en kelder (berging). Daarmee verkrijgt u een aandeel in het gehele gebouw met het exclusieve recht op het gebruik van een deel of delen daarvan. Daarnaast heeft u medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten zoals de entrees, trappenhuisen en de aanwezige liften. Dit houdt in dat u, behalve voor uw eigen woning, ook medeverantwoordelijk bent voor onder meer de constructie van het gebouw, de gevels, de fundering, de algemene ruimten, etc. Dit wordt allemaal vastgelegd in de splitsingsakte die u in concept ontvangt als onderdeel van de contractmap. Vervolgens zal de notaris u uitnodigen voor de eigendomsoverdracht van het door u gekochte appartementsrecht in het project.

SPLITSINGSAKTE

Appartementsrechten ontstaan door de inschrijving van een afschrift van de splitsingsakte in de openbare registers van het Kadaster. In de splitsingsakte wordt elk appartementsrecht aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door een complexnummer van het hele gebouw. Het complexnummer wordt vastgesteld door het Kadaster, nadat het perceel is opgemeten. In de splitsingsakte wordt niet alleen het aandeel van de verschillende eigenaren in het gebouw vastgelegd, maar ook de stemverhouding voor de vergadering van de VvE. Verder is in de splitsingsakte een reglement opgenomen. Hierin is vastgelegd:

- wat de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn; wat de gemeenschappelijke zaken van het gebouw zijn;
- welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaren komen;
- hoe het gebruik, beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke deel worden geregeld;

hoe het gebruik, beheer en onderhoud van de privé-gedeelten worden geregeld;

- welke taken en bevoegdheden de VvE heeft. SUJO Green Projects B.V. zal de oprichtingsvergadering van de VvE regelen. Tijdens deze vergadering zal het bestuur van de vereniging worden benoemd en een huishoudelijk reglement voor het complex worden opgesteld, waarin allerlei praktische zaken worden geregeld, die verband houden met het eigendom, het beheer en de exploitatie van de gezamenlijke gedeelten.

VERENIGING VAN EIGENAREN

Bij de koop van een woning in het project wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). U wordt daarmee medeverantwoordelijk voor het wooncomplex. De vereniging dient minimaal eenmaal per jaar te vergaderen, waarbij u samen besluiten neemt over het beheer van het gebouw. Denkt u aan onderwerpen als voorzieningen en maatregelen om het gebouw in goede staat te houden, financiële jaarstukken en vaststelling van de voorschotbijdrage en de kosten voor onder andere onderhoud en verzekeringen. Verder kan het (opstellen van een) huishoudelijk reglement voor het gebruik van de gemeenschappelijke- en privé-gedeelten ter sprake komen. Het bestuur van de VvE en eventueel een administrateur wordt tijdens de oprichtingsvergadering benoemd. De vereniging is verantwoordelijk voor het hele gebouw, waarvan de verzekeringspremie wordt doorberekend in de VvE bijdrage. U hoeft geen afzonderlijke opstalverzekering voor uw woning af te sluiten.

VvE BIJDRAGE

Als eigenaar van een appartementsrecht betaalt u per periode een zogenaamde VvE bijdrage. Hoeveel u betaalt, hangt af van de grootte van uw aandeel in het gebouw. Uit de VvE bijdrage worden alle gemeenschappelijke kosten voor het gebouw betaald. Denk aan schoonmaakkosten voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de opstalverzekering. Een gedeelte van de VvE bijdrage wordt gebruikt voor het onderhoud. Hierbij kunt u denken aan vernieuwing van de dakbedekking, automatische deuropeners en onderhoud van liften.

Hieronder geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

KOOP-AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO) verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, terwijl de ondernemer zich verplicht tot het bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door beide partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Nadat de opschortende voorwaarden uit de KAO zijn vervallen wordt u schriftelijk verzocht de grond te gaan afnemen en notarieel te passeren. Aansluitend wordt door de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht opgemaakt.

HYPOTHECAIRE LENING

Voor de aankoop van de woning is meestal een hypotheek nodig. Tijdens het verkoopgesprek zal de makelaar u hierover uitgebreid informeren en u desgewenst informatie verstrekken over de diverse hypotheekvormen. In verband met de hoge mate van duurzaamheid en energiezuinigheid komt u in aanmerking voor gunstige hypotheekvoorwaarden en/of extra leencapaciteit. Informeer hiernaar bij de makelaar of uw hypotheekadviseur.

EIGENDOMSRECHT

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning met bijbehorende grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is inclusief de eventuele (bouw-)rente over de vervallen, maar nog niet betaalde termijnen, tot aan de transportdatum, alsmede de rente over de grondkosten. Om de grond notarieel te kunnen passeren dient u te beschikken over voldoende financiële middelen en is veelal een hypotheek nodig.

AANKOOPPROCEDURE VERZEKERING

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is de woning door de ondernemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering) te zorgen.

PRIJSWIJZIGING

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom 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 de woning is vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten (exclusief meer- en minderwerk), die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten
- bouwkosten
- architectenhonorarium
- constructeur-/adviseurshonorarium
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht
- makelaarscourtage
- leges
- kosten Woningborg
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- kadastrale toewijzing en inmeting
- 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 evt. data, TV en telefoon)

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

- afsluitkosten voor een hypothecaire lening
- renteverlies over de grond en over de vervallen bouwtermijnen
- notariskosten voor de hypotheekakte
- kosten voor de aanvraag van een eventuele Nationale Hypotheekgarantie

BETALINGSVOORWAARDEN

De aanneemsom wordt u gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling die in de koop-/aannemingsovereenkomst is opgenomen, is overeenkomstig de standaard termijnregeling van Woningborg. De koop-/aannemingsovereenkomst geeft aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u echter wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dient u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen.



Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.





HEIDESTAETE
VAN STARTER TOT LEVENSGENIETER

opdrachtgever



Sujo Groep
Capelle aan den IJssel

architect



MOST Architecture
Rotterdam

projectontwikkelaar



Sujo Vastgoed
Capelle aan den IJssel

aannemer



UniqHomes
Gemert

makelaar



Baas Makelaars
Vang 1, 4661 TX Halsteren
T 0164 683 842
E nieuwbouw@baasmakelaars.nl

concept, tekst en vormgeving: Topic Creatieve Communicatie, Wierden

