

23 Appartementen Bonkelaarplein Sliedrecht

ALGEMENE INFORMATIE & TECHNISCHE OMSCHRIJVING

d.d. 24-06-2025



DEEL 1: ALGEMENE INFORMATIE

Het kopen van een woning is geen alledaagse bezigheid. Daarom vinden wij het raadzaam enige aspecten onder uw aandacht te brengen.

PARTIJEN:

Clearstone Vastgoed B.V. (hierna te noemen ondernemer) is de ontwikkelaar van het plan. U koopt bij Clearstone Vastgoed B.V. "een appartementsrecht", daarvoor sluit u met hen een koopovereenkomst voor het appartementsrecht en tegelijkertijd met de aannemer van dit project een aannemingsovereenkomst voor de bouw van het appartement. De aannemer is verantwoordelijk voor de bouw, met hen heeft u contact over extra's of wijzigingen die u wenst door te voeren.

KOOP- /AANNEMINGSOVEREENKOMST

In de koopovereenkomst zijn de verplichtingen van de ondernemer en de koper vastgelegd. De ondernemer verplicht zich het betreffende appartementsrecht te leveren. In de aannemingsovereenkomst zijn de verplichtingen van de aannemer en de koper vastgelegd. De aannemer verplicht zich de in aparte de aannemingsovereenkomst het appartement af te bouwen volgens de kenmerken van de verkooptekening en technische omschrijving. De koper verplicht zich tijdig de termijnen zoals genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst te betalen. Van de getekende overeenkomsten ontvangen de ondernemer en de koper beiden een kopie. De originele exemplaren worden aan de notaris verstrekt, die de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

KOOPSOM "kosten koper" K.K.

De koopsommen van het appartementrecht zijn "kosten koper". Dat wil zeggen dat niet alle kosten in de koopsom is opgenomen, te weten:

- Kosten kadaster
- Overdrachtsbelasting (als u er zelf gaat wonen is dit 2% of 0% als u starter bent)
- Notariskosten
- Rente over de grondkosten vanaf de in de koopovereenkomst genoemde datum tot de leveringsdatum;
- Rente over de vervallen bouwtermijnen;
- Verzekeringen na oplevering;
- Extra opties (c.q. meerwerk).

Ook zijn de kosten die u moet maken voor de financiering van de aankoop van uw woning/ appartement, zoals afsluitprovisie van de hypotheek en de eventuele kosten van de aanvraag van hypotheekgarantie, niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

De bij de aanneemsom komen geen extra kosten bij.

BETALINGEN TIJDENS DE BOUW

Na ondertekening van de koop en de aannemingsovereenkomst krijgt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. U betaalt de factuur uit eigen middelen;
2. U heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en zowel de hypotheekakte als de koopakte van de grond zijn reeds gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt u die naar de geldgever/hypotheekbank, die voor de betaling zorgdraagt;
3. U heeft een hypotheek afgesloten, maar de aktes zijn nog niet gepasseerd. In dat geval heeft u automatisch uitstel van betaling. U betaalt de vervallen termijnen pas na het passeren van de aktes bij de notaris. U bent dan wel de in de koop-/ aannemingsovereenkomst vermelde rente verschuldigd over de periode van het uitstel.

EIGENDOMSOVERDRACHT VAN UW WONING

De eigendomsoverdracht van uw appartement en het daarbij behorende appartementsrecht vindt plaats bij het passeren van de “akte van levering” bij de notaris. Er wordt gebruik gemaakt van een project notaris. De benoemde notaris is “Koppelaar Notarissen” te Sliedrecht. In de koop-en de aannemingsovereenkomst wordt daarvoor een uiterste datum genoemd. Vanzelfsprekend is ook de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding van belang. Het is gebruikelijk dat op de datum van eigendomsoverdracht zowel de leveringsakte als de hypotheekakte getekend worden.

DE AFREKENING

Vóór het notarieel transport krijgt u van de notaris een afrekening met het definitieve bedrag dat u op de transportdatum dient te betalen. Als extra kosten kunnen in de afrekening vermeld worden:

- Rente over de grondkosten en de inmiddels vervallen, maar nog niet betaalde bouwtermijnen;
- Notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- Afsluitkosten hypotheek van uw geldgever;
- Eventueel voor uit verschuldigde premie(s) levensverzekering.

Op de afrekening vindt u eveneens vermeld welk bedrag u eventueel zelf nog aan de notaris moet overmaken.

HYPOTHEEK, RENTE EN FISCUS

Op de afrekening blijft na aftrek van alle kosten en de reeds vervallen bouwtermijnen een bedrag over: het hypotheekbedrag “in depot”. Dit bedrag is meestal gelijk aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen. Over dit hypotheekbedrag in depot ontvangt u rente.

Kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn mogelijk fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten heeft betaald.

Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- De hypotheekrente;
- De kosten van de hypotheekakte, inclusief kadastraal recht;
- Afsluitkosten die uw geldgever/hypotheekbank in rekening brengt;
- Eventuele taxatiekosten ten behoeve van de hypotheek.

HET APPARTEMENTSRECHT

De woning maakt deel uit van een bestaand casco gebouw met op de eerste en tweede verdieping woningen en op de begane grond een zorginstelling. Dit gebouw bestaat uit meerdere woningen, zorgappartementen en gemeenschappelijke ruimten. Volgens de wet is de officiële benaming van een appartement: een “appartementenrecht”.

Deze officiële benaming geeft aan dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw behoort aan alle eigenaren gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte, het appartement, en het mede gebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan de stallingsruimte voor de fietsen, entree, trappenhuis en de gezamenlijke installaties zoals de algemene verlichting en de liften.

Appartementenrechten ontstaan door de splitsing van het gebouw in juridische zin. Om het gebouw in appartementenrechten te splitsen wordt door de notaris een zogenaamde splitsingsakte opgemaakt. De splitsingsakte wordt tezamen met de splitsingstekeningen, waarop de grenzen van de gezamenlijke en privé gedeelten van het gebouw staan aangegeven, ingeschreven in de openbare registers. Pas als dit laatste heeft plaatsgevonden is de splitsing formeel een feit. En ontstaan de zogeheten “appartementenrechten”, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de “akte van levering” bij de notaris.

VERENIGING VAN EIGENAREN

De eigenaren van de appartementenrechten zijn verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren die door de notaris zal worden opgericht. In het reglement van deze vereniging zullen alle gemeenschappelijke verantwoordelijkheden worden geregeld tussen eigenaren onderling, evenals het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke installaties. In het kort kan de doelstelling van de vereniging als volgt worden weergegeven: het beheren en onderhouden van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken van het onderhavige gebouw zoals de stallinggarage, entree, de algemene verlichting, de liften, de daken, de gevels etc.

Het zal duidelijk zijn dat deze verantwoordelijkheden kosten met zich meebrengen. Deze kosten worden omgeslagen in de servicekosten. Daartoe zal, overeenkomstig het bepaalde in de statuten van de vereniging, een vergadering met u en uw medebewoners worden gehouden, waarin de exploitatiebegroting wordt besproken en de servicekosten worden vastgesteld. Bij deze vergaderingen is de Vereniging van Eigenaren gebonden aan de bepalingen van het splitsingsreglement.

Het beheer van de vereniging van eigenaren wordt uitgevoerd door Remans Vastgoedbeheer. De verkoper draagt de kosten voor de oprichtingsvergadering en de inrichting van Twinq. Het reguliere beheer komt voor rekening van de kopers.

DE AKTE EN HET REGLEMENT VAN SPLITSING

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

- Een beschrijving van het gebouw;
- Een beschrijving van ieder “afzonderlijk gedeelte”, de appartementen;
- Een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw. Het zogenaamde “breukdeel”;
- Het splitsingsreglement.

Vooraf het laatstgenoemde reglement, het splitsingsreglement, is voor u van groot belang. Hierin staat namelijk beschreven:

- Hoe de “Vereniging van Eigenaren” is samengesteld en zal functioneren;
- Welke lasten en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- Hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privégedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- Hoe de jaarlijkse begroting voor beheer en onderhoud, de exploitatierekening, eruit moet zien;
- Hoe de voorschotbijdragen in de “servicekosten” moeten worden betaald;
- Hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade-uitkering wordt gedaan.

EIGENAARSLASTEN

Tot de eigenaarslasten behoren de publiekrechtelijke lasten, zoals de onroerendezaakbelasting, het lozingsrecht en de lasten voor het reinigingsrecht. Deze lasten zullen door de diverse instanties rechtstreeks aan de eigenaar worden opgelegd.

ENERGIEVERBRUIK

Door plaatsing van individuele meters zullen de kosten van energieverbruik van de privé gedeelten rechtstreeks door de energiebedrijven aan de eigenaar in rekening worden gebracht. Terwijl de kosten van het gezamenlijke energieverbruik in de gemeenschappelijke ruimten via de servicekosten worden verrekend.

UITVOERINGSDUUR

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

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

Bij de verkoop van uw eventuele huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake de opzegtermijn van uw huidige huurwoning raden wij u aan daar waar mogelijk ruime marges te hanteren en voorzichtigheid te betrachten.

OPLEVERING VAN HET APPARTEMENT

Minimaal twee weken vóór de oplevering van uw appartement wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. De woningen worden “bezemschoon” opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de ramen worden “schoon” opgeleverd. Tijdens deze oplevering worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in een zogenaamd “proces-verbaal van oplevering” dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen vervolgens te worden hersteld.

Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering, na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering, de sleutels van uw appartement, alsmede die van de algemene ruimten. Bij de oplevering bent u als koper aanwezig, eventueel bijgestaan door een deskundige van de Vereniging Eigen Huis. Er is ook een vertegenwoordiger van de uitvoerend aannemer aanwezig.

De VvE dient het gebouw, vanaf de dag van de 1e oplevering, te verzekeren tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade etc. Een inboedelverzekering dient u zelf af te sluiten.

Het appartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Door de werking van de nieuwe materialen en temperatuurschommelingen kunnen krimpscheurtjes ontstaan. Wij raden u aan tijdens de eerste periode van bewoning goed te ventileren en de kamertemperatuur te beperken.

ONDERHOUDSTERMIJN

Gedurende drie maanden, gerekend vanaf de sleutelontvangst, kunt u de ondernemer schriftelijk mededelen of er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het “werken” van materialen, en/of onvolkomenheden die tijdens de oplevering niet te constateren waren.

Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken scheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden, waarvan binnen de hiervoor genoemde periode van 3 maanden, schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

MEER- EN MINDERWERK

Nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid de aannemer opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. De wijzigingen c.q. aanpassingen zijn onderverdeeld in twee groepen:

1. Standaardlijst

U ontvangt tijdig een standaardlijst waarop een aantal standaard kopers keuzen, met de daarbij behorende prijzen, zijn opgenomen. Door het aankruisen en ondertekenen van uw keuze(n) en het inzenden van deze lijst, binnen de gestelde termijn aan het aannemingsbedrijf, geeft u opdracht tot de door u gewenste wijziging(en).

2. Overige wensen

Mocht u in aanvulling van de zaken op de standaardlijst nog andere wijzigingen in het door u gekochte appartement wensen, dan is dat onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Hiervoor kunt u in gesprek gaan met uw contactpersoon van het aannemingsbedrijf (de kopers begeleider) of u kunt een schriftelijk verzoek indienen. Tijdens dat gesprek wordt gezien of uw wensen bouwtechnisch mogelijk zijn, rekening houdend met de voortgang van de bouw én de geldende wettelijke eisen en voorschriften. Indien uw wensen inpasbaar zijn ontvangt u van de aannemer een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen.

Het aannemingsbedrijf is gerechtigd om door u gewenste wijzigingen, die afwijken van de standaardlijst, onverkort doch gemotiveerd af te wijzen. Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij het meer- en minderwerk van belang zijn:

- Werkzaamheden in en om het appartement door u en/of derden, niet zijnde de bouwkundig aannemer en/of zijn onderaannemers, zijn vóór het opleveren van het appartement niet toegestaan;
- Wijzigingen aan buitengevels en/of dak, met uitzondering van eventuele wijzigingen zoals opgenomen in de standaardlijst, zijn niet toegestaan;
- Per € 1.000,- euro aan meerwerk zal de bouwtijd zoals aangegeven in de koopaannemingsovereenkomst met 1 werkbare werkdag verlengd worden. Dit geldt nadrukkelijk alleen voor meerwerk. Minderwerk zal niet leiden tot een verkorting van de bouwtijd.
- Bij appartementen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt het aannemingsbedrijf zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de standaardlijst, afhankelijk van de stand van de voorbereiding en uitvoering, al dan niet te accepteren.

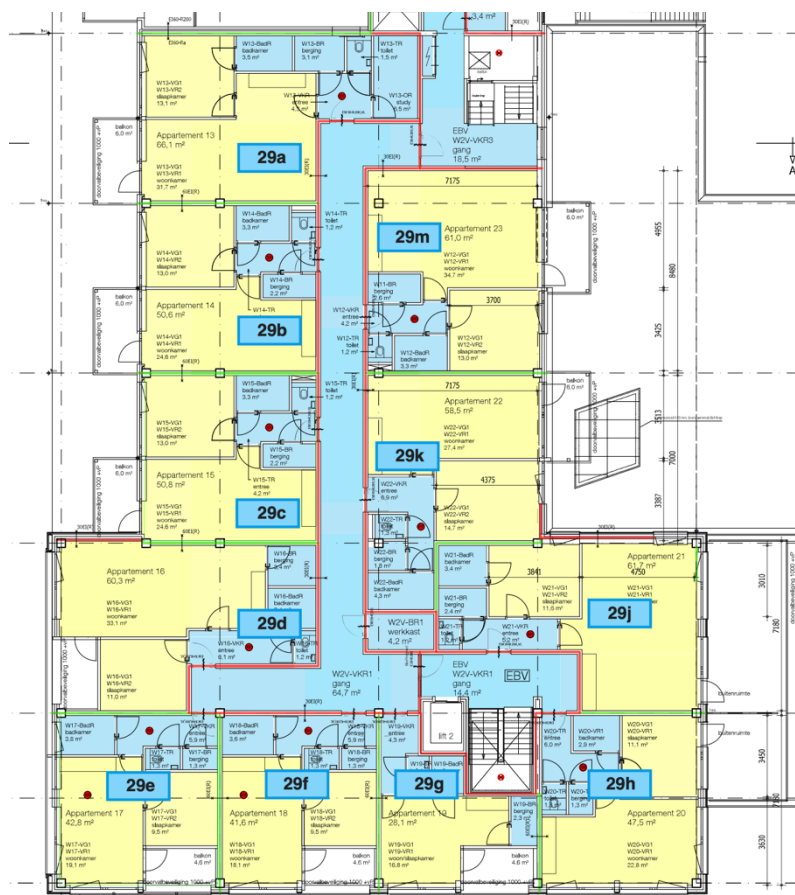
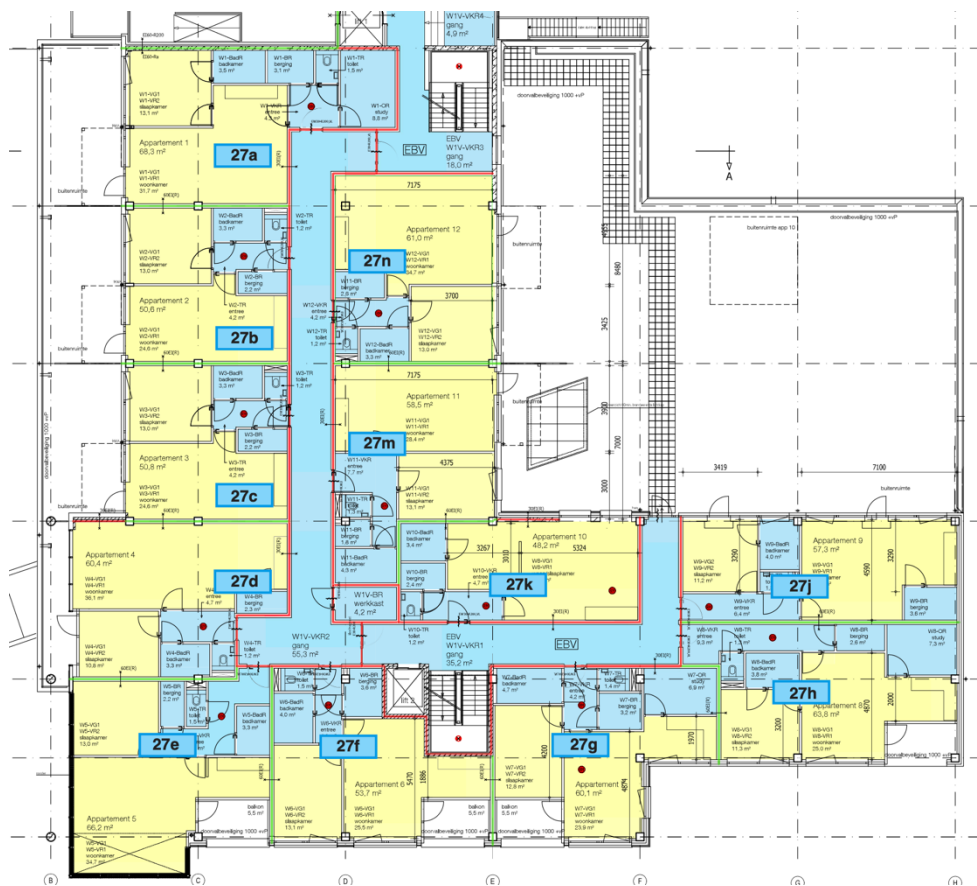
PRIJSSTIJGINGEN

De met u in de koop en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

TEN SLOTTE

De verstrekte informatie is met de grootste zorg samengesteld. Desalniettemin moet een voorbehoud worden gemaakt voor:

- Wijzigingen die een gevolg zijn van nieuwe eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- Wijzigingen in materialen en afwerking, die geen enkele afbreuk doen aan de kwaliteit van de appartementen en geen financiële consequenties voor kopers hebben;
- Kleine afwijkingen in de (verkoop)tekeningen en impressies ten opzichte van de werkelijke uitvoering. De op de tekeningen aangegeven maten zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend;
- Eventueel op (verkoop)tekeningen, of artist impressies, in brochures of andere verkoop documenten ingetekend meubilair en/of apparatuur, voor zover niet in de technische omschrijving genoemd, behoren niet tot de leveringsomvang. Tevens kunnen be- en aftimmeringen enigszins afwijken.
- Bij de uitvoering van de bouw dient er rekening gehouden te worden met het feit dat de weergegeven indelingen en plaatsingen van leidingen en/of riolering onder voorbehoud zijn. Tijdens het bouwproces kunnen zich onvoorziene omstandigheden voordoen waardoor het noodzakelijk kan zijn om leidingen, rioleringen of andere installaties op een andere wijze of locatie aan te brengen dan oorspronkelijk gepland. Dergelijke technische aanpassingen kunnen leiden tot wijzigingen in de indeling of afmetingen van de betreffende ruimtes. Hoewel gestreefd wordt naar een uitvoering conform de oorspronkelijke plannen, behouden wij ons het recht voor om waar nodig technische en/of bouwkundige aanpassingen door te voeren, zonder afbreuk te doen aan de functionaliteit en kwaliteit van het geheel.
- De woning voldoet aan de bouwkundige en installatietechnische eisen (c.q. milieunormeringen) zoals deze wettelijk verplicht waren op het moment van indiening c.q. verstrekking van de omgevingsvergunning. Het is mogelijk dat door de overheid dan wel andere bevoegde instanties in opvolgende perioden (na verlening van de vergunning) nadere eisen zijn gesteld waaraan de woning bij oplevering derhalve wellicht niet voldoet.
- Niet onder garantie vallen voorzieningen buiten de woning, voorzieningen van niet-bouwkundige aard en/of voorzieningen welke niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer zijn aangebracht, zoals bijvoorbeeld de terreininrichting en beplanting van het openbaar gebied.
- Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding kan komen. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenoemde krijtstreepmethode. Een legitieme methode, die erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden, in dit geval enkele woonkamers, slaapkamers en/of keukens, voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er delen van de desbetreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.
- De nummers bij de woningen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De huisnummers ziet u op de volgende pagina.



DEEL 2: TECHNISCHE INFORMATIE

PEIL

Als peil=0 geldt: de bovenkant van de afgewerkte vloer van de hoofdentree van de appartementen. Het peil is reeds eerder vastgesteld door de gemeente.

RIOLERING EN HEMELWATERAFVOEREN

De inpandige hemelwaterafvoeren en de vuilwater binnen- en buitenrioleringen zijn bestaand of worden uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gemengd schoon- en vuilwaterrioleringsysteem toegepast. De hemelwater afvoeren aan de buitenzijde tegen de gevels van het gebouw blijven als bestaand.

BESTRATING EN GEBIEDINVENTARIS

Het gebied rondom het de woningen is openbaar gebied en blijft als bestaand.

VLOEREN

De begane grondvloer is uitgevoerd in gewapend beton en blijft als bestaand. Verdiepingsvloeren zijn overwegend uitgevoerd in beton. Dakvloeren zijn uitgevoerd in beton en of in stalen dakpanelen. In of onder de vloeren zijn de nodige constructie onderdelen, kanalen en leidingen opgenomen. Constructief benodigde en eventueel in de woning zichtbare stalen balken worden voorzien van betimmering / plaat / of spuitwerk.

TRAP EN LIFT

De trappen in de trappenhuisen blijven als bestaand. De trappen wordt geleverd inclusief muurleuningen. Het complex beschikt over twee liften, de liften blijven als bestaand.

TERRASSEN, BALKONS EN GALERIJEN

Alle appartementen hebben een eigen buitenruimte, zoals een terras, balkon of inpandig balkon, waarbij de terrassen en balkons zijn afgewerkt met een hekwerk, terwijl de inpandige balkons zijn voorzien van een lage wand.

GEVELMETSSELWERK / GEVELSTUCWERK

Bestaande buitengevels zijn reeds gereed. Deze zijn uitgevoerd in metselwerk. De buitengevels worden waar nodig hersteld, gereinigd en optisch verfraaid.

BOUWMUREN EN BINNENWANDEN

Woning scheidende wanden worden uitgevoerd als zogenaamde metal-stud wand.

De wanden worden opgebouwd met dubbele metalen staanders en regels en worden voorzien van isolatie en dubbele gipskartonbeplating.

Kamer scheidende wanden zijn opgebouwd uit metalen staanders en regels en worden voorzien van isolatie en dubbele gipskartonbeplating. De wanden worden uitgevoerd conform de richtlijnen van de fabrikant, zijn geluidwerend en ten behoeve van aanwezige installaties in en op de wanden voorzien van achterhout. Waar nodig zijn wanden brandwerend uitgevoerd. Daar waar geen voorzetwanden zijn aangeduid bevinden zich bestaande gemetselde wanden. Wand worden behang klaar opgeleverd. Bestaande stalen kolommen worden in grondverf opgeleverd en waar noodzakelijk (vanwege brandwerendheid) betimmerd.

AFWERKINGEN EXTERIEUR

Bestaande dakranden, lijsten en afdekkers, dakgoten blijven als bestaand. Aanpassingen aan gevels worden in overleg met de architect bepaald.

DAKEN

De daken zijn voorzien van bitumendakbedekking met isolatie. Tijdens de bouw zijn delen van het dak herstelt of vervangen. In de daken worden de bouwkundige en installatietechnische voorzieningen opgenomen.

GOTEN

Blijven als bestaand. Bestaande dakgoten zullen waar nodig vanwege ontwerp worden aangepast.

BUITENKOZIJNEN, -DEUREN EN –RAMEN

De buitenkozijnen, -deuren en –ramen worden uitgevoerd in aluminium. De deuren en kozijnen worden voorzien van glasvlakken. Ramen en deuren worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. Onderdorpels worden uitgevoerd in Premax/holonite. Op de verkooptekeningen zijn de draaiende delen weergegeven.

Onder de raamkozijnen, in het gevelmetselwerk, worden overwegend aluminium waterslagen aangebracht. Aan de binnenzijde van de buitenkozijnen, worden vensterbanken aangebracht. Waar noodzakelijk, worden (op basis van regelgeving ten tijde van vergunningverlening) ventilatieroosters in de kozijnen / boven de glasvlakken aangebracht. Posities van de ventilatie roosters staan weergegeven op de verkooptekeningen. Ventilatie roosters zijn hand bediend. De voordeuren van de woningen worden uitgevoerd in hout.

BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

De binnendeurkozijnen van de woningen, worden uitgevoerd in staal, gespoten in de kleur Alphinewit. De deuren worden uitgevoerd als opdek lakdeuren, type Svedex, superlak EPC deur, in de kleur reinwit. De exacte posities van de deuren staan weergegeven op de verkooptekeningen.

Deuren en kozijnen van aangrenzende bergingen of techniekruimten worden (waar noodzakelijk vanwege geldende geluidseisen) verzaagd uitgevoerd, voorzien van rubber, en eventueel voorzien van geluidwerend toevoer-rooster. Onder de deuren van de badkamer en toiletruimte worden dorpels aangebracht. Onder overige deuren worden geen dorpels aangebracht.

De kozijnen en deuren van de algemene ruimte worden uitgevoerd in hout en fabrieksmatig gespoten in een lichte kleur. De deuren worden uitgevoerd als stompe deur en voorzien van schilderwerk.

HANG EN SLUITWERK

Buitendeuren worden voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk, weerstandsklasse 2, conform het Bouwbesluit. De voordeuren worden voorzien van een slot met een zgn. meerpuntssluiting. De toegangsdeuren van de algemene ruimten, de woningen en eventuele privé bergingen worden gelijk sluitend uitgevoerd. De deur ter plaatse van de hoofdentree op de begane grond wordt voorzien van een elektrische deurontgrendeling die is aangesloten op de telecommunicatie. Hoofdentree deuren die zijn voorzien van een elektrische ontsluiting hebben een verminderde weerstandsklasse.

Binnendeuren in de woning worden voorzien van de benodigde vrij- en bezetsloten, loopsloten en kastsloten. Schilden en deurkrukken van binnendeuren worden uitgevoerd in aluminium.

BEGLAZING

Beglazing blijft als bestaand. Eventuele nieuwe kozijnen van de appartementen worden voorzien van isolerend HR++ glas. Veiligheidsbeglazing voldoen aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit. De beglazing voldoet niet aan de NEN 3569 (veiligheidsglas in gebouwen). Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, kan (in verband met de hoge isolatiewaarde) condensvorming optreden. Met name in de tijd van de seizoenswisselingen.

KEUKENINRICHTING

De woning is standaard niet voorzien van een keukeninrichting. Maten, hoogte van de aansluitingen en situering op de verkooptekening zijn een indicatie van wat mogelijk is. U ontvangt een keukencheque ter waarde van € 4.000, -- incl. BTW. Deze kunt u gebruiken als bijdrage in de keuken die u graag wilt bij onze keukenleverancier Keukenhof Sliedrecht. Als u wijzigingen wenst of een andere keuken verkiest, is dit mogelijk tegen meerprijs in overleg met onze keukenleverancier, Keukenhof Sliedrecht. Kiest u ervoor om geheel zelf een keuken te verzorgen, dan vervalt de keukencheque en vindt er geen restitutie plaats. Dan zijn de benodigde voorzieningen (conform de basis opsteltekeningen van Keukenhof) zoals wateraansluitingen (warm, koud, afgedopt), diverse elektravoorzieningen, en afvoer riolering (afgedopt) wel aangebracht zoals op de basis opsteltekening van Keukenhof. In verband met mogelijke beschadigingen of diefstal tijdens de bouw worden keukeninrichtingen na oplevering geplaatst.

Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering e.d. worden direct opgenomen in de offerte, waardoor u gelijk een totaalbeeld ontvangt. De offerte ontvangt u rechtstreeks van Keukenhof Sliedrecht. De koper van de woning is gerechtigd om met betrekking tot het eventueel gewenste meerwerk inzake de keuken zelf te onderhandelen met de keukenleverancier.

In de basis wordt uitgegaan van een keuze voor een recirculatie kap. Dit is een afzuigkap met een motor zonder afvoer naar buiten. In de woning wordt geen voorziening aangebracht voor de mogelijkheid tot een motorloze afzuigkap. Een afzuigkap met een afvoer rechtstreeks naar buiten is niet mogelijk. De mogelijkheden betreffende te kiezen afzuigkappen zullen door de verkoper van de showroom worden toegelicht.

WANDAFWERKING

Wanden in de woningen worden behang klaar afgewerkt. In de woningen worden geen plinten aangebracht.

Wanden van het trappenhuis en andere algemene ruimten worden afgewerkt met spuitpleisterwerk of glasvliesbehang. Wanden van technische ruimten en werkkasten worden niet nader afgewerkt (waar benodigd worden deze ruimten voorzien van functionele betimmering). De wandafwerkingen van de woningen en de algemene ruimten staan tevens omschreven in de afwerkstaat

PLAFONDAFWERKING

De plafonds van de woningen worden afgewerkt met spuitpleisterwerk in de kleur wit. Waar constructief staal benodigd is zullen aftimmeringen worden toegepast. Deze betimmeringen liggen niet volledig op gelijke hoogte met onderzijde plafond.

Het plafond van de algemene ruimten wordt uitgevoerd in akoestisch systeemplafond, type inleg, in raster in de kleur wit. Plafonds in algemene ruimten, eventuele bergingen, fietsbergingen en technische kasten etc. zijn functioneel uitgevoerd en onafgewerkt.

De plafondafwerkingen van de algemene ruimten en woningen staan tevens omschreven in de afwerkstaat.

VLOERAFWERKING

De bestaande cementdekvloer wordt ontdaan van resten, geëgaliseerd en bezemschoon opgeleverd. Vloeren van badkamer en toilet voorzien van tegelwerk. Vloerafwerkingen in algemene ruimten zijn afgestemd op de voorschriften. Vloeren in het trappenhuis en algemene ruimten worden uitgevoerd met PVC. Afwerkingen van de algemene ruimten en woningen staan ook omschreven in de afwerkstaat.

TEGELWERK

Vloertegels

De basis vloertegels hebben een afmeting van 600 x 600 mm in de badkamer en toiletruimte.

Mocht u in overleg met de aannemer voor een andere tegel kiezen dan zal deze € 25,-- incl. BTW per m² met u verrekenen.

Wandtegels

De basis wandtegels hebben een afmeting van 600 x 300 mm in de badkamers en toiletruimte.

De wandtegels in de badkamer worden aangebracht tot onderkant plafond.

Mocht u in overleg met de aannemer voor een andere tegel kiezen dan zal deze € 20,-- incl. BTW per m² met u verrekenen.

Koper kan kiezen uit een 3 kleuren wand en vloertegels. Afwijkende wand of vloertegels en beperkt aanvullend sanitair kan tegen verrekening worden gekozen kopersbegeleider van de aannemer zal u hierin wegwijs maken.

Eventuele wandtegels in de keuken maken geen onderdeel uit van de standaardkeuken en dienen door uzelf te worden verzorgd.

Wij wijzen u erop dat de woning, ongeacht wijzigingen, altijd compleet opgeleverd wordt, dus voorzien van afwerkvloeren, wand- en vloertegels en sanitair m.u.v. de keukenwandtegels. Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk (zoals in deze omschrijving is aangegeven), kunt u een afspraak maken met de leverancier. Zij kunnen u, indien u wijzigingen wenst aan te brengen op de standaarduitvoering, adviseren over de mogelijkheden.

SCHILDERWERK

De houten kozijnen, -deuren en ramen van de algemene ruimten worden, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde, voorzien van een (fabrieksmatige) dekkende laklaag in een door de architect te bepalen kleur. De in het zicht blijvende houten binnen aftimmeringen worden dekkend geschilderd. Kitnaden rondom beglazingen worden niet overgeschilderd. Kleur van dit kitwerk kan afwijken van de kleur van het schilderwerk.

TOEGANG

De toegang naar de woningen via de entrees, (eventuele) eigen berging, gangen en het trappenhuis geschiedt met een sleutel door de bewoners, dan wel door middel van de deur per woning aanwezige deurintercom. Wanneer er wordt aangebeld heeft u een verbinding. De hoofdentreedeur kunt u vervolgens elektronisch ontgrendelen.

TECHNISCHE INSTALLATIES

SANITAIR

Het standaard sanitair in de woning is aangegeven op de verkooptekeningen en bestaat uit:

Douchecombinatie:

- Verchroomde thermostatische douchemengkraan;
- Verchroomde glijstangset en douchekop;
- Elektrische radiator, wit, circa 600 x 1200 mm.

Wastafelcombinatie:

- Keramische wastafel, wit circa 600 x 490 mm;
- Verchroomde wastafelmengkraan.

Toiletcombinatie:

- Keramisch wand closet, wit;
- Closetzitting, wit, met soft close en quick release;
- Inbouwreservoir, Geberit Duofix, met drukplaat Geberit Sigma, wit.

Fonteincombinatie:

- Keramisch fontein, wit circa 360 x 275 mm;
- Verchroomde fonteinkraan.

Wasmachine opstelplaats:

- Een verchroomde tapkraan met kunststof greep;
- Wasmachine-afvoer aansluitbocht van kunststof.

VENTILATIE

De hoofdentree en trappenhuis worden conform regelgeving geventileerd met luchttoevoer en -afvoer via gevel-roosters. Al dan niet aangevuld met ventilatieroosters in kozijnen.

De woningen worden (conform regelgeving op het moment van vergunningverlening) geventileerd via natuurlijke luchttoevoer door ventilatieroosters in de buitenkozijnen. Mechanische afzuiging met behulp van een afzuigunit in de technische kastruimte, een kanalsysteem en afzuigventielen in de keuken, de badkamer, technische ruimte (interne berging) en toiletruimte. Posities, functies en schakelaars staan indicatief weergegeven op verkooptekeningen.

KOUDWATERINSTALLATIE

- Vanaf de individuele watermeter, op de begane grond, worden de koud waterleidingen in de woning gelegd naar de onderstaande voorzieningen:
- De keukenmengkraan;
- De spoelinrichting in het toilet;
- De fonteincombinatie in het toilet;
- De wastafelcombinatie in de badkamer;
- De douchecombinatie in de badkamer;
- De wasmachineaansluiting;

WARMWATERINSTALLATIE

Het warmwatertoestel, 80 liter boiler, wordt geplaatst in de technische ruimte (interne berging) in de woning.

We willen u erop wijzen dat opwarmtijden voor boilers anders zijn dan u wellicht gewend bent met gebruik van gasgestookte CV ketels.

Vanaf de warmwatervoorziening in de woning worden de warmwaterleidingen gelegd naar de onderstaande voorzieningen:

- De keukenmengkraan;
- De wastafelcombinatie(s) in de badkamer (s);
- De douchecombinatie in de badkamer (s);

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de aanneemsom inbegrepen.

GASINSTALLATIE

Gezien huidige situatie regelgeving en duurzaamheidseisen is ervoor gekozen om in de woningen geen gasaansluitingen aan te brengen.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE EN BRANDVEILIGHEID

- De verkeersruimten in de woningen zijn conform regelgeving voorzien van rookmelders die zijn aangesloten op het elektriciteitsnet;
- De uitvoering van de elektrische installatie voldoet aan de eisen die worden gesteld in het normblad NEN 1010, de eisen van het stroom leverend bedrijf en het Bouwbesluit op het moment van verlening van de vergunning;
- De installatie zal worden verdeeld in de benodigde groepen voor verlichting en wandcontactdozen, wasmachineaansluiting en keukenaansluitingen. De positie van de groepenkast staat weergegeven op de verkooptekening;
- De schakelaars in de keuken, boven het werkblad, worden aangebracht op een hoogte van ca. 1200 mm + vloerpeil. In de overige ruimten op een hoogte van ca. 1050 mm + vloerpeil. De aantallen, plaats en soort zijn op de verkooptekening aangegeven;
- In de woonkamer en slaapkamers worden de wandcontactdozen op een hoogte van ca. 300 mm + vloerpeil aangebracht. De aantallen, plaats en soort zijn op de verkooptekening aangegeven;
- Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in de woningen worden uitgevoerd in een kunststof inbouwmodel, kleur wit;
- In de woning worden een standenschakelaars ten behoeve van de mechanische afzuiginstallatie aangebracht. De locatie(s) staan weergegeven op de verkooptekeningen.

- De algemene verlichting wordt via de service kosten bij de Vereniging van Eigenaren verrekend.
- De belinstallatie van de woning, bestaande uit een beldrukker, op een hoogte van ca. 1300mm + vloerpeil bij de toegangsdeur, zal worden aangesloten op het woningtoestel van de deurintercom (deze geeft vervolgens een akoestisch signaal);
- De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de aanneemsom inbegrepen;
- Woningen worden voorzien van een aansluiting 3x25 AMP, via een verdeel punt met tussenmeters in de elektraruimte op de begane grond.

TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

De woonkamer wordt vanuit de technischeruimte voorzien van 2 stuks aansluiting ten behoeve van TV of Internet (Glasvezel of COAX). De hoofdslaapkamer wordt voorzien van een loze leidingen ten behoeve van TV of Internet. Aansluitingen worden (tenzij anders aangegeven) aangebracht op een hoogte van ca. 300 mm + peil. De plaats is op de verkooptekening aangegeven.

VERWARMINGSINSTALLATIE

- De temperatuurregeling van woning geschiedt vanuit de woonkamer door middel van een ruimtethermostaat. De temperatuur van de overige (slaap-)kamers kan individueel worden geregeld, per kamer, middels een thermostaat op het toestel.
- De badkamer en slaapkamer(s) worden voorzien van instelbare elektrische radiatoren.
- Het verwarmingstoestel, voor verwarmen en koelen, wordt geplaatst in de woonkamer/keuken. Buiten-units worden geplaatst op platte daken of tegen de gevel. Het vermogen van de toe te passen apparatuur is afhankelijk van de positie en oriëntatie van het appartement. De installateur zal de berekening uitvoeren conform voorschrift en geldende regelgeving en hierin een definitieve selectie maken.
- De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van onderstaande temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle aanwezige verwarmingsgroepen. Een en ander overeenkomstig normblad ISSO 49, kwaliteitseisen vloerverwarming, 50, kwaliteitseisen verwarmingsinstallaties, en 51, warmteverliesberekening voor gebouwen:

- Woonkamer	22°C;
- Keuken	22°C;
- Badkamer	22°C;
- Slaapkamer	20°C;
- Hal	15°C onverwarmd;
- Toilet	15° C onverwarmd;
- Technische kastruimte	15°C onverwarmd;
- Meterkast	15°C onverwarmd.

AFWERKSTAAT

De woningen:

RUIMTE	VLOER	WANDEN	PLAFOND
Woonkamer / keuken	Dekvloer bestaand	Geschikt om te behangen	Sputpleister
Entree / hal	Dekvloer bestaand	Geschikt om te behangen	Sputpleister
Techniek ruimte	Dekvloer bestaand	Geschikt om te behangen *	Sputpleister *
Slaapkamer(s)	Dekvloer bestaand	Geschikt om te behangen	Sputpleister
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Sputpleister
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Sputpleister

Algemene ruimten:

RUIMTE	VLOER	WANDEN	PLAFOND
Trappenhuis 1	PVC o.g.	Sputpleister	Systeemplafond
Trappenhuis 2	PVC o.g.	Sputpleister	Systeemplafond
Nutsruimte	Dekvloer als bestaand	geschikt om te behangen	niet afgewerkt / functioneel
Gangen 1 ^e en 2 ^e verdieping	PVC o.g.	Sputpleister o.g.	Systeemplafond
Bergingen begane grond	Dekvloer bestand	niet nader afgewerkt	niet afgewerkt / functioneel

* Deels onafgewerkt / functioneel afgewerkt

o.g. = of gelijkwaardig

AANVULLENDE GEGEVENS

BOUWBESLUIT

Bij het samenstellen van deze technische omschrijving is uitgegaan van de eisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit ten tijde van het aanvragen c.q. verlenen van de omgevingsvergunning. Om deze technische omschrijving voor u, als eventueel niet-bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Om u volledig te informeren geven wij u hieronder de benamingen van de verschillende ruimtes zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

Woonkamer	Verblijfsruimte;
Keuken	Verblijfsruimte;
Slaapkamer	Verblijfsruimte;
Gang	Verkeersruimte;
Badkamer	Badruimte;
Toilet	Toiletruimte;
Bergruimte	Bergruimte;
Meterkast	Technische ruimte;
Technische kastruimte	Technische ruimte.
Hoofdentree	Gemeenschappelijke verkeersruimte;
Lift- en trappenhuis	Gemeenschappelijke verkeersruimte;
Technische kast/ werkkast	Technische ruimte;

SLOTBEPALINGEN

Deze technische omschrijving, inclusief tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van de door u te kopen woning. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die dwingend door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven.

Indien deze technische omschrijving afwijkt van de tekening(en), dan zal deze technische omschrijving in de uitvoering worden aangehouden. Omdat het aannemingsbedrijf streeft naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt het aannemingsbedrijf zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen.

Uiteraard zal het aannemingsbedrijf dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden of te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelgrenzen wordt /is ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen in het openbaar gebied met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is het aannemingsbedrijf niet verantwoordelijk. Voor de actuele planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.