Vrouwe Valentijn

Koopinformatie

De **diamant** in het centrum van St. Willebrord

AANKOOP EN BOUW

DE AANKOOP

U staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een appartement.
Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt.
Over de kwaliteit van het appartement hoeft u zich geen zorgen te maken.
De bouw en controle daarop zijn bij ons in goede handen.
Al onze kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisatie worden ingezet om u straks optimaal woongenot te bieden in het door u gekozen appartement.

KOOPSOM "VRIJ OP NAAM" (V.O.N)

De koopsom van dit appartement is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.
Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een nieuwbouwwoning gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Architectenhonorarium
- Notarishonorarium inzake transportkosten
- Makelaarscourtage/verkoopkosten
- Gemeentelijke leges betreffende de bouw
- B.T.W. 21% (eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- Eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting
- Kadastrale uitmeting
- Kosten omgevingsvergunning
- Aansluitkosten water-, riool- en elektriciteitsleidingen

De met de financiering van het appartement verband houdende kosten zijn niet in de koop-/aannemingssom inbegrepen, deze kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een eventuele hypothecaire lening. (afsluitkosten, taxatiekosten etc.)
- Rente tijdens de bouw
- Notariskosten voor de hypotheekakte

Eveneens niet in de koopsom begrepen zijn kosten zoals:

- Gemeentelijke heffingen
- Aansluiting telefoon
- Aansluiting C.A.I.
- Op naam zetten van de verbruiksmeters NUTS-aansluitingen

APPARTEMENTSRECHT

Het gebouw wordt bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw.
Dit aandeel vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle appartementseigenaren zijn tezamen eigenaar van het hele appartementengebouw.
Hieruit volgt dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient (met zijn huisgenoten), mag gebruiken.
Het gedeelte waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte. In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is het reglement van splitsing opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijk eigendom, en voor welk gedeelte hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten. Voorts bevat het reglement de gedragsregels voor de eigenaars/bewoners.

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw. Het doel van de vereniging van appartementseigenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.

Wat zijn die gemeenschappelijke belangen?
In de eerste plaats het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties. Dus bijvoorbeeld het bijhouden van het binnen- en buitenschilderwerk, het repareren van het dak, het schoonhouden van de trappen, gangen en de lift. De Vereniging van Eigenaren heeft - net als andere verenigingen - een bestuur en dient jaarlijks een algemene ledenvereniging te houden. Dit zijn de zogenaamde organen van de vereniging. De vergadering van de appartementseigenaren vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. Met de vergadering van eigenaren worden dus zowel het orgaan van de vereniging als de bijeenkomst zelf bedoeld. De vergadering van eigenaren neemt besluiten bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen (de helft + 1) tenzij het reglement anders bepaalt. Zij beslist bijvoorbeeld of het gebouw weer geverfd moet worden en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht wordt gegeven. De vergadering moet de begroting van de kosten voor het boekjaar goedkeuren en dient haar fiat te geven aan de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar van de vereniging. Tenzij uitdrukkelijk anders in het reglement is bepaald, beslist de vergadering van eigenaren over alle zaken die de eigenaren gemeenschappelijk aangaan. Deze besluiten worden genomen in de jaarlijkse algemene ledenvergadering. In deze vergadering kan iedere eigenaar zelf, of via een gemachtigde, het woord voeren en zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen en wat eventueel op de vergadering verder ter tafel komt. Hoeveel stemmen een appartementseigenaar in de vergadering kan uitbrengen, wordt bepaald door het reglement van splitsing. De projectontwikkelaar heeft ervoor gekozen om JVM B.V. te benoemen tot beheerder om de opstart van de VVE te begeleiden. Voorafgaand aan de oplevering van het complex, zal er door JVM B.V. een oprichtingsvergadering worden georganiseerd waarvoor alle eigenaren te zijner tijd een uitnodiging zullen ontvangen. De beheerder zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke. Een zeer belangrijke taak van de beheerder is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het klaarmaken van het exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar. Op basis van de begroting - een overzicht waarop alle te verwachten kosten staan vermeld, zoals schilderwerk, tuinonderhoud, verzekering van het gebouw e.d. – wordt de bijdrage per maand in de servicekosten voor elke appartementseigenaar bepaald. De beheerder zorgt voor de inning en verrekening van deze bijdrage.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Bij de koop- en aannemingsovereenkomst gaan verkrijger (koper) en ondernemer een overeenkomst aan.De verkrijger verplicht zich tot betaling van de koopprijs en de ondernemer verplicht zich tot de bouw van het appartement. Nadat u deze koop- en aanneemovereenkomst heeft getekend, ontvangt u als regel binnen enkele dagen bericht dat deze akten door verkoper en de ondernemer zijn mede ondertekend. De originele akten worden naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

NOTARIS

De eigendomsoverdracht van het te bouwen appartement geschiedt door middel van een zogenaamde akte van transport bij de notaris. Ruim voor de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten).

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De (bouw)rente tot de transportdatum over de grondkosten en eventueel vervallen maar niet betaalde termijnen
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- De afsluitkosten voor de geldgever
- Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag, dat u zelf moet betalen, gaat men er meestal van uit, dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk moet zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigden bouwtermijnen. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:
- De akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van het appartementsrecht van verkoper aan koper.
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening, die u van de geldgever ontvangt.

KOSTEN TIJDENS DE BOUW

Zodra uw hypotheek is gepasseerd moet u in principe tijdens de bouw al het volledige bedrag aan rente over het door u geleende bedrag gaan betalen aan de bank. Echter, hier kan door de bank van worden afgetrokken een rentebedrag, dat de bank u betaalt, omdat een deel van het hypotheekbedrag bij de bank in depot blijft staan. In de meeste gevallen betaalt u dan uitsluitend rente over het opgenomen geld.

MEER- EN MINDERWERK

Eén van de voordelen van een nieuwbouw appartement is de mogelijkheid het appartement geheel naar uw eigen wensen en behoeften te vormen. U kunt bijvoorbeeld extra elektrapunten of aansluitingen op andere posities laten aanbrengen, mits technisch uitvoerbaar.

Uw persoonlijke wensen geeft u aan op een keuzelijst voor meer- en minderwerk.In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen. Het is vanzelfsprekend dat de mogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van het appartement, c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen.
Bij oplevering dient het appartement te voldoen aan onder andere het bouwbesluit, de NEN-normen en eisen van NUTS-bedrijven. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen zijn niet al uw wensen realiseerbaar. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van het appartement is geheel voor risico van de koper en valt derhalve niet onder de garantiebepalingen. Als koper van een appartement ontvangt u van ons een standaard meer- en minderwerklijst. Uit deze lijst kunt u diverse wijzigingen kiezen.

BELASTINGVOORDEEL

Alle kosten in verband met de financiering van uw appartement zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar, waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Deze kosten kunnen betrekking hebben op hypotheekrente, afsluitkosten en notariskosten.

OPLEVERING

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw appartement gereed is. De ondernemer moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een appartementencomplex nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed.
Als het (hard) vriest, kan er niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een prognose voor de oplevering. Strikt juridisch genomen is het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop dat gaat gebeuren.
Wanneer het appartement gereed is, krijgt u van de ondernemer een uitnodiging om, tezamen met een vertegenwoordiger van de ondernemer uw nieuwe appartement te inspecteren. Bij deze externe oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, met als laatste de eindafrekening (inclusief meerwerk), ontvangt u tevens de sleutels van uw appartement (juridische oplevering). Nadien zullen de geconstateerde onvolkomenheden door de ondernemer worden verholpen.

VERZEKERINGEN

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade.
Bij overdracht van het appartement dient u als koper, de verzekering zelf af te sluiten.

ONDERHOUDSTERMIJN

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de ondernemer berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden na de sleuteloverdracht zijn opgelost, alsmede onvolkomenheden melden, welke zijn ontstaan na de oplevering en die niet het gevolg van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen zijn.

Bij kleine onvolkomenheden moet u met één belangrijk ding rekening houden: een appartement wordt gebouwd uit levende materialen. Materialen die nog kunnen gaan 'werken', zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs: ze worden veroorzaakt door het uit uw appartement wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING IN?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

WONINGBORG: GEEFT U MEER ZEKERHEID

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U?

Als u een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor af bouw van uw woning. Is af bouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken.Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en debouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen. Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN

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

TOT SLOT

PRIJSSTIJGINGEN

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-Tarief.
Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de ondernemer. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten.

DE KLEINE LETTERTJES GROOT GESCHREVEN

Deze brochure is, zoals eerder vermeld, nauwkeurig en met uiterste zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect en overige adviseurs. Desalniettemin moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen en dergelijke, die voortvloeien uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Bedoelde wijzigingen en/of aanpassingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde en/of kwaliteit van de woning en geven ook geen aanleiding tot enige verrekening met de koper. Alle informatie in deze brochure over het plan wordt u gegeven onder het voorbehoud van de definitieve goedkeuring op de plannen door gemeentelijke bouw- en woningtoezicht en de nuts-bedrijven. De op de tekening aangegeven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn globaal, waarbij geringe maatafwijkingen worden voorbehouden, ondanks het feit dat aan maatvoering de meeste zorg zal worden besteed. Wij raden af om bijvoorbeeld op grond hiervan te zijner tijd vloerafwerkingen, stoffering e.d. te bestellen. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bekend zijnde gegevens. Wijzigingen hierin vallen buiten onze verantwoordelijkheid.

Ten aanzien van afwijkingen in de perceel grootte kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd. De definitieve perceel afmetingen worden na de oplevering door het kadaster vastgesteld.

Aan naamgeving, anders dan in het bouwbesluit wordt aangeven, kunnen geen rechten worden ontleend. Alle in deze verkoopbrochure vermelde maten zijn circa-maten. Deze brochure is samengesteld om u een indruk te geven van het appartementencomplex. Hoewel wij bij het maken van deze omschrijving zorgvuldig te werk zijn gegaan, kunnen bij afwijkingen, aan deze brochure en/of tekeningen geen rechten worden ontleend.

ALGEMEEN

RUIMTEBENAMING CONFORM BOUWBESLUIT

Algemene ruimtes
- Trappenhuis : verkeersruimte
- Lift, trap : verkeersruimte
- VVE berging : bergruimte
- Galerij : verkeersruimte
- Algemene meterkast : meterruimte
- Flatkast : meter / technische ruimte

Appartementen 01. t/m 05. (begane grond)
- Entree/Hal : verkeersruimte
- Meterkast : meterruimte
- Badkamer : badruimte
- Toilet : toiletruimte
- Slaapkamer(s) : verblijfsruimte
- Berging/Techniek : bergruimte / technische ruimte
- Woonkamer : verblijfsruimte
- Keuken : verblijfsruimte
- Buitenruimte/Loggia : buitenruimte

Appartementen 06. t/m 11. (eerste verdieping)
- Entree/Hal : verkeersruimte
- Meterkast : meterruimte
- Badkamer : badruimte
- Toilet : toiletruimte
- Slaapkamer(s) : verblijfsruimte
- Berging/Techniek : bergruimte / technische ruimte
- Woonkamer : verblijfsruimte
- Keuken : verblijfsruimte
- Buitenruimte/Loggia : buitenruimte

Appartementen 12. t/m 17. (tweede verdieping)
- Entree/Hal : verkeersruimte
- Meterkast : meterruimte
- Badkamer : badruimte
- Toilet : toiletruimte
- Slaapkamer(s) : verblijfsruimte
- Berging/Techniek : bergruimte / technische ruimte
- Woonkamer : verblijfsruimte
- Keuken : verblijfsruimte
- Buitenruimte/Loggia : buitenruimte

PEIL
Het peil, waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het gebouw. De hoogte van het peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de dienst 'Openbare Werken' van de gemeente.

GRONDWERK, RIOLERING, BESTRATING

GRONDWERKEN
De nodige grondwerken worden uitgevoerd voor funderingen, leidingen en eventuele bestratingen, welke een onderdeel vormen van deze technische omschrijving.

RIOLERINGSWERKEN
- Algemeen:
  De aanleg- en aansluitkosten van de riolering en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de aanneemsom inbegrepen.
- Buitenriolering:
  Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De rioleringsleidingen zijn van kunststof en hebben voldoende doorsnede. Het rioleringssysteem wordt voorzien van ontluchting en van de nodige stankafsluiters, ontstoppingsmogelijkheden en nodige hulpstukken.

TERREININRICHTING
Het afgesloten achter-terrein en de toegangsuitrit zullen eigendom worden van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Het afgesloten achter-terrein wordt ingericht met bergingen en voldoende parkeerplaatsen. In een apart overzicht/document wordt aangegeven welke berging en bijbehorende parkeerplaats bij welk appartement hoort.

Op diverse plaatsen zullen straatkolken worden aangebracht voor de afvoer van het regenwater. Nadere inrichting en keuze van materialen op het gezamenlijke binnenterrein zullen door de ondernemer worden bepaald.

BESTRATINGEN
Er zal bestrating worden voorzien t.b.v. de uitrit, het gehele achter-terrein, de gehele strook aan de straatzijde tot tegen het appartementencomplex aan, zoals in de situatie tekeningen aangegeven. Deze bestrating wordt uitgevoerd in klinkers in combinatie met betonnen opsluitbanden. De parkeervakken, zullen in de bestratingen gemarkeerd worden d.m.v. witte belijningen.

GROENVOORZIENINGEN
Het gehele voor en achter-terrein vallen onder het beheer van de Vereniging van Eigenaren. De kosten voor onderhoud zijn voor rekening van de verkrijgers van de appartementen.
Aan de straatzijde is een gedeeltelijke stroken ''groen'' opgenomen, de kosten voor de aanleg van deze stroken zijn voor de ondernemer, deze wordt na realisatie overgedragen aan de Vereniging van Eigenaren, die daarna het onderhoud gaan verzorgen.

RUWBOUW

FUNDERINGEN

De fundering van het appartementen complex zal bestaan uit gewapende strokenfunderingen op staal of mortelschroefpalen i.c.m. gewapende ringbalken, de fundering van de bergingen bestaan uit een vorstrandplaatfundering, conform tekeningen en berekeningen van de constructeur en na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

BINNEN- EN BUITENWANDEN

- Funderingsmetselwerk:
  Alle metselwerken vanaf de fundering tot onder het maaiveld worden uitgevoerd in betonklinker of kalkzandsteen.

- Constructieve wanden:
  Alle constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen van voldoende dikte, e.e.a. conform tekeningen en berekeningen van de constructeur en leverancier.
- Buitengevels:
  De buitengevels van het gebouw worden uitgevoerd in 2 kleuren gevelsteen en tussen de kozijnen worden onderhoudsarme gevelbekleding toegepast.
- Isolatie:
  Voor de isolatie van de buitengevels wordt isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast.
- Separatiewanden:
  Alle lichte scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd in gipsblokken.

PREFAB BETON

- Trappen:
  De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton.
- Galerij:
  De galerijen worden voorzien van prefab galerij platen.
- Balkons-muurafdekken-spekbanden/waterslagen.
- Overige:
  Waar constructief nodig worden boven de kozijnen betonnen lateien aangebracht.

VLOEREN

- Begane grondvloeren:
  De begane grondvloer van het gebouw wordt uitgevoerd als een, in het werk gestorte betonvloer of vrijdragende geisoleerde kanaalplaatvloeren volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende constructeur.
- Verdiepingsvloeren:
  De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in betonnen breedplaatvloeren volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant en constructeur.
- Dakvloer:
  De dakvloer van het gebouw wordt uitgevoerd in een betonnen breedplaatvloer en voorzien van isolatie van voldoende dikte en isolerend vermogen, e.e.a. volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant en constructeur.

DAKAFWERKINGEN

- Platte daken:
  De platte daken van het appartementencomplex, het trappenhuis en de bergingen, worden voorzien van een bitumineuze of kunststof dakbedekking. Er wordt geen ballast-laag (in de vorm van grind) op deze platte daken aangebracht.

STAALCONSTRUCTIES

- Stalen liggers, lateien, spanten en kolommen worden waar nodig toegepast volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur.

AFBOUW

VENTILATIEVOORZIENINGEN

De appartementen worden van verse lucht voorzien door middel van balansventilatie volgens het WTW (warmte terugwin) principe. Dit gaat uit van mechanische aanvoer van 'schone' lucht d.m.v. aanvoerventielen in de woon- en slaapkamers en mechanische afvoer van 'vuile' lucht d.m.v. afzuigventielen in de keuken, het toilet, de badkamer en de berging/techniekruimte. De installatieopstelling wordt geplaatst in de berging/techniek ruimte in het appartement (conform tekening). Er is een 3-standenregelaar in de badkamer voorzien.

KOZIJNEN EN METAALWERKEN

- Gevelkozijnen algemene ruimten:
  De buitenkozijnen, ramen en deuren, worden uitgevoerd in meranti hout en afgewerkt in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Nabij de uitrit, wordt het bellentableau geplaatst en bij de hoofdentree van het trappenhuis komen de postkasten uitgevoerd in RVS en gecoat op kleur. De deur van de hoofdentree van het trappenhuis wordt voorzien van een elektrische deurautomaat en is te ontgrendelen door middel van een "sleutelschakelaar".

- Gevelkozijnen appartementen + buitenbergingen:
  De buitenkozijnen, ramen en deuren van de appartementen worden uitgevoerd in meranti hout en afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat, en voorzien van degelijk hang- en sluitwerk. Onder de gevelkozijnen worden prefab beton raamdorpels aangebracht, daar waar de kozijnen het peilniveau raken worden kunststeen onderdorpels toegepast. De kozijnen en de voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd in meranti hout. De buitenkozijnen en deuren van de bergingen worden uitgevoerd in meranti hout en afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat, en voorzien van degelijk hang- en sluitwerk.

- Binnenkozijnen appartementen:
  De binnenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen zonder bovenlichten in de kleur kristalwit. De binnendeuren worden uitgevoerd als opdekdeuren en eveneens fabrieksmatig afgewerkt in de kleur kristalwit, en worden voorzien van standaard aluminium deurbeslag.

TRAPPEN EN BALUSTRADEN

- Trappen:
  Betontrappen, zie: onderdeel 'prefab beton'.

- Balustraden:
  De vluchttrappen, bordessen en galerijen worden waar nodig voorzien van metalen balustraden op kleur.

HEMELWATERAFVOEREN EN GOTEN

De in het zicht blijvende hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink, bevestigd met beugels aan de gevel. In het appartementen complex worden op diverse plaatsen in de leidingschachten dikwandige inpandige hwa standleidingen aangebracht.

VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKINGEN

- Vloerafwerkingen algemene ruimten:
  De vloer van het trappenhuis en trappenbordes wordt afgewerkt met antraciete keramische tegels van 60 x 60 cm, voorzien van een tegelplint bij de aansluitingen op wanden. De (prefab) betonnen galerijen worden niet nader afgewerkt. Bij de hoofdentree van het trappenhuis wordt een zwarte schoonloopmat toegepast, deze wordt rondom afgewerkt met hoekprofielen.

- Vloerafwerkingen appartementen:
  In de toilet en badkamer worden vloertegels aangebracht van 60 x 60 cm. Voor de aankoop van de vloertegels in het toilet en in de badkamer is een vast bedrag opgenomen. U heeft de keuze uit drie kleuren, waar zonder meerkosten uit kan worden gekozen. Het opgenomen vast bedrag is gebaseerd op bovengenoemd tegelformaat en plaatsing in standaardverband. Andere tegelformaten en -verbanden, combinaties van kleuren of andere wensen kunnen een meerprijs geven.

  In alle ruimten zijn cementdek-vloeren voorzien. Deze vloeren zijn niet per definitie geschikt voor elke vorm van vloerafwerking. Men dient er rekening mee te houden dat er bepaalde handelingen aan de vloer nodig kunnen zijn, alvorens de gekozen vloerafwerking aangebracht kan worden. Laat u bij de keuze van de vloerafwerking daarom goed informeren door de leverancier en/of de ondernemer, voor wat betreft eventuele bevestiging op de cementdekvloer, maar ook ten aanzien van eventuele dilataties, egalisaties, e.d. die de door u gekozen vloer toepasbaar maken. Ook dient de vloerafwerking geschikt te zijn voor vloerverwarming.

  Vloeren van de loggia's/balkons van de appartementen op de 1e en 2e verdieping worden niet nader afgewerkt.

  Ter plaatse van de voordeur van het appartementen mag het hoogteverschil met de bovenzijde van de onderdorpel, conform het Bouwbesluit niet meer zijn dan 20 mm.
  U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze voor de vloerafwerking van de gang / entree van het appartement.

- Wandafwerkingen algemene ruimten:
  De wanden van het trappenhuis worden afgewerkt met spackspuitwerk Sigma brandercrystal wit.

- Wandafwerkingen appartementen:
  In de badkamer worden wandtegels aangebracht van 20 x 50 cm. tot plafondhoogte. In de toilet worden wandtegels liggend aangebracht van 20 x 50 cm. tot 1.40m+ vloerpeil. U heeft de keuze uit twee uitvoeringen (wit mat en wit glanzend), waar zonder meerkosten uit kan worden gekozen. Het opgenomen vast bedrag is gebaseerd op bovengenoemd tegelformaat en plaatsing in standaardverband. Andere tegelformaten en -verbanden, combinaties van kleuren of andere wensen kunnen een meerprijs geven.

- Inpandige bergingen:
  De wanden van de inpandige bergingen zijn uitgevoerd in kalkzandsteen schoonwerk veiling-blokken.

- Wandafwerking buitenberging:
  De wanden van de buitenberging zijn uitgevoerd in halfsteens schoonmetselwerk en ingevoegd aan beide zijden.

  Alle overige wanden, m.u.v. de meterkast en berging/techniek, van het appartement worden volgens de afwerkstaat, afgewerkt als behangklare wanden

- Plafondafwerking algemene ruimten:
  Onder de betonplafonds in het trappenhuis wordt een akoustisch plafond aangebracht.
  De onderkant van de betontrappen en bordessen worden niet nader afgewerkt.
  De buitenberging worden niet nader afgewerkt.

- Plafondafwerking appartementen:
  De betonplafonds in de appartementen, m.u.v. de meterkast, worden afgewerkt met spackspuitwerk Sigma brandercrystal wit. Buitenplafonds van de loggia's worden uitgevoerd in een watervaste houten beplating en afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat.

- Diversen:
  Onder de binnendeuren van de badkamer en toilet worden kunststeen dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren zijn geen dorpels voorzien. De appartementen worden opgeleverd zonder verder vloerafwerkingen en bijbehorende vloerplinten.

AANRECHT EN OPSTELPLAATS KOOKTOESTEL

In het appartement is in basis geen keukenopstelling opgenomen. De keuze van de keuken vormt echter een belangrijk onderdeel van uw woning. Daarom wordt er een leverancier voor de keuken geselecteerd, die de keuken voor oplevering in uw woning mag plaatsen.

Standaard worden ter plaatse van de keuken de volgende voorzieningen opgenomen:
- Een elektra aansluiting voor een koelkast.
- Een elektra aansluiting voor elektrisch koken. (2 fasen)
- Een elektra aansluiting voor een recirculatie afzuigkap. (geen afvoerkanaal aanwezig)
- Een elektra aansluiting voor een combimagnetron.
- Een elektra aansluiting voor een vaatwasser.
- Een riolering aansluiting voor een spoelbak met t-stuk t.b.v. vaatwasser (afgedopt).
- Een koud- en warmwaterleiding voor spoelbak kraan (afgedopt).
- Een koudwaterleiding voor vaatwasser (afgedopt).
- Twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik (boven het aanrechtblad).

Bij de verkoopinformatie vindt u een vrijblijvende aanbieding van de geselecteerde projectleverancier. Aanpassingen hierin zijn natuurlijk bespreekbaar.

BEGLAZING EN SCHILDERWERK

- Beglazing:
  Kozijnen, ramen, deuren en schuifpuien worden voorzien van isolerende HR+++ (triple) beglazing.

- Schilderwerk:
  Alle, niet anders omschreven, in het zicht blijvende houten onderdelen zullen dekkend worden geschilderd met water gedragen verf, conform kleur en materiaalstaat.

WATERINSTALLATIE

- Waterleidingen:
  De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de aanneemsom inbegrepen. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de meterkast. De waterleiding is afsluitbaar.

  In de appartementen worden de onderstaande koudwatertappunten aangesloten:
  - Toilet en fonteintje.
  - Spoelbak kraan in de keuken afgedopt, afgedopt t.b.v. vaatwasser.
  - Wastafels in de badkamer.
  - Douche in de badkamer.
  - Wasmachine in de berging/techniek ruimte.
  - Vulpunt t.b.v. warmtepomp in de berging/techniekruimte.

  De volgende warmwatertappunten worden aangesloten:
  - Spoelbak kraan in de keuken afgedopt.
  - Wastafels in de badkamer.
  - Douche in de badkamer.

- Warmwatertoestellen:
  Als warmwatervoorziening wordt gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp met warmwatervoorziening als omschreven onder het hoofdstuk “Verwarmingsinstallatie”.

SANITAIR

Het sanitair wordt standaard geleverd in de Villeroy & Boch Architectura serie, in de kleur wit. Onderstaand sanitair wordt standaard geleverd:

- In de toiletruimte:
  Inbouwreservoir met een vrij hangende toiletpot, compleet met kunststof zitting en deksel. Het fontein compleet met koudwaterkraan

- In de badkamer:
  - Complete 2x wastafelcombinatie met opbouwkranen en spiegel.
  - Inloopdouche: RVS douchegoot (ca. 70 cm breed), thermostaatkraan, glijstang en slang met douchekop.

- Overige sanitaire voorzieningen:
  Kraan t.b.v. wasmachine in de berging/techniek ruimte.
  Kraan t.b.v. vulpunt warmtepomp.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

- Algemeen:
  De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen. De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de eisen gesteld in de NEN 1010.
- Leidingaanleg:
  De elektrische installatie wordt in het appartement gelegd volgens het zogenaamde centraaldozensysteem.
- Schakelmateriaal:
  In de appartementen wordt schakelmateriaal in de kleur wit (inbouw) aangebracht. Ook wandcontactdozen en (loze) aansluitpunten voor data of telefoon worden in de kleur wit (inbouw) aangebracht.

De wandcontactdozen in woonkamer en slaapkamers worden op ca. 30 cm boven de vloer geplaatst. De schakelaars en overige wandcontactdozen worden op ca. 105 cm boven de vloer geplaatst. Met uitzondering van de wandcontactdozen t.p.v. het aanrechtblad, deze worden op ca. 120 cm boven de vloer aangebracht. Alle wandcontactdozen worden horizontaal aangebracht.

- Buitenlichtpunten appartementen:
  De appartementen worden t.p.v. de loggia's/balkons voorzien van een buitenlichtaansluitpunt gepositioneerd conform tekening. Ten behoeve van dit lichtpunt wordt een bedieningsschakelaar in het appartement aangebracht.

- (Buiten)lichtpunten algemene ruimten:
  In het trappenhuis en galerijen worden waar nodig verlichtingsarmaturen aangebracht, incl. schemerschakelaars / bewegingsmelders.

- Buitenbergingen:
  In de bergingen wordt een lichtpunt opbouwschakelaar en een wandcontactdoos aangebracht.

- Telecommunicatie:
  De appartementen zijn voorzien van loze leidingen met een lege inbouwdoos in de woonkamer en in de slaapkamer(s), conform tekeningen. De aansluitkosten voor CAI en telefoon komen geheel voor rekening van koper. De aansluitingen dienen door koper zelf te worden aangevraagd.

- Videofoon:
  In de appartementen op de 1e en 2e verdieping wordt een monitor met telefoon geplaatst en bij de ingang komt een camera. Dit betekent dat u uw bezoekers via een deurtelefoniesysteem (videofoon) binnen kunt laten via het trappenhuis wanneer u dit wenst. Op de begane grond wordt alleen een belinstallatie geplaatst.

- Rookmelders:
  In het appartement worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd, zoals op tekening is aangegeven en conform voorschriften van de installateur.

Zonnepanelen:
Het appartementencomplex wordt op het dak voorzien van zonnepanelen vanwege energetische redenen, e.e.a. volgens tekeningen en berekeningen van de betreffende fabrikant. Exacte plaats, aantal en afmetingen zijn nader te bepalen als gevolg van deze energetische berekeningen.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de voorziening van verwarming en warm tapwater wordt in het appartement een lucht-water warmtepomp aangebracht. De binnenunit wordt geplaatst in de berging / techniek ruimte in het appartement (conform tekening), en is uitgerust met een warmwater boiler van circa 180 liter. De aparte buitenunit wordt op het platte dak van het gebouw geplaatst. Het appartementencomplex zal niet worden aangesloten op het gasnet.

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als een laag-temperatuur vloerverwarming systeem in het gehele appartement, met uitzondering van de berging / techniek ruimte.
De temperatuur-regeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer en na-regeling in de slaapkamers. In de badkamer zal een elektrische handdoekradiator voorzien van een eigen thermostaat-regeling worden geplaatst ter ondersteuning van de vloerverwarming.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- Woonkamer en keuken	22 °C
- Badkamer	22 °C
- Slaapkamers	20 °C
- Toiletruimte	18 °C

De lucht-water warmtepomp heeft een nominaal vermogen dat voldoende is om ten minste de hiervoor genoemde waarden te kunnen garanderen.

In de berging / techniek ruimte van het appartement wordt een vloerverdeler t.b.v. de verwarmingsinstallatie aangebracht.

LIFTINSTALLATIE
In het trappenhuis wordt een personenlift installatie aangebracht volgens de eisen en normen van het Nederlandse Liftinstituut. Deze lift heeft stopplaatsen op alle verdiepingen.

OVERIGE ZAKEN

SCHOONMAKEN EN OPLEVERING
Tijdig voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten. Deze worden schoon en gewassen opgeleverd. Rondom het appartementen-complex wordt het buitenterrein ontdaan van bouwvuil en puinresten.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW
- Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt,moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.

- Deze brochure is nauwkeurig en met uiterste zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan.
  Bij de bouw van een appartementencomplex vindt echter nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig nog wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afdoet aan de kwaliteit. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u het appartement koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie, in de vorm van een erratum. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De ondernemer is echter 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 waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement.

- Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van meer of minder kosten.
- Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.
- De op tekeningen aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld een wasmachine en droger, vallen niet onder de levering binnen de koop- en aannemingsover-eenkomst.
- Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen, zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.
- De op tekening aangegeven maten zijn circa-maten.
- De indeling op de situatietekening van het terrein (paden, groen, parkeerplaatsen, e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer.
- De perspectieftekeningen (artist impressions) zijn indicatief, aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.
- Wanneer uw appartement kleiner of groter wordt, bestaat geen recht op verrekening.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Gevels		
Metselwerk 1	Baksteen	Rood/Bruin/Paars genuanceerd
Metselwerk 2	Baksteen	Antraciet genuanceerd
Voegwerk	Zand cement	Lichtgrijs
Spekbanden	Prefab beton	Naturel
Plafonds loggia's	Beplating	Lichtgrijs
Lateien en geveldragers	Staal	Th. verzinkt naturel
Balustrade loggia's	Glasplaat met beplanting	Blank/groen naturel
Hekwerk galerijen	Staal	Ombergrijs
Kozijnen, ramen en deuren		
Gevelkozijnen	Meranti hout	Licht-eiken
Deuren	Meranti hout	Licht-eiken
Waterslagen	Prefab beton	Naturel
Onderdorpel peilniveau	Kunststeen	Antraciet
Deuren bergingen	Meranti hout	Ombergrijs
Daken		
Platte daken	Kunststof	Grijs
Daktrim	Basic rechte trim	Blank Aluminium
Overige		
Beltableau	RVS	N.t.b.
Postkasten	RVS	N.t.b.
Bestrating achter terrein	Klinker bestrating	Grijs
Bestrating voor	Trottoir tegels	Grijs

Voor meer informatie:

Makelaar
Boeren Kuijpers Makelaars BV
Dorpsstraat 80
4711 NJ St. Willebrord
Tel. 0165 383 251

info@bk-makelaars.nl
www.bk-makelaars.nl

Makelaar
Heijblom Makelaardij
Markt 17
4875 CB Etten-Leur
Tel. 076 - 504 15 00

info@heijblommakelaardij.nl
www.heijblommakelaardij.nl

Architect
Mathijssen-Ontwerp
Pastoor de Bakkerstraat 29
4885 AL Achtmaal

Aannemer
Bouwbedrijf Bos BV
Vijfhuizenweg 28
4871 EE Etten-Leur

Ontwikkelaar
Jaspers & Luijkx Vastgoed B.V.