

De Colijn
RIJSWIJK



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Comfortabel en stads wonen omgeven door groen

81 APPARTEMENTEN - 3 PENTHOUSES

Waarmmerking

Deze technische omschrijving F.80102.84.01 d.d. 29 maart 2018 bestaat uit:
De genummerde bladzijden 1 t/m 20. Deze technische omschrijving maakt
onverbrekelijk deel uit van de op _____ gesloten aannemingsovereenkomst
voor het appartement met bouwnummer _____ en voor de stallingplaats(en) met
nummer(s) _____ in het plan "De Colijn" te Rijswijk.

Getekend d.d.

Smit's Bouwbedrijf B.V.
V.M. van den Broek
Algemeen Directeur

Getekend d.d.

Koper

BOUWONDERDELEN

Bouwmuren en dragende wanden

De constructieve dragende wanden worden uitgevoerd in beton. Een aantal niet-dragende woningscheidende wanden tussen de appartementen, alsmede tussen de verdiepingshal en de appartementen, wordt uitgevoerd als een "lichte" woningscheidende wand, bestaande uit een dubbel metalen regelwerk gevuld met isolatie en aan weerszijden een beplating van gipsplaten.

De wanden die niet worden voorzien van tegelwerk en/of structuurspuitwerk zullen behangklaar worden afgewerkt.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren en dakvloeren worden uitgevoerd als een gewapende betonnen vloer. In de vloeren wordt het nodige leidingwerk ten behoeve van de installaties opgenomen. Op de ruwe betonvloer van de appartementen wordt een afwerkvloer op basis van anhydriet van circa 50 mm aangebracht.

Prefab beton

Er worden op diverse plaatsen geprefabriceerde betonnen elementen toegepast, zoals balkonplaten, dakplaten, prefab schijven en consoles ten behoeve van de balkonondersteuning. De bovenzijde van de prefab balkons zal worden afgewerkt met een anti-slipprofilering.

Privéberging

Ten behoeve van elk appartement wordt een privéberging (circa 2 a 3 m²) op de begane grond gerealiseerd. De begane grondvloer wordt afgewerkt met zandcement inclusief slijtlaag. De wanden van de bergingen en bergingsgangen worden uitgevoerd in kalkzandsteen (schoonwerk). Het plafond van de wordt aan de onderzijde voorzien van een geïsoleerd plafond. De kozijnen zijn van hout en worden voorzien van een dichte stompe deur. Het volgende hang-en-sluitwerk wordt ten behoeve van de berging aangebracht:

- gechromateerde scharnieren met anti-inbraakpen;
- inbraakwerend cilinderslot (gelijksluitend aan de woningtreedeur) met sluitkom en veiligheidsprofielcilinder;
- veiligheidsdeurgreepgarnituur met een deurknop aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde;
- hoekbeschermers op de kozijnstijlen (3 stuks).

In de berging komt een lichtschakelaar en plafondlichtpunt

die zijn aangesloten op de elektrameter van de CVZ-kast. Schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof, kleur wit (opbouw).

Privé meterkast

De privé-meterkasten van de appartementen zijn op de verdiepingshal gelegen. De meterkasten zijn van houten beplating en worden voorzien van een vlakke deur met cilinderslot.

GEVELS

Buitengevel

De buitengevels van de begane grond t/m 3e verdieping worden uitgevoerd in metselwerk. De buitengevels van de 4e t/m 12e verdieping worden aan de buitenzijde voorzien van 2 soorten composiet gevelbeplating. De binnenzijde van de gevel kan hierbij bestaan uit een betonwand voor de dragende wanden of uit houtskeletbouw ter plaatse van de galerij- en balkongevels. De opbouw van de houtskeletbouw bestaat uit een binnenbeplating aangebracht op een houten stijl- en regelwerk, waartussen isolatiemateriaal is aangebracht. De benodigde ventilatie- en dilatatievoorzieningen worden in de buitengevels opgenomen. De gevels zijn geïsoleerd conform de geldende normen.

Buitenkozijnen, -deuren en ramen

De gevelkozijnen en draaiende delen worden in hardhout of kunststof uitgevoerd en voldoen aan de richtlijnen van het Politiekeurmerk. De entree van woningtype A1 aan de galerijzijde bestaat uit een kunststof kozijn met een vlakke geïsoleerde houten plaatdeur, afgewerkt met een dekkend verfsysteem. De entreekozijnen van de woningen op de verdiepingshallen bestaan uit een hardhouten kozijn met een vlakke geïsoleerde houten plaatdeur, die tevens wordt afgewerkt met een dekkend verfsysteem en worden daar waar nodig brandvertragend uitgevoerd. In alle bovengenoemde entreedooren wordt een deurspion opgenomen. Alle overige kozijnen en draaiende, schuivende en kiepende delen in de gevel worden volledig uitgevoerd in kunststof.

Alle bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen. De ventilatie geschiedt, waar nodig, door middel van roosters die worden geplaatst in de buitengevel boven de gevelkozijnen. Boven de kozijnen in de gemetselde buitengevel worden, indien constructief noodzakelijk, in kleur gecoate stalen lateien aangebracht. Onder de

houten- en kunststofkozijnen met een houten entreedeur wordt een kunststenen onderdorpel aangebracht. Onder de kunststof draai(kiep)ramen met een borstwering (1e t/m 4e verdieping) wordt aan de buitenzijde een aluminium waterslag en aan de binnenzijde een kunststenen vensterbank geplaatst.

Hang- en sluitwerk

Alle te openen ramen en deuren worden voorzien van veilig hang- en sluitwerk (SKG** klasse zwaar). Alle cilindersloten van de woning en de meterkast op de verdiepingshal worden gelijksluitend uitgevoerd;

Entreedeur aan galerijzijde (type A1)

- scharnieren conform fabrikant kunststof kozijnen;
- inbraakwerende meerpuntssluiting en veiligheidsprofielcilinder conform fabrikant kunststof kozijnen;
- veiligheidsdeurgreepgarnituur met een deurgreep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde, conform fabrikant kunststof kozijnen.

Entreedooren op de verdiepingshallen

- scharnieren met anti-inbraakpen;
- inbraakwerende meerpuntssluiting en veiligheidsprofielcilinder;
- veiligheidsdeurgreepgarnituur met een deurgreep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde.

Kunststof schuif- en/of draai(kiep)deuren en ramen

- beslag conform fabrikant kunststof kozijnen.

Beglazing

De glasopeningen van de gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd met isolerend dubbel glas (HR++). Daar waar de regelgeving dit vereist, wordt doorvalveilig en/of brandwerend glas aangebracht.

Balkons en/of dakterrassen

De prefab betonnen balkons van de 1e t/m 3e verdieping worden aan de buitenzijde voorzien van een gemetselde borstwering met daarop een metalen handregel op strip-metalen balusters. De binnenzijde van de borstwering wordt voorzien van een gevelbeplating. De onderzijde van deze balkons zal tevens worden voorzien van een plafondbeplating van composiet gevelbeplating. De prefab balkons van de 5e t/m 11e verdieping krijgen een metalen hekwerk gevuld met glaspanelen met een witte, verticale zeefdruk.

De dakterrassen op de 1e en 4e verdieping worden aan de buitenzijde voorzien van een gemetselde borstwering met daarop een stalen handregel op stripstalen balusters. De binnenzijde van de borstwering wordt voorzien van een gevelbeplating. Het terras wordt afgewerkt met betontegels. Tussen het betegelde terras en de overige dakafwerking van het platte dak wordt een stalen hekwerk geplaatst, met metalen lamellen (1e en 4e verdieping). Op de dakterrassen van de 12e verdieping worden de hekwerken voorzien van heldere glaspanelen tussen metalen balusters, die worden bevestigd op stalen pootjes. Alle metalen onderdelen zijn thermisch verzinkt en worden fabrieksmatig voorzien van een laag poedercoating.

Privacyschermen

In verband met de privacy van naast elkaar gelegen balkons en/of dakterrassen worden privacyschermen geplaatst die bestaan uit stalen profielen met ondoorzichtig glas. De afmetingen van deze privacyschermen zijn maximaal circa 1800x1800 mm (bxh). Indien de dakterrassen breder zijn zal de rest van het hekwerk tussen de beide woningen in de hoogte van het balkon-/dakterrashekwerk worden uitgevoerd. Alle metalen onderdelen zijn thermisch verzinkt en worden fabrieksmatig voorzien van een laag poedercoating.

Buitenschilderwerk

De houten gevelkozijnen en houten deuren worden fabrieksmatig voorbehandeld en daarna tijdens de werkzaamheden met een dekkend verfsysteem afgewerkt. Indien dit door het jaargetijde niet vóór oplevering mogelijk is, zal het buitenschilderwerk uiterlijk binnen 12 maanden na oplevering worden uitgevoerd.

Platte daken

De platte daken van de 1e en 4e verdieping worden geïsoleerd en worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Daar waar geen betontegels op deze daken worden aangebracht, worden de daken uitgevoerd als een zogeheten "groen dak" middels een beplanting van mossedum.

De dakverdieping van het woongebouw wordt geïsoleerd en wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Het dak krijgt een ballastlaag van grind en op plekken waar het nodig is worden betonnen (stap)tegels gelegd. Op dit dak komt van een valbeveiligingssysteem. Op de daken worden gecombineerde dakkappen geplaatst voor mechanische ventilatie, rookgasafvoeren en beluchting.

BINNENAFWERKING/ BINNENINRICHTING

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in gipsblokken. Hierbij worden, indien volgens de voorschriften qua geluidsisolatie noodzakelijk, de wanden tussen de verblijfsruimten onderling, tussen een toiletruimte en verblijfsruimte en installatieruimte en verblijfsruimte in een zwaardere kwaliteit uitgevoerd. Woningtype W1 zal t.p.v. van de entree en in de (binnen)berging nog worden voorzien van een geïsoleerde voorzetwand aan de liftwandzijde.

Tegelwerken

De badruimte en de toiletruimte zijn voorzien van keramische vloer- en wandtegels. De witte wandtegels in de badruimte worden aangebracht tot het plafond. De wandtegels in de toiletruimte worden tot een hoogte van circa 1250 mm aangebracht. Boven dit wandtegelwerk komt structuurspuitwerk tot het plafond. Alle wandtegels hebben een afmeting van circa 250x330 mm en worden liggend verwerkt en standaard uitgevoerd met een witte voeg. Voor de verschillende afmetingen van de wandtegels per woningtype zie het "Informatieboekje kopersbegeleiding".

De keramische vloertegels in de badkamer en de toiletruimte hebben een afmeting van circa 330x330 mm. De antracietkleurige vloertegels in de "verdiepte" douchehoek hebben een afmeting van circa 150x150 mm. In dit vloertegelwerk wordt een doucheputje met een RVS bovenplaat opgenomen. Standaard wordt het vloertegelwerk voorzien van een grijze zandcement voeg. Het wand- en vloertegelwerk wordt niet-strokkend verwerkt.

Wandafwerking

Alle overige wanden die niet worden voorzien van tegelwerk en/of spuitwerk, zullen behangklaar worden afgewerkt. Behangklaar wil zeggen geschikt om te behangen, maar niet om te sauzen of te verven. Kleurverschillen in het uiterlijk van behangklaar opgeleverde wanden zijn conform de voorschriften toegestaan.

Het begrip 'behangklaar' bij betonwanden betekent dat eventuele gebreken aan de wand zijn gerepareerd. Van de zichtbare luchtbellens worden de gaatjes groter dan ongeveer 12 mm gevuld. Het resultaat is dat de wand glad genoeg van oppervlak is om te kunnen worden behangen.

De betonwanden zijn niet egaal van kleur, maar zullen zowel witte vlekken van het reparatie-middel hebben, alsmede de natuurlijke kleur van het beton (grijs).

Het begrip 'behangklaar' bij lichte scheidingswanden betekent dat tijdens het verlijmen van de gipselementen de naden en beschadigingen worden aangesmeerd met lijm met als resultaat een gladde wand die geschikt is om te worden behangen. Ook in deze wanden komen luchtbellens voor, die op dezelfde wijze worden behandeld als bij de betonnen wanden staat omschreven. Daarnaast worden de in de wanden opgenomen leidingsleuven afgewerkt met een gipsmortel.

Het begrip 'behangklaar' bij kalkzandsteenwanden betekent dat er een laag mortel (in dikte variërend) strak en glad op de wand wordt aangebracht met als resultaat een glad oppervlak conform de voorschriften. Kleine onregelmatigheden zijn toegestaan.

Plafondafwerking

De plafonds in de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden in de betonplafonds blijven zichtbaar. In de toiletruimte van de woningtypen K1, L1, L2, P1 en P1sp zal een verlaagd plafond van gipsplaten worden aangebracht met een afwerking van structuurspuitwerk.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte kozijnen van plaatstaal. Afhankelijk van de situatie worden de kozijnen (1e t/m 11e verdieping) al dan niet voorzien van een bovenlicht van enkel glas of een geschilderd paneel (bij de meter-, cv/mv-kast en berging). De kozijnen ten behoeve van de 12e verdieping worden zonder bovenlicht uitgevoerd.

In de stalen binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakte opdek binnendeuren (1e t/m 11e verdieping) en stompe binnendeuren (12e verdieping) afgehangen. Zowel de kozijnen als de deuren zijn kristalwit van kleur.

Hang- en sluitwerk binnendeuren

Alle binnendeuren, behalve de deur van de slaapkamer 1, worden voorzien van loopsloten met een bijpassend aluminium deurkruggarnituur. De deur van de hoofdslaapkamer krijgt een dag- en nachtklavierslot. De toilet- en badkamerdeur zijn voorzien van een vrij/bezet garnituur. De deuren worden middels paumelles op het kozijn bevestigd.

Keukeninrichting

De appartementen worden met een keuken opgeleverd. De indeling van de keukenruimte is afgestemd op het ontwerp van de woning. De keuken wordt vóór de oplevering van uw woning door de keukenleverancier geplaatst. Voor de uitwerking van de keuken verwijzen wij naar het boekje 'Informatiepakket Kopersbegeleiding'.

Afbouw-timmerwerk

De gevelkozijnen worden, daar waar nodig, aan de binnenzijde afgetimmerd. De binnenwanden die vrij eindigen, worden afgetimmerd met een houten kopregel. De in het zicht blijvende houten kopregels en binnenaftimmering worden afgewerkt met een dekkend verfsysteem. Er worden in de appartementen geen vloerplinten aangebracht.

INSTALLATIES

Sanitair woningtype A1 t/m S1

In de toiletruimte wordt een fonteintje met kraan en een wandcloset geplaatst, voorzien van witte wc-bril met deksel. De appartementen hebben standaard een badkamer met een verdiept douche gedeelte met inlopdouche met glazen douchescherm, een thermostaatkraan, een chroomkleurige glijstangcombinatie met verstelbare douchekop, een wastafel, voorzien van sifon, wastafelmengkraan, en een rechthoekige spiegel. Het witte sanitair is van Villeroy & Boch, Saval. De verchromde waterbesparende kranen en het douchegarnituur zijn van het fabricaat Grohe. De warm- en koudwateraansluitingen van de wastafel en het fonteintje zijn verchromd.

Wastafelcombinatie

- wastafel, afmeting circa 600x480 mm;
- wastafelmengkraan (Grohe Costa-L) met ketting/perlator;
- plugbekersifon met vloerafvoerbuï, kunststof wit;
- spiegel, afmeting circa 600x600 mm.

Douchecombinatie

- thermostatische douchemengkraan (Grohtherm 800);
- glijstangcombinatie (Grohe Tempesta II);
- inlopdouche middels een glazen douchescherm afmeting circa 600 x 2100 mm of 900 x 2100 mm (e.e.a. is afhankelijk van de woningplattegrond, zie hiervoor de verkoopplattegrond);
- afvoerput 150x150 mm met RVS deksel.

Toiletcombinatie

- diepspoel wandcloset met frontbediening, kleur: wit;
- closetzitting, kunststof met deksel, kleur: wit;

Fonteincombinatie

- fontein, afmeting circa 360x275 mm;
- fonteinkraan (Grohe Costa-L);
- plugbekersifon met vloerafvoerbuï, kunststof wit.

Sanitair woningtype T1 t/m W1

In de toiletruimte wordt een fonteintje met kraan en een wandcloset geplaatst, inclusief toilethouder, met een witte wc-bril met deksel. De appartementen hebben standaard een badkamer met een verdiept douche gedeelte met inlopdouche met glazen douchescherm, een thermostaatkraan, een chroomkleurige glijstangcombinatie met verstelbare douchekop, een wastafel, voorzien van sifon, éénehdel mengkranen en grote rechthoekige spiegel. Het luxe witte sanitair is van het fabricaat Villeroy & Boch, Subway. De verchromde waterbesparende kranen en het douchegarnituur zijn van het fabricaat Grohe. De zichtbare vloerafvoerbuïzen, sifons en de warm- en koudwateraansluitingen van de wastafel en het fonteintje zijn verchromd.

Wastafelcombinatie

- wastafel, afmeting circa 1200x470 mm;
- wastafelmengkraan met waste (Grohe Concetto);
- direct sifon design, verchromd;
- spiegel, rechthoekig, afmeting circa 1275x750 mm.

Douchecombinatie

- thermostatische douchemengkraan (Grohtherm 1000);
- inlopdouche middels een glazen douchescherm afmeting circa 600 x 2100 mm of 900 x 2100 mm (e.e.a. is afhankelijk van de woningplattegrond, zie hiervoor de verkoopplattegrond);
- douchesysteem Newtempesta Systeem Cosmopolitan;
- afvoerput 150x150 mm met RVS deksel.

Wandclosetcombinatie

- diepspoel wandcloset met frontbediening, kleur: wit
- closetzitting (kunststof) met deksel, kleur: wit;

Fonteincombinatie

- fontein V&B Architectura, afmeting circa 360x260 mm;
- toiletkraan (Grohe Concetto);
- plugbuis sifon, verchromd;

Ten behoeve van de wasautomaat/wasdroger worden in alle appartementen nog de volgende aansluitpunten aangebracht:

- enkele wandcontactdoos op ca. 1050+ afgewerkte vloer;
- aansluitpunt voor water;
- aansluitpunt voor riool met sifon en afvoerbuis;
- loze leiding t.b.v. van wasdroger op ca. 1050+ afgewerkte vloer.

Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststofleidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof. De leidingen zijn tot 90 graden Celsius hittebestendig en hebben het KOMO garantiekeurmerk.

Waterinstallatie

In de woningen wordt een waterleidingnet geïnstalleerd. In de privé-meterkast op de verdiepingshal/meterkast van appartement type A1 wordt hiervoor een watermeter geplaatst en aangesloten op de algemene drukverhogingsinstallatie. De waterleidingen kunnen zowel in koper als in kunststof zijn uitgevoerd. De waterleidingen in de toilet-, keuken- en badruimte worden in de muur of in de vloer weggewerkt. In de overige ruimten worden de leidingen als zichtleidingen uitgevoerd.

Gasinstallatie

Er wordt een gasleiding aangelegd vanaf de gasmeter in de privé-meterkast op de verdiepingshal/in appartement type A1 naar het appartement ten behoeve van de volgende aansluitpunten:

- de hoogrendement CV- ketel;
- de kookopstelling in keuken (afgedopt).

De appartementen zijn aangesloten op het openbare gasleidingnet.

Centrale verwarmingsinstallatie

De woningen worden verwarmd middels een individueel gesloten gasgestookte HR-ketel (hoogrendement) met ingebouwde warmtapwatervoorziening. Een gesloten systeem wil zeggen dat de CV-ketel de voor de verbranding benodigde

zuurstof niet uit de woning betreft, maar rechtstreeks van buiten. De ketel wordt geplaatst in de inpandige berging, zoals op tekening staat aangegeven. De installatie wordt uitgevoerd met kunststof en verzinkte stalen leidingen. De kunststof leidingen worden zoveel mogelijk in de afwerkvloer opgenomen. Alle verwarmingselementen (radiator en/of convector) zijn fabrieksmatig afgelakt. De afmeting wordt afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. De capaciteit van de complete installatie is berekend op basis van de eisen van de SWK-garantieregeling. Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken dienen de navolgende temperaturen te worden bereikt en te worden onderhouden:

- Entree 15° C
- Gang 15° C (geen radiator)
- Woonkamer 20° C
- Keuken(ruimte) 20° C
- Wc 15° C (geen radiator)
- Slaapkamer(s) 20° C
- Badkamer 22° C
- Berging(en) in de woning 15° C (geen radiator)

De installatie wordt geregeld door middel van een in de woonkamer of woonkamer/eetkeuken geplaatste kamerthermostaat.

Warmwaterinstallatie

Het warme water wordt geleverd door de tapspiraal van de HR-ketel. De volgende aansluitpunten voor warm water worden gerealiseerd:

- Ter plaatse van de wastafel- en het douchemenggarnituur in de badkamer;
- Ter plaatse van de gootsteen nabij de keukenopstelling (afgedopt);

Ventilatiesysteem

De woningen worden voorzien van een energiezuinig mechanisch ventilatiesysteem. De volgende ruimten worden voorzien van een enkel afzuigpunt:

- toiletruimte;
- badruimte;
- bergruimte met opstelplek wm/wd;
- bergruimte(n) overig.

De woonkamer wordt nabij de keuken voorzien van twee afzuigpunten voor mechanische ventilatie, waarvan één ten behoeve van een motorloze afzuigkap.

De kanalen worden opgenomen in de betonvloer van de bovenliggende vloer en/of in de leidingkokers en/of in de verlaagde plafonds. In de bergruimte blijven de kanalen in het zicht. De mechanische ventilatie-unit wordt, daar waar mogelijk tegen het plafond, in een inpandige berging geplaatst. De hoofdbediening voor het ventilatiesysteem wordt aangebracht nabij de keukenruimte. De luchttoevoer geschiedt middels energiebesparende zelfregelende ventilatioeroosters, die boven de kozijnen van de buitengevel worden geplaatst. Daar waar vereist vanuit de geldende regelgeving worden deze geluidwerend uitgevoerd.

Elektrotechnische installatie

De elektrameter hangt in de meterkast. De groepenkast wordt aangebracht in de inpandige bergruimte van de appartementen. De elektrische installatie wordt uitgewerkt aan de hand van de geldende voorschriften en wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. Alle leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren met uitzondering van de leidingen in de bergruimten en meterkast, die worden uitgevoerd als zichtleidingen. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof (volledig inbouw), kleur alpine wit. Alle toegepaste materialen hebben het KEMA-garantiekeurmerk. Schakelaars (ook degene die gecombineerd zijn met een wandcontactdoos) worden op een hoogte van circa 1050 mm boven de vloer gemonteerd. Overige wandcontactdozen, loze leidingen en aansluitpunten worden op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer gemonteerd, met uitzondering van enkele wandcontactdozen, o.a. in de keukenruimte en ter plaatse van technische installaties, op een functionele hoogte. Zie hiervoor de verkooptekeningen.

Zwakstroominstallatie

De woningen worden voorzien van een videofoon met beldrukker bij de voordeur. In de woonkamer wordt een huis-/deurtelefoon met gecombineerde schel/zoemer geplaatst. Deze regelt ook de bediening van de elektrische schuifpui van de hoofdentree.

Telecommunicatievoorzieningen

De woonkamer en hoofdslaapkamer worden voorzien van loze leidingen ten behoeve van een televisie- en telefoon-aansluiting. In de overige slaapkamers worden ten behoeve van de telecommunicatievoorzieningen per slaapkamer een loze buisleidingen aangebracht. Voor de positie van deze loze voorzieningen zie de verkooptekeningen. De aansluitingen op het telefoon- en kabelnet moeten door de koper worden aangevraagd. De kosten hiervan zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Rookmelders

In alle appartementen komen van rookmelders, die worden aangesloten op het elektriciteitsnet. De rookmelders bevatten tevens ingebouwde noodaccu's.

Ruimtebenaming conform het bouwbesluit

Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer(s)	Verblijfsruimte
Entree/gang	Verkeersruimte
Wc	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Meterkast	Technische ruimte

Krijtstreepmethode/ daglichttoetreding

Vanwege voorschriften en rekenmethodes uit het Bouwbesluit kan het voorkomen dat een deel van een ruimte in verband met de hoeveelheid daglichttoetreding formeel niet tot het verblijfsgebied of de verblijfsruimte hoort. Op de plattegronden van de woningen staat dit aangegeven met een stippellijn en de vermelding o.r. (onbenoemde ruimte). Deze ruimte maakt dan formeel geen deel uit van de verblijfsruimte, waardoor aan de regelgeving wordt voldaan. Dit noemt men de zogenaamde "krijtstreepmethode".

ALGEMEEN:

Terreininrichting

De benodigde openbare bestrating zal worden aangebracht ten behoeve van trottoirs, wegen en parkeervakken. Onder de bestrating wordt een zandbed aangebracht. Tevens zal er beplanting op het binnenterrein worden aangebracht in de vorm van heesters en een aantal bomen. Zie voor een schematische indeling van het terrein de verkooptekeningen.

Buitenriolering

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel. Dit houdt in dat het regenwater en het huishoudelijke afvalwater volgens de plaatselijke voorschriften op afzonderlijke gemeentelijke rioleringen worden aangesloten. Alle afvoeren zijn van kunststof en zijn voorzien van het KOMO-garantiekeurmerk.

Funderingen

Het woongebouw en de stallinggarage worden in zijn geheel gefundeerd op betonnen palen. Op deze palen wordt een betonnen funderingsconstructie van funderingsbalken en poeren aangebracht.

Begane grondvloer

De begane grondvloer van de algemene ruimte wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer.

Prefab beton

Er worden op diverse plaatsen geprefabriceerde betonnen elementen toegepast, zoals galerijplaten (ten behoeve van de entree naar woningtype A1), trappen, bordessen en liftschachtwanden. De bovenzijde van de galerijplaten en traptreden wordt afgewerkt met een anti-slipprofilering.

Stallinggarage

De begane grondvloer van de stallinggarage (onderdek) bestaat uit bestrating op een zandpakket. De hellingbanen worden uitgevoerd als een gewapende betonvloer en worden voorzien van een hellingbaanverwarming, die eventuele ijsvorming in de wintermaanden tegen dient te gaan. Op de betonnen dragende wanden rondom de stallinggarage wordt een systeemvloer met een constructieve druklaag als kelderdek geplaatst. Het kelderdek wordt afgewerkt met een in kleur afgewerkte laag. Langs de hellingbanen zal een vangrail worden bevestigd. De gevel van de stallinggarage bestaat uit

een raster hekwerk dat aan de buitenzijde wordt voorzien van een beplanting. Het toegangshek van de in- en uitrit van de stallingsgarage van het onderdek wordt uitgevoerd als een metalen vouwhek. De toegangscontrole van de in- en uitrit van het kelderdek (bovendek) wordt uitgevoerd middels een metalen slagboom. Het vouwhek en de slagboom zijn beide elektronisch bedienbaar en met behulp van een afstandsbediening te openen. Er wordt één afstandsbediening per uitgegeven parkeerplaats beschikbaar gesteld.

Parkeren op maaiveld

Op het binnenterrein wordt tevens nog een aantal openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.

Fietsenberging en containerruimte

Op de begane grond is een algemene fietsenberging met hoog/laag fietsenrekken. Tevens komt op de begane grond een containerruimte waarin het huisvuil gedeponeerd kan worden.

GEVELS

Deuren kozijnen en ramen

De gevelkozijnen en draaiende delen worden uitgevoerd in zowel hout als aluminium en voldoen aan de richtlijnen van het Politiekeurmerk. De elektrische schuifpui van de hoofdentree is van aluminium en is blank geanodiseerd. De aluminium vliesgevelpuien ten behoeve van de commerciële ruimten zijn tevens blank geanodiseerd. Alle overige entreekozijnen zijn van hout en hebben een houten deur. Beide worden afgewerkt met een dekkend verfsysteem.

Alle bewegende delen in de kozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen. De ventilatie geschiedt, waar nodig, door middel van roosters die worden geplaatst in de buitengevel boven de gevelkozijnen. Boven de kozijnen in de gemetselde buitengevel worden, indien constructief noodzakelijk, in kleur gecoate stalen lateien aangebracht. Boven de kozijnen in de buitengevel, voorzien van een gevelbeplating, worden panelen aangebracht conform de overige gevelbeplating. Onder de houten kozijnen wordt fabrieksmatig een kunststenen onderdorpel aangebracht.

Hang-en-sluitwerk

Alle te openen ramen en deuren worden, daar waar nodig, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG** klasse

zwaar). Voor de cilindersloten van de (hoofd)entree deuren en toegangsdeuren naar de algemene ruimten wordt een sleutelplan vastgesteld.

Schuifpuien hoofdentree

- zelfsluitende schuifdeur, elektrisch bedienbaar conform opgave leverancier;

Toegangsdeuren vliesgevel commerciële ruimten (straatzijde)

- scharnieren conform fabrikant aluminium vliesgevel;
- inbraakwerende meerpuntssluiting en veiligheidsprofielcilinder conform fabrikant aluminium vliesgevel;
- veiligheidsdeurgreepgarnituur met een deurgreep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde, conform fabrikant aluminium vliesgevel;
- brievenklep (geïntegreerd).

Toegangsdeuren vliesgevel bergingsgang (straatzijde)

- scharnieren conform fabrikant aluminium vliesgevel;
- inbraakwerende meerpuntssluiting en veiligheidsprofielcilinder conform fabrikant aluminium vliesgevel;
- ventilatierooster geïntegreerd in de deur
- veiligheidsdeurgreepgarnituur met een deurgreep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde, conform fabrikant aluminium vliesgevel;
- zelfsluitende deurdranger.

Toegangsdeuren bergingsgang (galerijzijde)

- scharnieren met anti-inbraakpkn;
- inbraakwerende meerpuntssluiting en veiligheidsprofielcilinder;
- veiligheidsdeurgreepgarnituur met een deurgreep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde;
- zelfsluitende deurdranger;
- aluminium schopplaten en hoekbeschermers op kozijnstijlen (daar waar nodig).

Toegangsdeuren algemene ruimten (begane grond)

- scharnieren met anti-inbraakpkn;
- inbraakwerend cilinderslot met sluitkom en halve veiligheidsprofielcilinder;
- veiligheidsdeurgreepgarnituur met een deurgreep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde;
- zelfsluitende deurdranger;
- aluminium schopplaten en hoekbeschermers op kozijnstijlen (daar waar nodig).

Toegangsdeuren van galerij naar verdiepingshal (overige verdiepingen)

- scharnieren met anti-inbraakpkn;
- loopslot met een deurkruk aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde;
- zelfsluitende deurdranger;

Beglazing

De glasopeningen van de gevelkozijnen en deuren worden uitgevoerd met isolerend dubbel glas (HR++). Daar waar de regelgeving dit vereist, wordt doorvalveilig en/of brandwerend glas aangebracht.

Hekwerken

De trappen in de trappenhuizen worden aan één zijde voorzien van een muurleuning. Ter plaatse van de galerij wordt een hekwerk bevestigd uitgevoerd met metalen stripbalusters. Alle metalen onderdelen zijn thermisch verzinkt en worden fabrieksmatig voorzien van een laag poedercoating.

BINNENAFWERKING/ BINNENINRICHTING

Wandafwerking

De binnenwanden van de algemene ruimten worden voorzien van structuur spuitwerk. Ter plaatse van de hoofdentree en de meterkasten in de verdiepingshallen wordt de wandafwerking uitgevoerd met houten panelen.

Vloerafwerking

Achter de schuifpui van de hoofdentree en de toegangsdeur van de zij-entree wordt een droogloopmat neergelegd. De overige vloerafwerking ter plaatse zal bestaan uit keramische tegels met een plinttegél. De vloerafwerking in de lifthal en het trappenhuis zal tevens bestaan uit tegelwerk inclusief plinttegél. In de gangzones van de verdiepingen zal vloerbedekking worden aangebracht. Op de wand zullen hier houten vloerplinten worden aangebracht.

Plafondafwerking

In de hoofdentree en zij-entree zal een verlaagd plafond worden aangebracht. Op de verdiepingen en in de lifthal zal een verlaagd akoestisch plafond worden aangebracht. In het trappenhuis wordt het plafond voorzien van spuitwerk. De onderzijde van de trappen worden niet verder afgewerkt.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen van de algemene ruimte zijn van hout en worden afgewerkt met een dekkend verfsysteem. In de houten kozijnen worden HPL-binnendeuren aangebracht. Deze deuren worden, daar waar nodig, voorzien van glasstroken en/of aluminium schopplaten en hoekbeschermers. Daar waar het bouwbesluit dit voorschrijft, zullen de binnenkozijnen en binnendeuren brandvertragend worden uitgevoerd.

Hang-en-sluitwerk binnendeuren

Alle binnendeuren in de binnenkozijnen van de algemene ruimten worden, daar waar nodig, voorzien van inbraakwerend hang-en-sluitwerk. Voor de cilindersloten wordt een sleutelplan vastgesteld.

Binnendeuren naar het trappenhuis en de lifthal

- scharnieren;
- loopslot;
- veiligheidsdeurkrukarnatuur met een deurkruk aan de binnen- en buitenzijde;
- zelfsluitende deurdranger.

Binnendeuren naar werkkast/hydrofoor

- scharnieren met anti-inbraakpen;
- inbraakwerend cilinderslot;
- veiligheidsdeurkrukarnatuur.

Binnendeuren containerruimte/fietsenberging

- scharnieren met anti-inbraakpen;
- inbraakwerend cilinderslot;
- veiligheidsdeurkrukarnatuur met een greep aan de gangzijde en een deurkruk aan de binnenzijde;
- zelfsluitende deurdranger;
- aluminium schopplaten en hoekbeschermers.

Binnenschilderwerk

De volgende onderdelen worden over de reeds fabrieksmatig aangebrachte voorbehandeling, afgewerkt met een dekkend verfsysteem:

- de houten vloerplinten van de verdiepingshallen;
- de houten binnenkozijnen, inclusief de bijbehorende aftimmeringen;
- de overige binnenaftimmeringen, daar waar nodig;
- leidingen (in het zicht) worden niet geschilderd.

Postkasten/bellentableau

In de zijgevel van de centrale hal op de begane grond worden de postboxen aangebracht. De postboxen zijn alleen vanuit de entreehal met behulp van een sleutel te openen.

Naast de hoofdentree deur wordt een druktoetspaneel voor het intoetsen van de huisnummers aangebracht. Daarbij wordt een spreek- en luisterrozet en een kleine videocamera aangebracht. In elk appartement bevindt zich standaard een videofooninstallatie, uitgevoerd met zwart-wit scherm.

INSTALLATIES

Koudwaterinstallatie

In de hydrofooruimte wordt de invoer van het water vanuit de straat aangesloten op de hoofdwatermeter. Van hieruit gaat de aansluiting naar de algemene drukverhogingsinstallatie. De waterinstallaties worden volgens de geldende voorschriften aangebracht.

Warmwaterinstallatie

In de werkkast zal, ten behoeve van schoonmaakwerkzaamheden, een uitstortgootsteen met close-in-boiler worden aangebracht.

Verwarmingsinstallatie

In de algemene ruimten worden geen verwarmingselementen aangebracht. In de hellingbanen van de stallinggarage wordt een hellingbaanverwarming opgenomen.

Veiligheidsinstallatie

In de containerruimte wordt aan het plafond een sprinklerinstallatie aangebracht. In het trappenhuis wordt een drogeblusleiding ten behoeve van de brandweer aangebracht. In de stallinggarage komt een automatisch brandmeldsysteem inclusief ontruimingsalarminstallatie ("slow-whoop"). De algemene ruimten zullen tevens worden voorzien van noodverlichting en vluchtrouteaanduiding.

Ventilatiesysteem

De gangzones, lifthalen, trappenhuis en containerruimte zullen mechanisch worden geventileerd. Hiervoor zullen de benodigde voorzieningen middels roosters en dakkappen worden aangebracht.

Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie (220V) wordt uitgewerkt aan de hand van de geldende voorschriften en wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren of worden als zichtleiding uitgevoerd (opbouw). Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in wit kunststof.

De volgende elektravoorzieningen (220V) van de algemene ruimten worden aangesloten op de centrale voorzieningenkast (CVZ-kast):

Diverse lichtpunten met armatuur, permanent brandend

- trappenhuis;
- lift en lifthal.

Diverse lichtpunten met armatuur, aangesloten op bewegingsschakelaar

- stallinggarage;
- gangzone en verdiepingshallen;
- containerruimte;
- bergingsgangen;
- fietsenberging.

Diverse lichtpunten met armatuur, aangesloten op schemerschakelaar

- entreehal;
- kelderdek en binnenterrein
- armaturen opgenomen in plafond onderdoorgang;
- armaturen op de gemetselde gevel aan de galerijzijde.

Diverse geschakelde lichtpunten met armatuur

- technische ruimten;
- hydrofooruimte
- werkkast.

Wandcontactdoos algemeen gebruik

- technische ruimten;
- gangzones en verdiepingshallen.

Liftinstallatie

De appartementen zijn per lift bereikbaar. Per lift zijn er stopplaatsen vanaf de begane grond naar elke woonverdieping.



Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds bovenvermelde bepalingen van SWK.

Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen alsmede deze verkoopbrochure zijn gebaseerd op de verkregen informatie van de architect, de gemeente en de overige adviseurs van het plan. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat als gevolg van overheids-eisen of voorschriften van de nutsbedrijven, veranderingen (moeten) worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel architectonisch als technisch van aard zijn. Ook is het mogelijk dat de bouwer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan verhinderen.

De bouwer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits de veranderingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk en bruikbaarheid van het appartement. Bedoelde wijzigingen geven geen van de partijen enige aanspraak op verrekening van meer- of minderkosten. De op de tekeningen aangegeven maten benaderen de werkelijkheid, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze of vaststelling van de definitieve terreinmaten. De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, stoepen, hagen, groenstroken, parkeerplaatsen, e.d.) is weergegeven aan de hand van de meest recente gegevens. Hierin kunnen inmiddels wijzigingen zijn aangebracht. Deze vallen buiten de invloedssfeer en de verantwoordelijkheid van de bouwer.

De indeling en uitvoering van de appartementen worden omschreven in de technische omschrijving en weergegeven in de bijbehorende (contract)tekeningen. Indien deze (contract)tekeningen verschillen van de tekstgegevens, dan geldt de inhoud van deze laatste als bindend.

Peil van het appartement

Alle aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaat die overeenkomt met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de entreehal. Deze maat noemt men 'het PEIL' (-P-) en deze wordt in overleg met de gemeente vastgesteld.

Materialen en kleuren

De materialen en kleuren worden door de architect in overleg met de welstandscommissie bepaald.

Constructeur

De constructeur heeft het funderingssysteem bepaald aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen. De berekeningen van de constructeur zijn goedgekeurd door de plaatselijke dienst Bouw- en Woningtoezicht.

Milieu en energie

Duurzaamheid heeft veel facetten. Het gaat niet alleen om het milieu en het klimaat, maar ook om klantgerichtheid, kwaliteit, veiligheid en zorg voor medewerkers. Al deze aspecten maken dan ook deel uit van het gevoerde duurzaamheidsbeleid, dat is voorzien van de benodigde keurmerken. Een duurzaam gebouwde woning heeft als resultaat een woning waarin u zich prettig en veilig voelt, die veranderbaar is naar nieuwe wensen en die zo min mogelijk energie verbruikt.

- de appartementen maken efficiënt gebruik van energie. Door hoogwaardige isolatie van de gevel, het dak, de beganegrondvloer en isolatieglas in de kozijnen, wordt het energieverbruik van het appartement beperkt;
- in de gevels wordt hoogwaardig isolatiemateriaal verwerkt;
- de binnenwanden worden van natuurgipsblokken;
- in de afwerkvloeren wordt als bindmiddel anhydriet toegepast;
- er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van vernieuwbare grondstoffen of recyclebare materialen;
- er wordt gebruik gemaakt van oplosmiddelarme verf-systemen;
- de kranen in de toilet- en badruimten worden voorzien van waterbesparende perlators;
- de closetcombinatie krijgt een waterbesparend reservoir en een spoelonderbreking;

Als onderdeel van klantgerichtheid, worden kopers begeleid om keuzes te kunnen maken in het complexe bouwproces.

Keuzes waardoor de woning is aan te passen aan de persoonlijke wensen van de klant. Tijdens het bouwproces wordt een arbomanagementsysteem gehanteerd dat is gecertificeerd volgens de OHSAS 18001 norm. Dit houdt in dat er reeds in een vroeg stadium gekeken wordt naar het welzijn van de eigen medewerkers tijdens de realisatie van de woning en naar de onderhoudsmogelijkheden voor de klant na realisatie.

KOOPINFORMATIE

Een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst

Voor de aankoop van een appartement tekent u zowel een koopovereenkomst als een aannemingsovereenkomst. Met het ondertekenen van de overeenkomsten verplicht u zich tot het in termijnen betalen van de koopsom vrij op naam. Van de kant van de Ontwikkelingscombinatie De Bouten CV, waarmee u de koopovereenkomst sluit, staat daar tegenover de plicht tot levering van grond. De aannemingsovereenkomst sluit u met Smit's Bouwbedrijf, die verplicht is tot oplevering van een goede woning aan de koper. De koper ontvangt een kopie van beide ondertekende overeenkomsten. De notaris krijgt het origineel, waarmee hij de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

Wat omvat de koop-/aanneemsom?

Bij de koop-/aanneemsom van het appartement zijn o.a. de volgende kosten inbegrepen:

- de grondkosten;
- de bouwkosten;
- de leges van de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning);
- het garantiecertificaat SWK;
- het honorarium van architect en constructeur;
- de verkoopkosten;
- de notariskosten;
- de (eenmalige) aanleg- en aansluitkosten van elektra en gas, drinkwater en riolering;
- de btw (thans 21%).

Eventuele financieringskosten zijn dus niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. De koper moet in dit verband denken aan een afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de overdracht van de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw. Ook kunnen kosten voortvloeien uit een aanvraag van

een Nationale Hypotheek Garantie. De makelaar zal desgewenst een opstelling van al deze kosten maken.

Hypotheek nodig?

De makelaar kan de koper van dienst zijn bij het aanvragen van een hypotheek met een extra gunstige hypotheekrente. De koper kan natuurlijk ook een hypotheek regelen via de bank of een andere hypotheekverstrekker.

Belastingvoordeel

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar is. Dit belastingvoordeel kan aanzienlijk zijn. Het gaat om kosten als het rentedeel van hypotheekkosten, afsluitkosten en de kosten van de hypotheekakte. De aftrek geldt voor het jaar van betaling.

Wanneer betalen?

Er hoeft niet eerder betaald te worden dan nadat er een factuur is ontvangen. Op deze factuur worden de reeds vervallen termijnen in rekening gebracht. Er zijn twee mogelijkheden:

1. de koper beschikt over voldoende 'eigen geld' en betaalt de factuur;
2. de koper heeft geen 'eigen geld' en de hypotheekakte is nog niet gepasseerd. In dit geval betaalt de koper nog niet. De koper krijgt automatisch uitstel van betaling.

Over de verschuldigde, maar nog niet betaalde termijnen, wordt een rente berekend. Deze wordt de koper bij de notariële eigendomsoverdracht in rekening gebracht. Telkens als de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt de koper van de aannemer een verzoek tot betaling. Het origineel zendt de koper zo spoedig mogelijk, voorzien van een handtekening, naar de financier (hypotheekbank of andere geldgever), die voor de betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf deze transportdatum betaalt de koper tijdens de bouw van het appartement hypotheekrente. In het algemeen is de hypotheekrente opgebouwd uit rente, die wordt betaald over het volledige hypotheekbedrag, eventueel verminderd met de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

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 het gebouw.

Dit aandeel, dat onder andere afhankelijk is van de grootte van het appartement, vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle appartementseigenaren zijn gezamenlijk eigenaar van het gehele gebouw. Hieruit volgt dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient, mag gebruiken (met zijn huisgenoten). Het gedeelte waarvan de desbetreffende 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 verplicht is in de gemeenschappelijke kosten bij te dragen. Voorts bevat het reglement de gedragsregels voor de eigenaren/bewoners. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren van het gebouw. Het doel van de Vereniging van Eigenaren is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen.

Deze belangen zijn o.a. het onderhoud, de verzekering en de instandhouding van het gebouw en daarbij behorende technische installaties, alsmede het bijhouden van het buitenschilderwerk, het onderhoud van de dakbedekking en de liftinstallatie, het schoonhouden van trappen, gangen, hal etc.

PROCEDURES EN GARANTIES

Garantiecertificaat

Uw nieuwe appartement voldoet aan de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Dit is een onafhankelijk instituut dat u de zekerheid biedt dat uw appartement in ieder geval voltooid wordt opgeleverd, zelfs indien de aannemer in financiële problemen zou raken. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet de koper de bouwer daarop kunnen aanspreken. De bouwer geeft de koper deze garantie.

Kwaliteitszorg

Kwaliteit leveren is niet alleen een kwestie van verantwoord materiaalgebruik of toepassing van hoogwaardige producten.

Het gaat vooral om de manier waarop een bouwwerk tot stand komt. Met andere woorden: kwaliteitszorg. Om die zorg te kunnen waarborgen, is een systeem ontwikkeld waarbij op elk moment tijdens de bouw kan worden getoetst of de geleverde kwaliteit aan de gestelde normen voldoet. Dit systeem sluit aan bij de internationale normen over kwaliteit, de ISO 9001-serie. Aan Smit's Bouwbedrijf is het kwaliteitscertificaat NEN-EN-ISO 9001:2008 toegekend. Dit certificaat is afgegeven door een onafhankelijke organisatie, erkend door de Raad voor de Accreditatie. Een ISO-certificaat betekent voor de koper een extra zekerheid dat de bouwer het bouwproces beheerst en controleert. Smit's Bouwbedrijf wordt periodiek door onafhankelijke deskundigen beoordeeld op de in de ISO 9001-norm gestelde eisen.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle appartementen door de bouwer verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment van de oplevering (sleuteloverdracht) van het appartement.

Oplevering van het appartement

De procedure voor de oplevering van koopappartementen bestaat uit twee delen:

1. de opname: het opstellen van een lijst van eventuele onvolkomenheden;
2. de oplevering (sleuteloverdracht): de overdracht van het appartement door de bouwer aan de koper.

Tussen de opname en de oplevering (sleuteloverdracht) ligt een periode van maximaal vier dagen. In deze periode zal worden gestreefd naar herstel van de onvolkomenheden van de opnamelijst. De datum van de oplevering wordt door de bouwer tenminste veertien dagen van tevoren schriftelijk aan de koper medegedeeld. Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Bij de oplevering ontvangt de koper van de bouwer het boekje 'Informatie & Adviezen'. Dit boekje informeert de koper over het gebruik en onderhoud van het appartement.

Vereniging Eigen Huis

Indien de koper lid is van deze vereniging, kan de opname van het appartement door Vereniging Eigen Huis worden begeleid.

Onderhoudsperiode

Na de oplevering van het appartement is een onderhoudsperiode van toepassing, zoals omschreven in de Garantie- en Waarborgregeling. Zowel de geconstateerde onvolkomenheden tijdens de onderhoudsperiode als onvolkomenheden tijdens de garantietermijn kan de koper schriftelijk melden aan de "Afdeling Garantiewerk". Na afloop van de onderhoudsperiode kan de koper met vragen over onderhoud, garanties en technische aspecten tevens terecht bij deze afdeling van Smit's Bouwbedrijf.

Telecommunicatievoorzieningen

Voor het maken van aansluitingen voor telecommunicatie zijn in het appartement de nodige loze leidingen opgenomen. De aansluitingen op het telefoon- en kabelnet moeten echter door de koper worden aangevraagd. De kosten daarvan zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Nutsvoorzieningen

De appartementen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, gas-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten tot in de meterkast zijn in de koopsom opgenomen. De kosten van de gebruiksaansluiting zijn niet bij de koopsom inbegrepen. De koper is vrij in de keuze van elektra-/gasleverancier. De koper wordt verzocht om de gegevens van deze nutspartijen tijdig aan de bouwer te verstrekken. Om de nutsinstallatie te laten proefdraaien, worden de nutsvoorzieningen circa twee weken voor de oplevering aangesloten. De kosten van het in deze periode gebruikte water en elektra zijn voor rekening van de bouwer.

Energie label nieuwbouw

De verkoper van het (nieuwbouw)appartement is verplicht bij oplevering het energielabel van het (nieuwbouw)appartement te overhandigen aan de kopende partij. Met een energielabel kunnen kopers in één oogopslag zien of een woning zuinig of niet zuinig is. Dat is zeer nuttige informatie, want een keuze voor een zuinige woning betekent een lagere energierekening, meer wooncomfort en minder CO₂-uitstoot, dus beter voor het milieu!

Het energielabel voor appartementen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, niet zuinig) aan hoe energiezuinig het appartement is in vergelijking met soortgelijke appartementen. Een energiezuinig appartement heeft goede isolatie, dubbel glas, energiezuinige verwarming. Het

energielabel is een document waarin al deze kenmerken zijn beschreven. Het energielabel wordt na de oplevering van het appartement aan de koper uitgereikt en geeft aan hoe goed het appartement is geïsoleerd en hoe zuinig de installaties zijn. De energierekening hangt echter ook af van de warmtevraag en hoeveel warm water er wordt gebruikt, hoeveel apparaten er zijn aangesloten en hoe intensief die gebruikt worden.

Bezoek aan het bouwterrein

Tijdens de bouwperiode is het bezoeken van het bouwterrein door onbevoegden om veiligheidsredenen niet toegestaan. Dit betekent dat ook de koper het bouwterrein niet mag betreden. Dit geldt eveneens voor de avonden en weekeinden. Het bouwterrein is dan niet toegankelijk. De afdeling Kopersbegeleiding organiseert voor de kopers informatiedagen op de bouwplaats. Tijdens deze bijeenkomsten worden kopers geïnformeerd over de voortgang van de bouw en is er gelegenheid om het eigen appartement te bekijken.

Inleiding

Smit's Bouwbedrijf hecht grote waarde aan een goede relatie met de koper. Wij willen de koper vóór en tijdens het bouwproces een goede begeleiding bieden. Die wordt verzorgd door de afdeling Kopersbegeleiding. Veel kopers zullen voor het eerst met het bouwproces te maken krijgen. Dat roept ongetwijfeld een aantal vragen op. Deze vragen kunnen algemeen zijn, kunnen te maken hebben met koperswijzigingen, of zijn wellicht van technische aard. Met al deze vragen kunnen kopers terecht bij de afdeling kopersbegeleiding. Als aanspreekpunt voor kopers regelt deze afdeling ook de coördinatie met het uitvoeringsteam. De medewerkers van de afdeling hebben allen een bouwkundige opleiding genoten en zijn de kopers graag van dienst. De afdeling verzorgt ook de samenstelling, afronding en coördinatie van alle koperswijzigingen.

Informatiepakket Kopersbegeleiding

De bouwer biedt de mogelijkheid het appartement in ruime mate aan te passen aan de persoonlijke wensen van de koper. Daartoe is een 'Informatiepakket Kopersbegeleiding' samengesteld. Hierin zijn veel mogelijkheden voor koperswijzigingen opgenomen. In dit pakket staat eveneens omschreven hoe de bouwer werkt en omgaat met de uitvoering van de gekozen koperswijzigingen. De vermelde prijzen zijn gebaseerd op de benodigde begeleiding en verwerking, zowel vóór als tijdens de uitvoering ervan. Beperkte materiaalhoeveelheden, niet seriematige fabricage en verwerking, alsmede extra inzet van personeel, zijn van invloed op deze prijzen.

Afwerkvloeren

In de afwerkvloeren van het appartement worden de nodige leidingen voor de installaties opgenomen. Met name de leidingen voor de verwarmingsinstallatie zijn kwetsbaar en moeten tijdens de bouw goed worden beschermd. Daarnaast kunnen binnenwanden en overige afwerkingen niet op een ruwe ondervloer worden aangebracht. Het weglaten van afwerkvloeren is daarom niet mogelijk. In het 'Informatiepakket Kopersbegeleiding' zijn diverse mogelijkheden voor het wijzigen van de verwarmingsinstallatie opgenomen.

Sanitair en tegelwerk

Het standaard sanitair en tegelwerk zijn in de koop-/aanneemsom opgenomen. Op de inrichting en afwerking van de toilet- en badruimten is de Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Het 'Informatiepakket Kopersbegeleiding' biedt

veel mogelijkheden om het sanitair en tegelwerk aan persoonlijke wensen aan te passen.

Keukeninrichting

In de koop-/aanneemsom is een keuken opgenomen. In het 'Informatiepakket Kopersbegeleiding' zijn de installatievoorzieningen en aansluitpunten voor deze keukenruimte omschreven.

Algemeen

Het toekomstige appartement dient bij de oplevering te voldoen aan:

- het Bouwbesluit;
- de NEN-normen;
- de eisen van de nutsbedrijven;
- de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

In verband met bovenvermelde criteria, het bouwproces en het verkrijgen van de gewenste kwaliteit, wordt het appartement door Smit's Bouwbedrijf altijd compleet opgeleverd. Voor de keukenruimte, badruimte en toiletinrichting worden aanvullende kopersopties aangeboden. Om dezelfde reden is het tijdens de bouw niet toegestaan werkzaamheden te verrichten in en/of om het appartement.

Beslisdata koperswijzigingen

Voor alle koperswijzigingen gelden zogenaamde beslisdata. Deze houden verband met de diverse fasen van het bouwproces. Het is noodzakelijk dat de koper vóór deze data bepaalde beslissingen neemt om te voorkomen dat de voortgang van het bouwproces wordt verstoord. De beslisdatum per bouwfase zal in een later stadium, middels een nieuwsbrief, aan de koper bekend worden gemaakt.

Betaling koperswijzigingen

Het verschuldigde bedrag van de opgedragen koperswijzigingen wordt door Smit's Bouwbedrijf, conform de voorwaarden in de koop-/aannemingsovereenkomst, als volgt gedeclareerd:

1. 25% bij opdracht;
2. 75% voor oplevering (sleuteloverdracht) van het appartement.

De afdeling Kopersbegeleiding is het aanspreekpunt en verzorgt de coördinatie van alle koperswijzigingen naar het uitvoeringsteam. Wanneer de koper vragen en/of opmerkingen heeft, kan de koper contact opnemen met de medewerkers van de afdeling Kopersbegeleiding.

Afdeling Kopersbegeleiding:

T 0251 - 27 77 77

E kopersbegeleiding@smitsbouwbedrijf.nl

Wijzigingen voorbehouden

De Bouten CV besteedt uiterste zorg aan correcte en complete informatie in deze technische omschrijving. Het is mogelijk dat de informatie onvolledig of onjuist is. De Bouten CV is niet aansprakelijk voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. De kleuren en afbeeldingen van de Artist Impressies en overige verbeeldingen geven een zo goed mogelijk beeld van het nieuw te bouwen project. De impressies en afbeeldingen kunnen derhalve afwijken van de uiteindelijke contractstukken. Afbeeldingen die zijn gebruikt ten behoeve van de technische omschrijving maken geen onderdeel uit van de contractvorming tussen verkoper en koper. Aan de impressies en afbeeldingen die in de technische omschrijving zijn weergegeven kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Ontwikkeling:

Amvest
Zeeburgerkade 1184
1019 VK Amsterdam

020 - 430 12 12
info@amvest.nl
www.amvest.nl



SMIT'S BOUWBEDRIJF BV

Ontwikkeling en realisatie:

Smit's Bouwbedrijf
Parallelweg 8
1948 NM Beverwijk

0251 - 27 77 77
sbb@smitsbouwbedrijf.nl
www.smitsbouwbedrijf.nl



**Frisia
Makelaars**
DYNAMIS

Verkoop en informatie:

Frisia Makelaars Den Haag
Javastraat 1a
2585 AA Den Haag

070 - 342 01 01
info@frisiamakelaars.nl
www.frisiamakelaars.nl