



VILLA
LOEPWICK

2 WONINGEN EN 3 APPARTEMENTEN IN LOPIK



VILLA LOEPWICK



Gelegen in het centrum van Lopik met winkels en diverse voorzieningen op loopafstand, op de locatie van de voormalige burgemeesterswoning van Lopik wordt een kleinschalig nieuwbouwproject ontwikkeld met twee fraaie, hoogwaardig afgewerkte royale woningen en drie ruime appartementen.





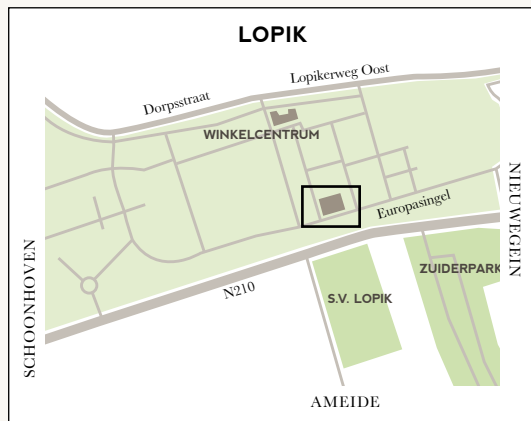
INHOUDSOPGAVE

Introductie.....	2
Inhoudsopgave	3
Ligging & situatie	4
Gevelaanzichten	5
Westgevel	5
Zuidgevel	6
Oostgevel	7
Noordgevel.....	8
2 WONINGEN	
Introductie.....	9
Woning 1	10
Begane grond.....	10
Eerste verdieping	11
Tweede verdieping.....	12
Woning 2	13
Begane grond.....	13
Eerste verdieping	14
Tweede verdieping.....	15
Technische omschrijving.....	16
3 APPARTEMENTEN	
Introductie.....	23
Appartement 1	24
Appartement 2	25
Appartement 3	26
Eerste woonlaag.....	26
Tweede woonlaag	27
Technische omschrijving.....	28
Overzicht verdiepingen.....	36
Algemene informatie.....	38



LIGGING & SITUATIE

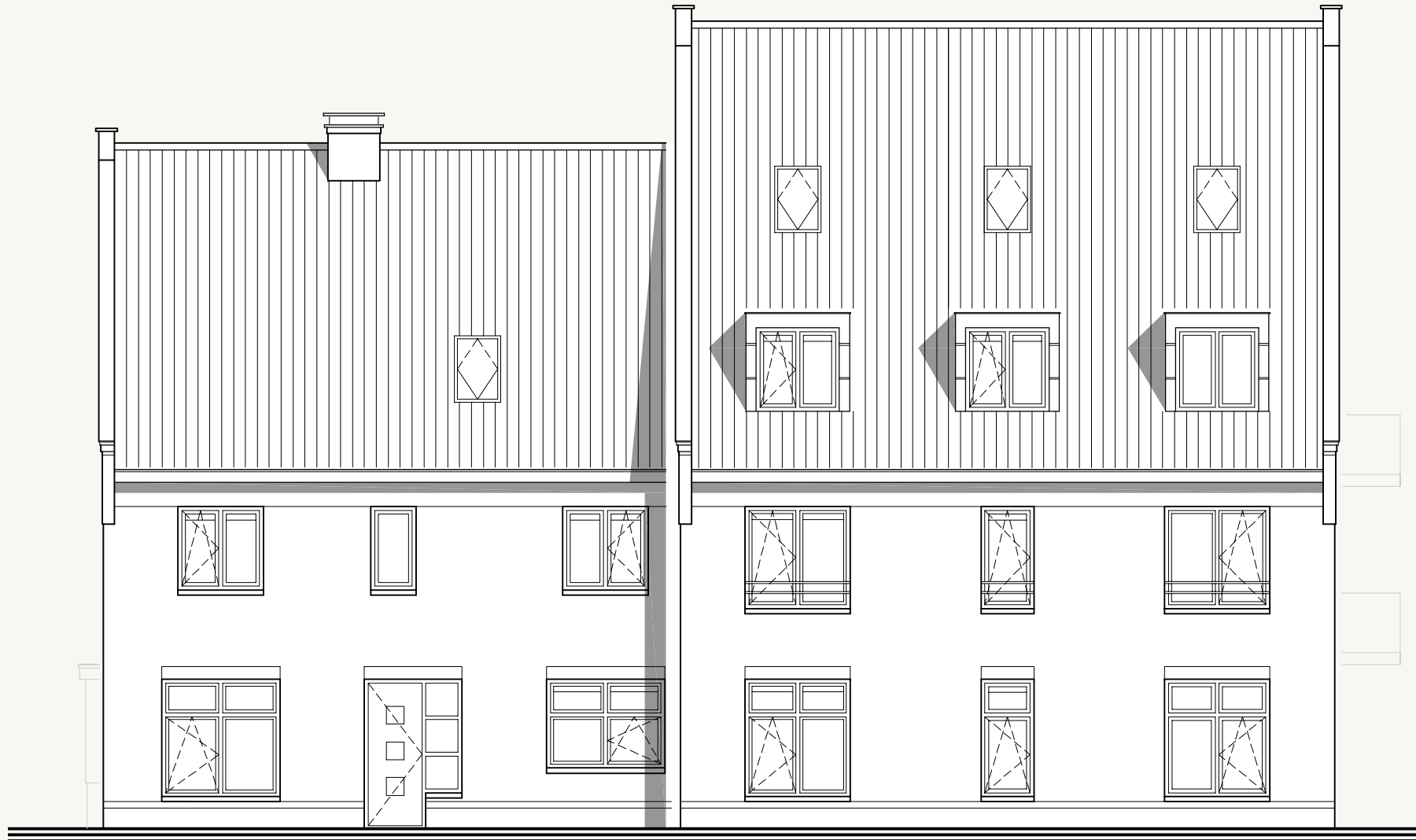
SCHAAL 1:300





WESTGEVEL

SCHAAL 1:100





ZUIDGEVEL

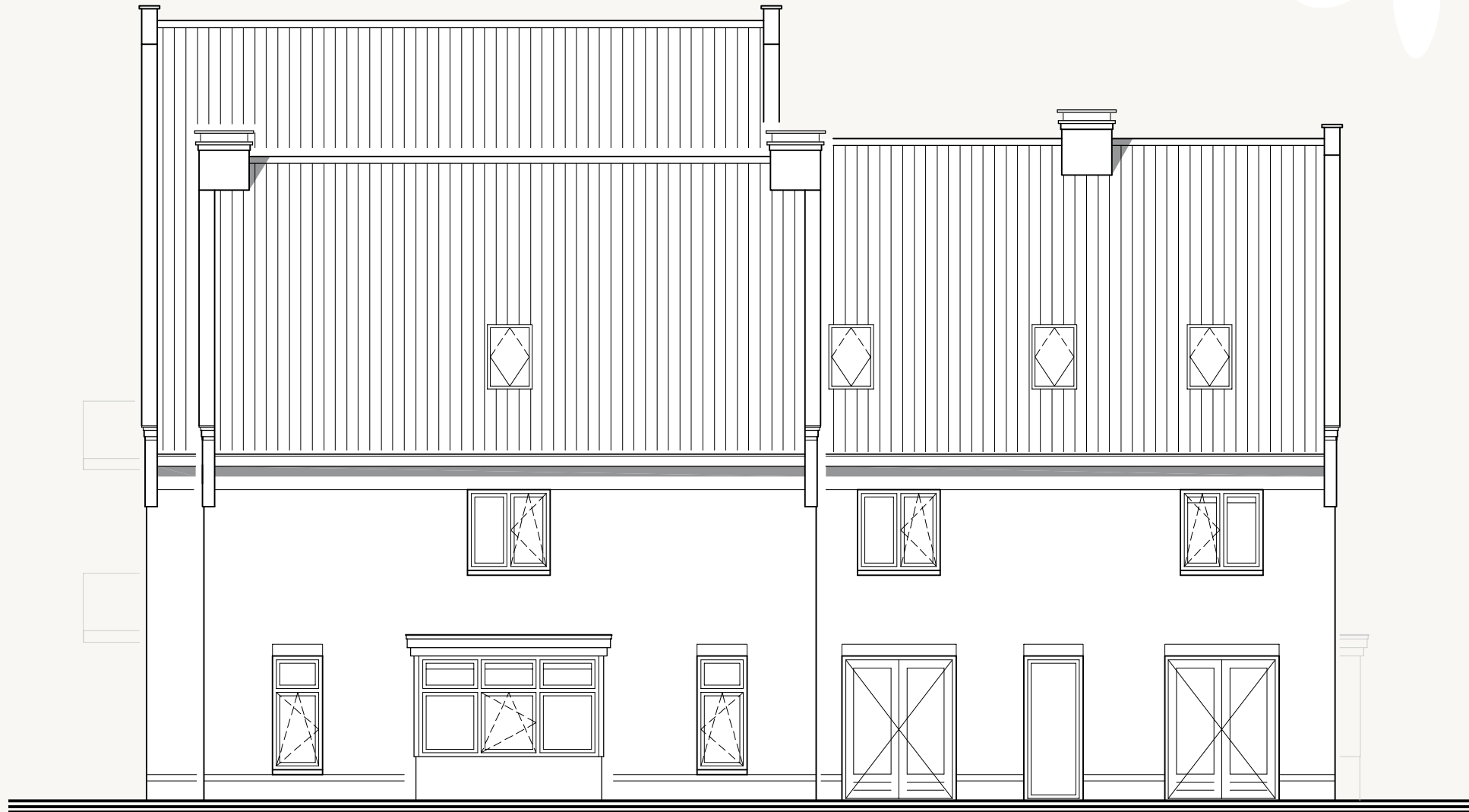
SCHAAL 1:100





OOSTGEVEL

SCHAAL 1:100





NOORDGEVEL

SCHAAL 1:100





TWEE WONINGEN

INTRODUCTIE



Royaal herenhuis met oprit, garage, op een perceel van circa 280 m² gelegen in het centrum van Lopik! Wat gelijk opvalt is het uiterlijk van deze woning, de hoge gevel met de vele details zoals de schoorsteen, diverse rollagen, hardstenen elementen en zinken raamomlijstingen, geven de woning een statig aanzicht.

BOUWNUMMER 1 - EUROPASINGEL

Via de entree aan de Europasingel komt u in een hal met trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en een toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De hal biedt u toegang tot een royale living van circa 63 m² bestaande uit een woonkamer aan de voorzijde en een keuken/eetkamer aan de achterzijde. De keuken heeft een keukenblok voorzien van een koel-vriescombinatie, gaskookplaat, RVS afzuigschouw, combimagnetron en een vaatwasmachine. Via de openslaande deuren komt u in de achtertuin, door de twee kozijnen met openslaande deuren krijgt u in de eetkeuken een heerlijk open verbinding met de tuin. Door de vele raampartijen en de speelse erker is er een maximum aan lichtinval op de begane grond. Aan de voorzijde heeft u een vrij uitzicht op het tegenover gelegen park. De begane grond zal worden verwarmd door middel van vloerverwarming.

Op de eerste verdieping treft u een overloop die toegang geeft tot maar liefst drie royale slaapkamers, één werkkamer en twee badruimtes. Eén badruimte beschikt over een douchehoek, ligbad, wastafelcombinatie en een wandcloset. De andere badruimte is voorzien van een douchehoek, wastafelcombinatie en een wandcloset. Via de vaste trap komt u op de overloop van de tweede verdieping. Op de tweede verdieping zijn nog eens twee

grote slaapkamers en een berging met opstelplaatsen voor CV-combiketel, mechanische ventilatie, wasmachine en wasdroger. In de achtertuin treft u de losse garage/berging van circa 20 m². Door de garage en de lange oprit is er meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. De totale woonoppervlakte van maar liefst 215 m², de ligging en hoogwaardige afwerking maken dit tot een unieke woning.

BOUWNUMMER 2 - ROLAFWEG

Via de entree aan de Rolafweg komt u in de hal, met trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal krijgt u toegang tot een ruime woonkamer met open keuken van in totaal circa 56 m². Zowel vanuit de woonkamer als keuken stapt u via openslaande deuren zo de tuin in. Met de achtertuin gelegen op het oosten kunt op zomerse dagen genieten van een zonnig ontbijt. Via de entree aan de Rolafweg komt u in de hal, met trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast en toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal krijgt u toegang tot een ruime woonkamer met open keuken van in totaal circa 56 m². Zowel vanuit de woonkamer als keuken

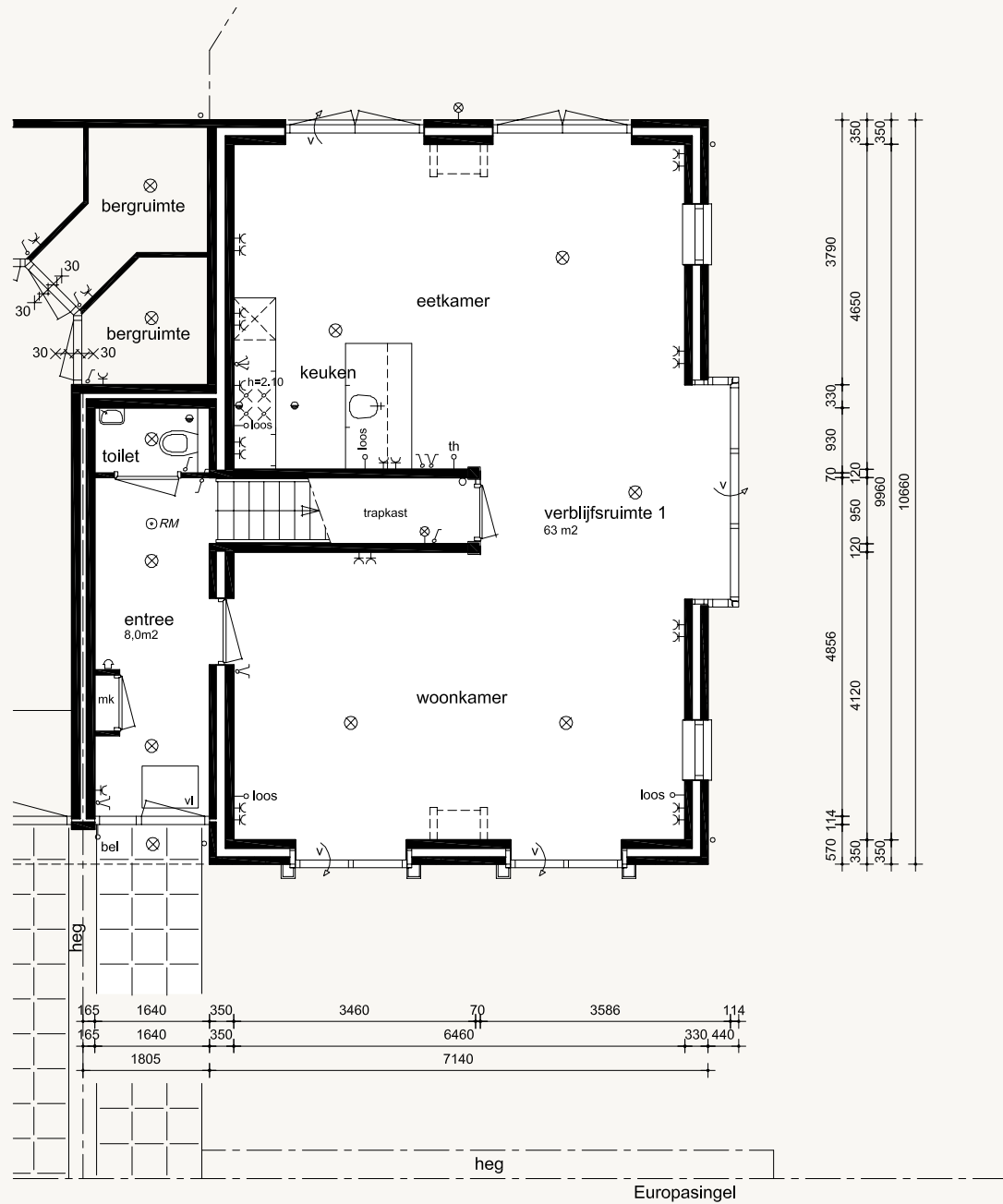
stapt u via openslaande deuren zo de tuin in. Met de achtertuin gelegen op het oosten kunt op zomerse dagen genieten van een zonnig ontbijt. De keuken heeft een keukenblok voorzien van een koel-vriescombinatie, gaskookplaat, RVS afzuigschouw, combimagnetron en een vaatwasmachine. Door de erker en de vele raampartijen zult u een maximum aan lichtinval ervaren. De begane grond zal worden verwarmd door middel van vloerverwarming.

Via de trap in de entree komt u op de overloop van de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers, een badruimte met ligbad, douchehoek, dubbele wastafelcombinatie en een separate toiletruimte. Via de vaste trap komt u op de overloop naar de tweede verdieping. U treft hier twee slaapkamers en een tweede badruimte voorzien van een douchehoek en wastafelcombinatie. Tevens is hier een bergruimte met opstelplaatsen voor CV-combiketel, mechanische ventilatie, wasmachine en wasdroger. De losse garage/berging in de tuin heeft een oppervlakte van circa 24 m². Door de garage en de lange oprit is er meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Het woonoppervlak van circa 185 m², de typisch jaren 30 uitstraling en luxe afwerking maken dit tot een geliefde woning.

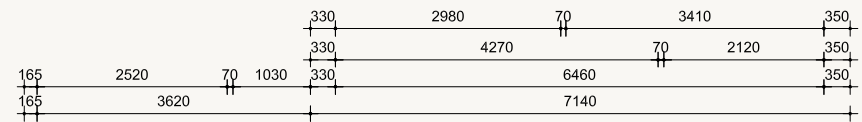
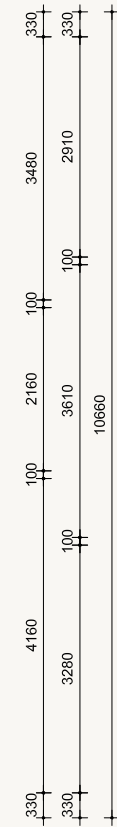
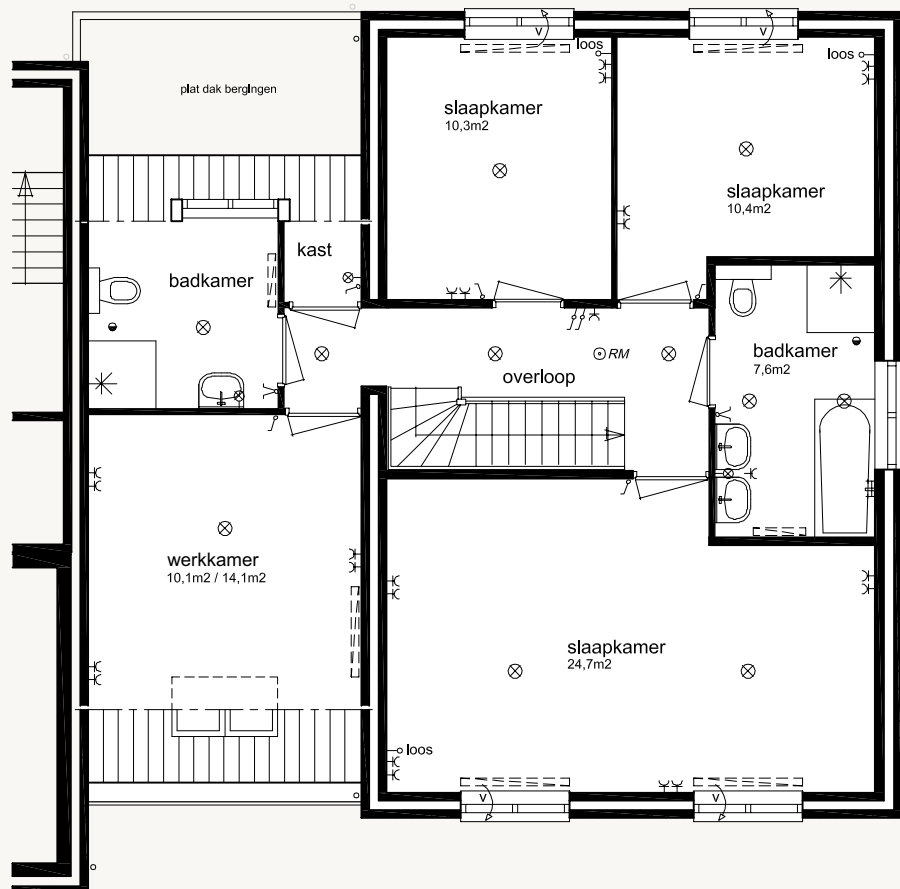
WONING 1
BEGANE GROND
 SCHAAL 1:100



IMPRESSIE



WONING 1
EERSTE VERDIEPING
 SCHAAL 1:100

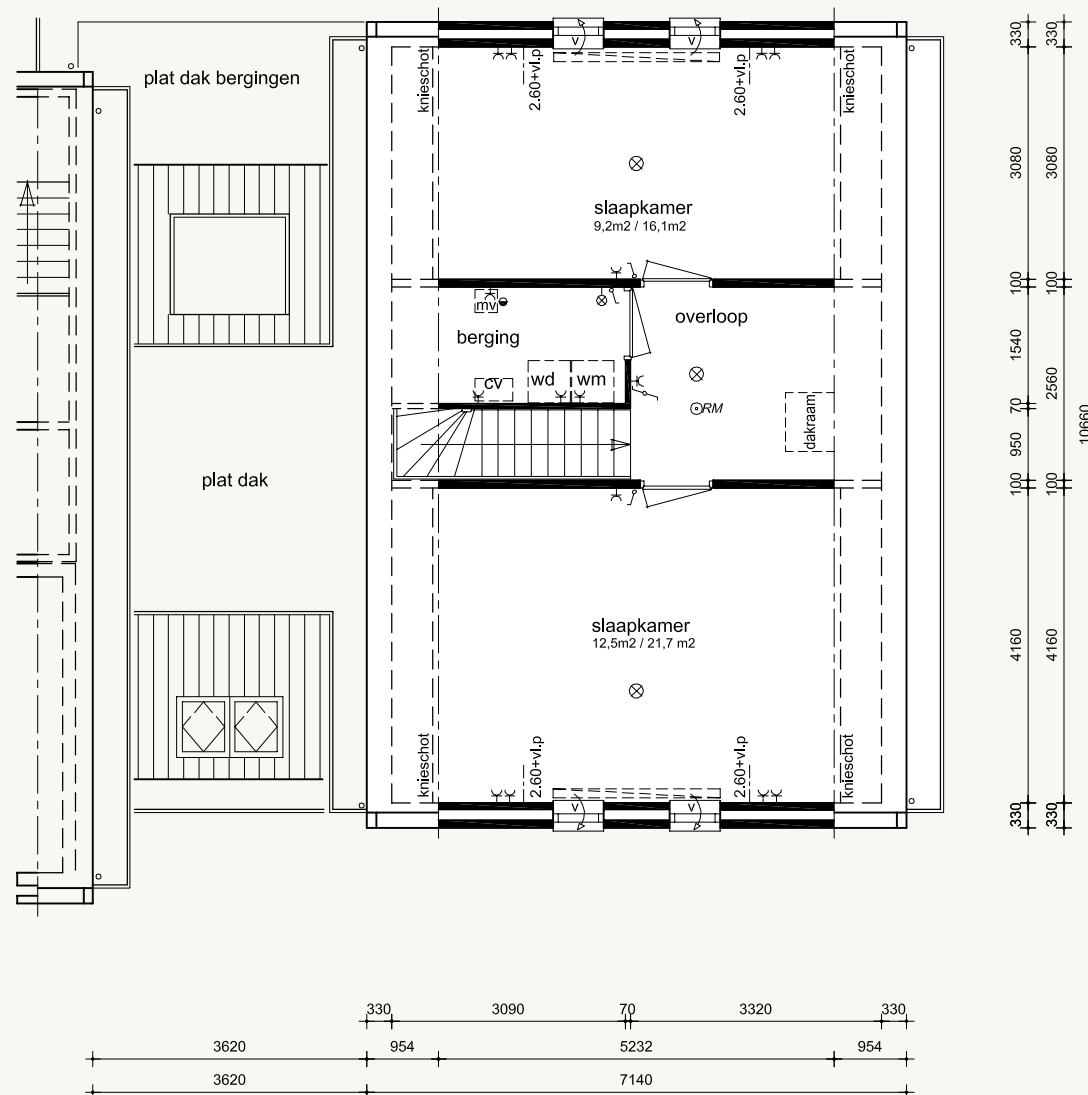


IMPRESSIE

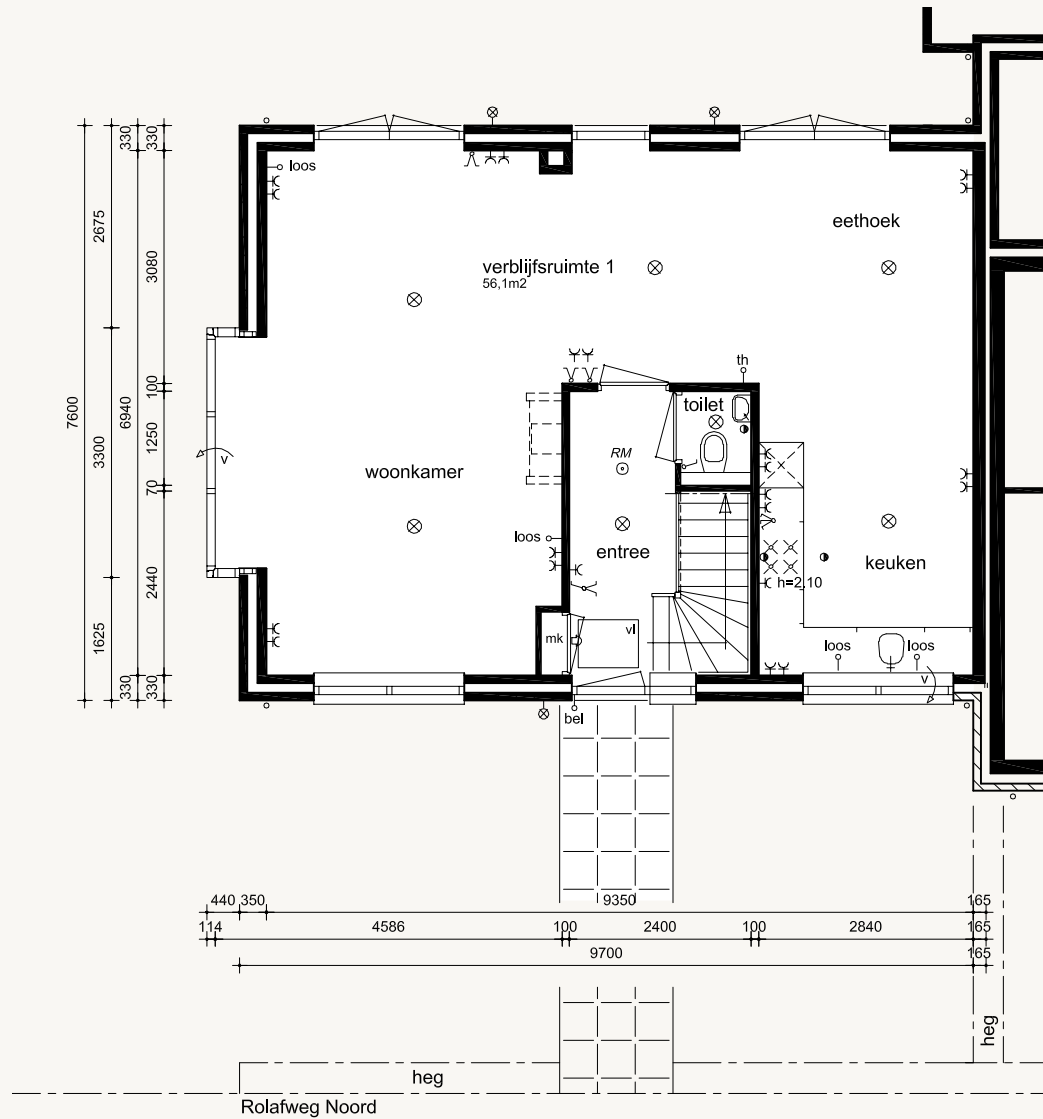
WONING 1 TWEDE VERDIEPING SCHAAL 1:100



IMPRESSIE



WONING 2
BEGANE GROND
 SCHAAL 1:100

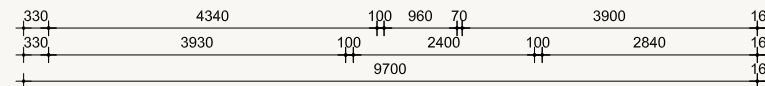
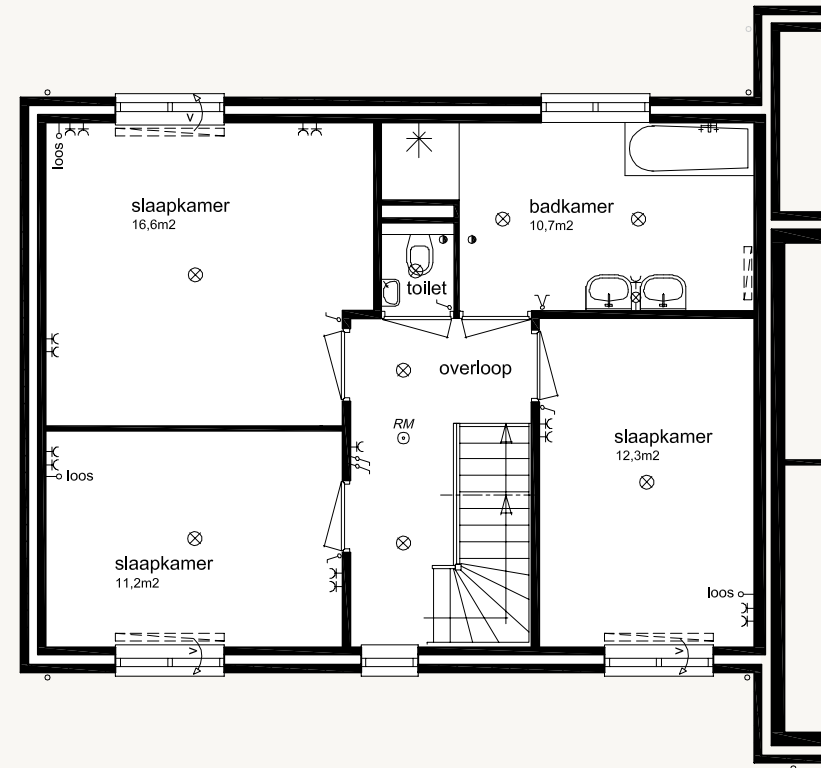
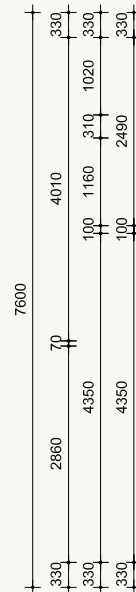


IMPRESSIE

WONING 2
EERSTE VERDIEPING
 SCHAAL 1:100



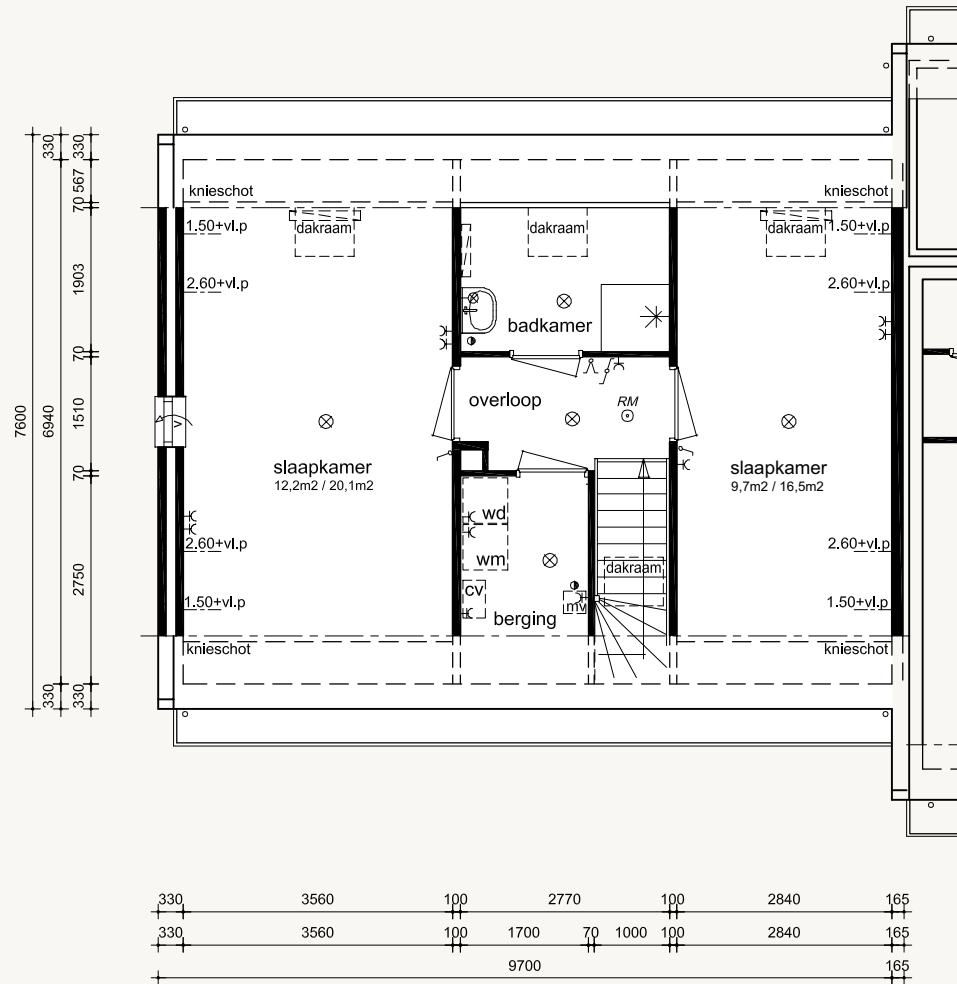
IMPRESSIE



WONING 2

TWEEDE VERDIEPING

SCHAAL 1:100



IMPRESSIE



TWEE WONINGEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



1. WONINGBORG

De woningen worden gebouwd met Woningborg-garantie. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2. PEIL VAN DE WONING

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer; dit peil ligt ongeveer 15 cm boven de kruin van de weg. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

3. GRONDWERK

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen, paden en terrassen.

Als bodemafsluiting wordt er onder de woningen 10 cm schoon zand toegepast. Onder het straatwerk naar de entree's en de bergingen van de woningen komt 20 cm schoon zand. Na het gereedkomen van de bebouwing worden de tuinen aflopend uitgevlakt met de ontgraven grond. De tuinen worden voor de oplevering van de woningen gefreesd, totale diepte circa 35 cm. Bovenkant maaiveld ter plaatse van de woning op circa 15 cm minus vloerpeil.

4. RIOLERINGSWERK

Het rioleringsstelsel voor faecaliën en hemelwaterafvoeren in gerecycleerd pvc of met recycle garantie buizen en hulpstukken. Toe te passen een gescheiden rioleringsstelsel. De binnenriolering op te hangen aan de begane grondvloer en/of funderingsbalken. De buitenriolering vorstvrij en in het zand te leggen. De faecaliën- en de hemelwaterafvoeren aan te sluiten op het gemeenteriool. Ontstoppingsstukken ten behoeve van de rioleringen te maken circa 50 cm binnen de perceelsgrens.

5. BESTRATINGEN

Betonklinkers 6x20 cm

- De oprit vanaf het openbare trottoir naar de woningentree wordt voorzien van straatwerk uitgevoerd met betonklinkers (dikformaat). Daar waar het straatwerk niet aan muren grenst worden er betonbanden (8/20) toegepast.

Betontegels 60x40 cm

- Ten behoeve van de bereikbaarheid van de garage/berging worden er 2 rijen betontegels aangebracht met een afmeting van 60x40 cm.

6. ERFSCEIDING OP EIGEN PERCEEL

De hier omschreven erfscheidingen moeten ook na de oplevering van de woningen door de kopers in stand worden gehouden.

- Ter plaatse van de zij erfgrens van bouwnummer 1 met de entree van de appartementen wordt er een haag van Carpinus Betulus aangebracht met een hoogte van 1,0 meter.

- Ter plaatse van de zij erfgrens van bouwnummer 2 met Rolafweg Noord 3 wordt er een gemetselde tuinmuur aangebracht vanaf de garage/berging tot de achtergevellijn van de woning.
- Ter plaatse van de zij erfgrens van bouwnummer 2 met Rolafweg Noord 3 wordt er vanaf de gemetselde tuinmuur tot aan de openbare weg een haag van Carpinus Betulus aangebracht met een hoogte van 1,0 meter.
- Ter plaatse van de erfgrens aan de voorzijde, met uitzondering van de inrit naar de voordeur en de berging/garage, wordt er een lage haag van Carpinus Betulus aangebracht met een hoogte van 1,0 meter.

7. ERFSCEIDING NIET OP EIGEN PERCEEL

- Ter plaatse van de zij erfgrens van bouwnummer 1 met Meeuwenlaan 3 wordt er een houten schutting geplaatst. Deze schutting bestaat uit houten staanders en liggende (om en om) delen met een totale hoogte van 1,8 meter.
- Ter plaatse van de zij erfgrens van bouwnummer 1 en het parkeerterrein wordt een haag van Carpinus Betulus aangebracht met een hoogte van 1,0 meter.
- Ter plaatse van de zij erfgrens van bouwnummer 2 en de appartementen wordt een haag van Carpinus Betulus aangebracht met een hoogte van 1,0 meter.

8. FUNDERINGEN

De woningen-, de bergingen en de gemetselde tuinmuren worden gefundeerd met betonnen heipalen. De afmetingen en de aantallen van de heipalen conform de constructie berekeningen en de sonderingen.

De afmetingen van de betonnen funderingsbalken conform de constructie berekeningen en tekeningen. De ruimten onder de begane grondvloeren worden geventileerd door vloerventilatiooesters.

9. GEVELS EN WANDEN

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels

- Het complete gevelmetselwerk van de woningen-, de bergingen en de stenen tuinmuren uit te voeren in handvorm c.q. vormbak gevelstenen (waalformaat), uitgevoerd in halfsteens metselverband.
- Boven gevelkozijnen worden indien nodig stalen lateien en stalen geveldragers toegepast.
- Onder de gevelkozijnen welke doorlopen tot het maaiveld komen betonnen kantplanken.

Hardsteen

- Onder de overige gevelkozijnen worden hardstenen waterslagen (randdikte circa 6 cm) aangebracht.
- In de voorgevel van bouwnummer 1 wordt er 1 hardstenen plaat (afmeting circa 24x80 cm) en 3 hardstenen elementen (afmeting circa 19x19 cm, puntvormig) aangebracht.
- De schoorstenen worden afgedekt met een hardstenen plaat op hardstenen staanders.
- De nepschoorstenen worden afgedekt met een hardstenen plaat.

Binnenspouwbladen

- De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte van 120 mm (zijgevels) en 100 mm (voor- en achtergevels).

Woningscheidende wanden

- De woningscheidende bouwmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De bouwmuren van de woningen zijn 120 mm dik. De bouwmuur in de entree van de appartementen is 120mm dik, de overige bouwmuren van de appartementen zijn 175 mm dik.

Dragend binnenmetselwerk

- De stabilisatie wanden achter de trappen op de begane grond-, 1e- en 2e verdieping worden uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte van 100 mm en/of 120 mm.
- De dragende scheidingswanden op zolder worden uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte van 100 mm.

Lichte scheidingswanden

- De overige scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70 en 100 mm (zie tekeningen). De scheidingswanden tussen de verblijfsruimten onderling in 100 mm dikke gipsblokken of met 70 mm dikke gipsblokken in verzwaarde uitvoering. De scheidingswanden van de badruimten in hydro uitvoering.

De gevels van de bergruimte

- De wanden van de bergingen worden uitgevoerd in 2-zijdig schoon metselwerk.

Gevelisolatie

- Voor de isolatie van de gevels ($R_c \geq 4.5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) worden Polyurethaan platen toegepast met een dikte van 87 mm.

Voegwerk

- Het complete gevelmetselwerk wordt gevoegd met voegspecie (kleur donkergrijs) die iets verdiept in de voegen wordt aangebracht.

Stootvoegen

- In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

Dilataties

Om scheurvorming zoveel mogelijk proberen te voorkomen worden er de volgende dilataties aangebracht:

- In het gevelmetselwerk op advies van de stenenleverancier. Deze dilataties zijn minimaal 5 mm breed en worden verder niet afgewerkt.
- In de kalkzandsteenwanden op advies van de stenenleverancier. Deze dilataties worden afgewerkt met gaasband en gestukadoord.

Krimpscheuren

- Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door de droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Door het toepassen van dilataties en overige voorzieningen tijdens de bouw zal getracht worden om de krimpscheuren te beperken. De ontstane krimpscheuren kunnen de kopers bij het onderhoud van de woning dicht zetten met acrylaat kit.

10. VLOEREN

De begane grondvloer ($R_c \geq 4.0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) van de woningen zijn geïsoleerde betonnen vloerelementen (type kanaalplaat) die aan de

TECHNISCHE OMSCHRIJVING • WONINGEN

bovenzijde wordt voorzien van een circa 6 cm dikke afwerkvloer (zand/cement). Voor de toegang tot de kruipruimte worden er in de entree en in de berging een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparingen worden voorzien van een gegalvaniseerde vloermat omranding en worden afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik voorzien van een luikoog.

De begane grondvloer van de bergingen zijn ongeïsoleerde betonnen vloerelementen (type kanaalplaat) die aan de bovenzijde wordt voorzien van een circa 3 cm dikke afwerkvloer (zand/cement). De 1e - en 2e verdiepingsvloeren zijn betonnen vloerelementen (type breedplaat) voorzien van in het werk gestort beton. De totale dikte van deze vloeren bedraagt circa 22 cm. Daar waar constructief nodig worden stalen balken aangebracht in de betonnen vloeren. De bovenzijde van de vloeren worden voorzien van een circa 5 cm dikke afwerkvloer (zand/cement).

11. DAKEN

De schuine daken van de woningen worden gevormd door geschaafde vuren houten gordingen en muurplaten welke worden voorzien van geïsoleerde ($R_c \geq 4.5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) dakelementen. De dakelementen zijn voorzien van Minerale wol als thermische en geluidisolatie. De daken worden afgedekt met gebakken dakpannen, kleur zwart. De goten aan de zijgevels worden betimmerd met houten plaatmateriaal (multiplex wbp).

Het platte dak van de erkers, van de slaapkamer en de badkamer van bouwnummer 1 alsmede de dakvloer van de losstaande bergingen zijn houten vloeren gemaakt van een vuren houten balklaag voorzien van Underlayment dekplaten. Deze platte daken (met uitzondering van de dakvloeren van de bergingen) te voorzien van een isolatie ($R_c \geq 4.0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$), een EPDM dakbedekking en zinken lijsten.

12. VENTILATIEVOORZIENINGEN EN GASAFVOER- / ROOKKANALEN

Ten behoeve van de ventilatie van de woningen is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer (roosters) en een mechanische afvoer. De woningen worden voorzien een afzuigstelsel. In de plafonds van de toilet- en badruimten alsmede de keukens worden roosters geplaatst die middels kanalen (weggewerkt in vloeren en kokers) worden aangesloten op een afzuigunit op zolder. In de glasvakken van de gevelkozijnen van de verblijfsruimten worden ventilatiooesters aangebracht voor de toevoer van verse lucht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING • WONINGEN

13. KOZIJNEN- RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen- ramen en deuren

- Het machinale timmerwerk uit te voeren volgens de huidige voorschriften timmerwerk.
- Het machinale timmerwerk op de fabriek te voorzien van een tweelaagse grondverf met een totale droge laagdikte van minimaal 80µm.
- De buitenkozijnen, ramen en deuren (met uitzondering van de voordeur) te vervaardigen van hardhout met een soortelijk gewicht van minimaal 500kg/m³.
- De woning voordeur is een triplex deur met geïsoleerde vulling en stabilisator.
- De terras- en bergingsdeuren zijn houten deuren voorzien van een glasvlak.
- De draairamen uit te voeren als draai-kiepramen.
- Een aantal kozijnen worden voorzien van vaste ramen.
- De erkerkozijnen zijn aan de onderzijde voorzien van een geïsoleerd rekwerk met aan de binnen- en buitenzijde een plaat cempanel. Aan de buitenzijde wordt de cempanel afgewerkt met grijskleurig spachtelputz en aan de binnenzijde wordt deze afgewerkt met gipsplaten.
- De berging is voorzien van een stalen kanteur, deze deur wordt in de kleur donkergroen gemoffeld.

Dakramen

- Op de zolder worden er Velux dakvensters aangebracht zoals op de tekeningen staat aangegeven. Het dakraam in de badkamer (alleen bij bouwnummer 2) is een GGU M08, de overige dakramen zijn van het type GGL M08.

Binnenkozijnen en deuren

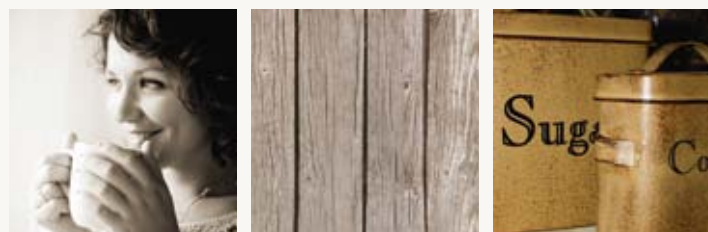
- Alle binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig roomwit afgewerkte stalen binnenkozijnen.
- Alle binnendeurkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht.
- Alle binnendeuren in stompe uitvoering. Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig roomwit afgewerkt.
- Ten behoeve van de ventilatie en de definitieve vloerafwerking is de ruimte onder de binnendeuren circa 2,5 cm.

Hang- en sluitwerk

- De voordeur is voorzien van een cilinderslot met meerpuntsluiting, veiligheidsdeurbeslag, een lichtmetalen voordeurknop en een lichtmetalen brievenbusplaat.
- De houten bergingsdeur is voorzien van een cilinderslot met meerpunt-

puntssluiting, veiligheids- deurbeslag en lichtmetalen deurkrukken.

- De houten terrasdeuren zijn voorzien van een cilinderslot met meerpuntsluiting, een sluitlijst, veiligheidsdeurbeslag en lichtmetalen deurkrukken.
- De kanteur is voorzien van een 2-punts vergrendeling met cilinderslot.
- De cilindersloten van de voordeur, de bergingsdeur en de terrasdeuren zijn gelijksluitend.
- De draai-kiepramen worden voorzien van draai-kiepbeslag en lichtmetalen raamkrukken.
- De binnendeuren van de bad- en de toiletruimten zijn voorzien van vrij/bezet sloten en lichtmetalen deurkrukken.
- De binnendeuren van de meter- en trapkast zijn voorzien van een kastslot met lichtmetalen knopschild met sleutelgat.
- De overige binnendeuren met loopslot en lichtmetalen deurkrukken.



14. TRAPPEN, (AF)TIMMERWERK, GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

Trappen

- De trap van de begane grond naar de 1e verdieping een vuren houten trap in dichte uitvoering. Bij bouwnummer 1 is onder de dichte trap is een trapkast gesitueerd.
- De trap van de 1e verdieping naar de zolder een vuren houten trap in open uitvoering.
- De trapgaten op de 1e verdieping en op de zolder te voorzien van een spijlhok, hoogte spijlhok circa 1 m.
- De trappen te voorzien van wit gelakte gebogen muurleuningen.
- De trappen worden fabrieksmatig voorzien van grondverf (wit).

Aftimmerwerk

- De onderzijde van de luifel nabij de voordeur (van bouwnummer 1) af te werken met houten plaatmateriaal (garantie multiplex (wbp)).
- De onderzijde van de houten daken (met uitzondering van de bergin-

gen) worden afgewerkt met gipsplaten op houten rachel.

- Het rekwerk (hoogte circa 75 cm) onder de erkerkozijnen wordt aan de binnenzijde afgewerkt met gipsplaten.
- Op zolder worden er knieschotten (circa 1 m hoog) gemaakt die afgewerkt worden met gipsplaten.
- Op zolder worden er verlaagde plafonds van gipsplaten aangebracht op een hoogte van circa 3 meter.
- De goten aan de zijgevels worden betimmerd met houten plaatmateriaal (multiplex wbp).
- In de meterkast een achterwand van 19 mm dik plaatmateriaal (Underlayment).
- De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde gootbetimmering sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

Goten en hemelwaterafvoeren

- De goten van de woning zijn zinken inleggoten met een zinken kraal.
- De hemelwaterafvoeren van de goten (van de woningen) zijn zinken leidingen.
- De hemelwaterafvoeren van de bergingen zijn kunststof (grijs) leidingen.
- De hemelwaterafvoeren worden met een stankafsluiter aangesloten op het rioleringsstelsel.

15. PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING

Plafonds

- Op zolder worden er verlaagde plafonds van gipsplaten aangebracht.
- De overige vlakke plafonds in de woningen worden gevormd door de betonnen plaalementen van de verdiepingsvloeren. De v-naden tussen de betonnen platen blijven in het zicht.
- De hierboven vermelde plafonds worden afgewerkt in een gebroken witte structuur.
- De schuine plafonds worden gevormd door de onderzijde (fabrieksmatig wit afgewerkt) van de dakelementen en worden verder niet afgewerkt.
- De plafonds in de bergingen worden gevormd door een houten balklaag en de onderzijde van de houten dakplaten. De balklaag en de onderzijde van de houten dakplaten worden blank gebeitst.

Wanden

- De wanden van de toiletruimten te betegelen tot een hoogte van circa 1,3 meter. Boven het tegelwerk worden de wanden afgewerkt met structuurspuitwerk.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING • WONINGEN

- De wanden van de badruimten te betegelen tot plafondhoogte.
- Ten behoeve van de wandtegels is een verrekenbedrag opgenomen van € 30,00 incl. BTW per m².
- Ten behoeve van de wandtegels is gerekend met 1 kleur tegel per ruimte met een maximum formaat van 20x25 cm die staand worden verwerkt. De wandtegels worden zilvergrijs ingevoegd.
- De uitwendige hoeken van de wandtegels worden afgewerkt met metalen profielen.
- Alle overige wanden in de woningen worden glad en vlak (behangklaar) afgewerkt. Ter plaatse van uitwendige hoeken worden in het stuka-doorswerk metalen hoekbeschermers aangebracht.
- De met gevelstenen opgetrokken wanden van de bergingen worden aan de binnenzijde gevoegd. Het metselwerk blijft derhalve ook aan de binnenzijde in het zicht.

Vloeren

- De vloeren van de toiletruimten te betegelen met vloertegels.
- De vloeren van de badruimten te betegelen met vloertegels. Ter plaatse van de douchehoek wordt een douchebak aangebracht en worden er geen tegels aangebracht. Ook worden er ter plaatse van het bad geen vloertegels aangebracht.
- Ten behoeve van de vloertegels is een verrekenbedrag opgenomen van € 30,00 incl. BTW per m².
- Ten behoeve van de vloertegels is gerekend met 1 kleur tegel per ruimte met een maximum formaat van 25x25 cm. De vloertegels worden grijs ingevoegd.
- De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wandtegels, tenzij anders schriftelijk overeengekomen.
- In alle ruimten worden dekvloeren (zand/cement) aangebracht. In deze dekvloeren komen leidingen ten behoeve van de installaties. In de bad- en toiletruimten worden er op de dekvloeren vloertegels aangebracht (gelijmd).
- Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het bouwbesluit, met de bovenzijde van de dorpel niet meer zijn dan 20 mm. Met deze hoogte dient rekening te worden gehouden bij het maken van de keuze van de vloerafwerking in de entree.

Vensterbanken / dorpels

- Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde lichtkleurige kunststenen vensterbanken toegepast.
- Onder de deuren van de bad- en toiletruimten worden antracietkleurige kunststenen dorpels toegepast.
- De buitendeurkozijnen worden voorzien van grijze kunststenen onderdorpels aangebracht.

- De gevelkozijnen die niet doorlopen tot aan het maaiveld worden aan de buitenzijde voorzien van hardstenen waterslagen.

16. KEUKEN

De keuken in de woningen betreft de getekende keukenopstelling met premium wit glanzende keukenkasten voorzien van Siemens inbouwapparatuur (koelkast, vaatwasmachine, gaskookplaat, schouwwasemkap, combi-magnetron) en een multiplex aanrechtblad voorzien van een kunststof toplaag en een geïntegreerde RVS spoelbak met eenhendel mengkraan.

17. BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

- De isolerende beglazing (HR++) is gasgevuld.
- Er wordt een nat beglazingssysteem toegepast in de houten kozijnen,



ramen en deuren.

- Ten behoeve van de ventilatie worden er in het glas van een aantal kozijnen van de verblijfsruimten aluminium ventilatieroosters aangebracht.

Schilderwerk

Het onderstaande binnen- en buitenschilderwerk zal worden uitgevoerd volgens het volgende verfsysteem:

- Schuren, kaal gekomen hout gronden, waar nodig opstoppen, kitten en bijplamuren, daarna het geheel éénmaal voor- en éénmaal aflakken.
- De houten gevelkozijnen te schilderen in de kleur roomwit (Ral 9001).
- De voordeuren te schilderen in de kleur roomwit (Ral 9001).
- De overige buitendeuren en ramen te schilderen in de kleur grachten-groen (Ral 6009).
- De houten gootbetimmeringen en de houten buitenplafonds te schilderen in de kleur roomwit (Ral 9001).
- In de woningen zijnde afimmeringen (met uitzondering van de afimmeringen op zolder) te schilderen in de kleur roomwit (Ral 9001).

Overig schilderwerk

- De trappen (trap treden, trapbomen en dergelijke) komen wit gegrond op het werk aan en worden op het werk 1x afgeschilderd, kleur roomwit (Ral 9001).
- Gordingen en kaphout worden niet afgewerkt.
- De betonnen plafonds en de plafonds van gipsplaten af te werken in een gebroken witte structuur.
- De schuine plafondgedeelten zijn reeds wit en worden niet verder afgewerkt.
- De in de woningen in het zicht blijvende leidingen met uitzondering van de leidingen van de centrale verwarming te schilderen.

18. LOODGIETERSWERK

Algemeen

Er wordt een complete en goedgekeurde installatie aangebracht volgens de geldende voorschriften.

- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot gas en water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.
- De afvoer -en standleidingen (diverse afmetingen) alsmede de ontluchting van de riolering van KOMO goedgekeurde (recyclebare) dikwandige pvc leidingen; de leidingen onder de begane grondvloer en/of aan de ringbalken op te hangen met nylon ophangstrips.
- Er wordt een gescheiden rioleringssysteem aangebracht voor het hemel- en het vuile water. Omdat er geen gescheiden gemeenteriool aanwezig is worden deze leidingen aan elkaar gekoppeld voordat deze worden aangesloten op het gemeenteriool.
- Complete en gebruiksklare koud- en warmwaterleidingen met de nodige afsluit- en aftapkranen volgens NEN 1006 en plaatselijke voorschriften.
- Complete gasinstallatie volgens NEN 1078 en plaatselijke voorschriften, ten behoeve van het centrale verwarmingstoestel op zolder.
- Warmwatervoorziening ten behoeve van de keuken en de badruimten door middel van de CV-installatie (combi-ketel).
- De afvoer van de keuken wordt aangesloten op de rioleringsleidingen.
- Indien de koper op gas wilt koken dan kan dit via het meerwerk (kosteloos) worden geregeld. Standaard is er geen gasaansluiting in de keuken aanwezig.
- De hemelwaterafvoeren van de bergingen zijn kunststof (grijs) leidingen.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING • WONINGEN

Zinkwerk

- De goten van de woningen zijn getimmerde houten goten die worden voorzien van EPDM dakbedekking en zinken lijsten (kraal).
- De hemelwaterafvoeren van de woningen zijn zinken leidingen.
- De bovenzijde van de gemetselde topgevels worden afgedekt met zink.
- De platte daken worden voorzien van zinken dekljsten ter plaatse van de randen.
- Bij bouwnummer 1 worden de kozijnen in de voorgevel begane grond omtimmerd en afgewerkt met zink.
- Bij bouwnummer 1 is de dakkapel aan de buitenzijde rondom afgewerkt met zinken bekleding.

19. SANITAIR

Toiletruimte begane grond

- Sphinx 300 witte wandcloset 22. De toiletpot is voorzien van een wit kunststof zitting met deksel. Het Geberit inbouwreservoir is voorzien van een wit kunststof bedieningsplaat.
- Sphinx 300 wit fonteinbakje met verchromde plugbeker sifon en koudwaterkraan.

Toiletruimte verdieping (alleen bouwnummer 2)

- Sphinx 300 witte wandcloset 22. De toiletpot is voorzien van een wit kunststof zitting met deksel. Het Geberit inbouwreservoir is voorzien van een wit kunststof bedieningsplaat.
- Sphinx 300 wit fonteinbakje met verchromde plugbeker sifon en koudwaterkraan.

Badruimten

- Het hieronder vermelde sanitair zoals aangegeven op de tekeningen.
- Sphinx 300 witte wastafel met verchromde Grohe Eurostyle eenhendel wastafelkraan en verchromde bekiersifon. De wastafel is voorzien van een wit keramisch planchet en een Boma design spiegel met facet.
- Ucosan Denia wit kunststof douchebak (afmeting 90x90 cm) voorzien van een verchromde Grohe 1000 thermostatische douchemengkraan met verchromde slang, een verchromde glijstang en handdouche.
- V&B Rebana wit kunststof bad (75x170 cm) voorzien van een verchromde Grohe Eurostyle eenhendel badmengkraan en Grohe badset.
- Sphinx 300 witte wandcloset 22. De toiletpot is voorzien van een wit kunststof zitting met deksel. Het Geberit inbouwreservoir is voorzien van een wit kunststof bedieningsplaat.

Wasruimte, opstelplaats wasmachine

- Ten behoeve van de wasmachine wordt er een afvoerleiding (tot 50 cm boven de vloer) en een aanvoerleiding met wasmachinekraan aangebracht.

20. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Complete goedgekeurde installatie volgens NEN 1010 en plaatselijke voorschriften.

- De installatie te maken in een centraaldozen systeem met schakel- en verdeelinrichting in de meterkast.
- De inbouw schakelaars (roomwit) worden gemonteerd op circa 1,10 m boven de vloer, tenzij niet mogelijk of anders omschreven. De inbouw wandcontactdozen (roomwit) worden gemonteerd op circa 0,30 m boven de vloer, tenzij niet mogelijk of anders omschreven.



- De standaard aan te brengen loze leidingen worden naast een dubbel wandcontactdoos geplaatst en in 1 ombouwraam gemonteerd.
- Alle wandcontactdozen in de woningen worden uitgevoerd met randaarde.
- Ten behoeve van de standaard keukenopstelling worden de aansluitpunten gemaakt.
- In de keuken wordt de drie-standen schakelaar aangebracht voor de aansturing van de unit van de afzuig installatie.
- In de woonkamer worden er 2 loze leidingen aangebracht.
- In iedere slaapkamer wordt er 1 loze leiding aangebracht.
- De loze leidingen komen allen uit in de meterkast.
- De huisaansluiting van de telefoon en van de televisie wordt afgemonteerd in de meterkast. De bedradingen naar de woon- en slaapkamers worden niet aangebracht.
- In de wasruimte of op zolder komt er een elektrische aansluiting voor een wasmachine en een condensdroger, beiden op een aparte elektragroep.

- In de badruimten komt er 1 aansluitdoos (ten behoeve van de aarding van de badruimten) in de wand in het zicht.
- In de entree, de overloop en op zolder worden er rookmelders aangebracht die zijn aangesloten op de elektrische installatie.

21. VERWARMINGS- / WARMWATERINSTALLATIE

De woningen worden voorzien van een gasgestookte centrale hoog rendement combi-verwarmingsetel (geplaatst op de zolder), nominaal vermogen circa 31,5 kW (merk C.V. ketel Intergas Kombi Prestige CW6). De woningen worden voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming op de begane grond en radiatoren op de verdiepingen. De verdeelunit voor de vloerverwarming worden geplaatst onder de trap op de begane grond. De verdeelunit voor de radiatoren op de verdiepingen wordt geplaatst in de berging/technische ruimte op zolder.

De hieronder genoemde ontwerptemperaturen dienen per vertrek (in het midden gemeten) bereikt en onderhouden kunnen worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en het windgebied binnenland.

22 °C: de badkamers

20 °C: de woonkamer, de keuken en de slaapkamers

15 °C: de hal en de overloop op de 1e- en 2e verdieping

onverwarmd: de berging.

De ruimte thermostaat uitgevoerd als een klokthermostaat (Honeywel Chronotherm IV) wordt centraal in de woonkamer geplaatst.

De warm watertappunten worden gevoed door de combiketel.

Ten behoeve van het vullen van de c.v. installatie wordt er nabij de c.v. ketel op de zolder een kraan aangebracht. Middels een vulset kan de c.v. installatie worden gevuld.

22. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair; de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein en de kruipruimte worden ontdaan van bouwvuil en puinresten.

23. AANDACHTSPUNTEN WONINGBORG

Meer- en minderwerk

- U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de Woningborg-garantienormen, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.
- Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.
- Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand op de 'zolder' houdt niet in dat er sprake is van een 'slaapkamer' welke aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. Indien u dit wenst dient u vooroverleg te voeren met de garantieplichtige ondernemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven.

Oplevering

- Bij de oplevering van de woning dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.
- Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren.

Garantie op technische gebreken na oplevering

- De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel'

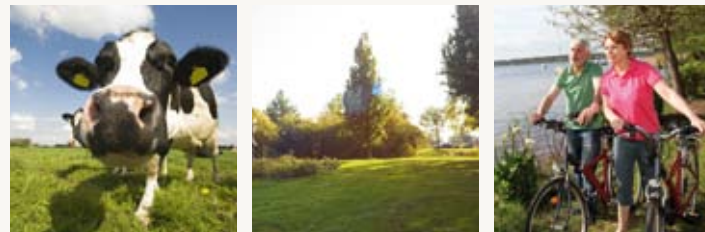
- De klacht moet direct na constatering worden gemeld; u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer / Woningborg in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.

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, behorende bij de overeenkomst.

Werkzaamheden direct na oplevering

- Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door ondermeer uittreidend bouwvocht, beperkt.
- Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, ondermeer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering.
- Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.



Krimp

- Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen tijdens het onderhoud van de woning worden dichtgezet, met bijvoorbeeld een acrylaat kit.
- Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen, dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussen gelegen funderingsbalken.
- Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

Verzekering

- De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient er zorg voor te dragen dat de woning vanaf deze datum, voor uw rekening, minimaal verzekerd is tegen brand- en stormschade.

Beglazing

- De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.
- Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

Schilderwerk

- Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor het binnenschilderwerk) conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van de Woningborg.

Onderhoud algemeen

- Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.
- Wij willen u ook verwijzen naar de Woningborg-onderhoudsbrochure 'Gebruik en onderhoud van uw huis', welke u samen met het Woningborg-waarborgcertificaat van Woningborg ontvangt.





DRIE APPARTEMENTEN

INTRODUCTIE



In een kleinschalig appartementencomplex met z'n mooie uitstraling, daar wil toch iedereen wonen! Gelegen in het centrum van Lopik met winkels en diverse voorzieningen op loopafstand, op de locatie van de voormalige burgemeesterswoning van Lopik wordt een kleinschalig nieuwbouwproject ontwikkeld met twee fraaie, hoogwaardig afgewerkte royale woningen en drie ruime appartementen.

Via de centrale entree aan de Europasingel is er toegang tot de centrale hal. In deze hal treft u de postkasten, bellentableau met intercomsysteem, meterkasten en toegang tot een eigen fietsenberging van 3m². Ieder appartement zal worden voorzien van een L-vormig keukenblok met koel- vriescombinatie, gaskookplaat, RVS afzuigschouw en vaatwasmachine. Elk appartement heeft twee eigen parkeerplaatsen op het terrein naast bouwnummer 1.

BOUWNUMMER 3: APPARTEMENT BEGANE GROND

Via de centrale hal krijgt u toegang tot het appartement op de begane grond. Bij binnenkomst geeft de ruime hal u toegang tot een royale woonkamer met open keuken (ca. 38m²), door de grote raampartijen in deze ruimte ervaart u hier een grote lichtinval. Via de openslaande deuren heeft u toegang tot het terras en de voor- en zijtuin. Het appartement heeft een ruime slaapkamer van ca. 14,5m² en een vanuit de woonruimte toegankelijke tweede werk-/slaapkamer. De badruimte beschikt over een douchehoek, ligbad en wastafelcombinatie. De toiletruimte zal voorzien worden van een wandcloset en fonteintje. CV-combiketel opstelling en mechanische ventilatie-unit komen in een hiervoor aparte ruimte. In het appartement treft u tevens een ruime inpandige berging met een opstelplaats voor de wasmachine. De totale woonoppervlakte van het appartement bedraagt 80m².

BOUWNUMMER 4: APPARTEMENT 1E VERDIEPING

Via de centrale hal en het trappenhuis krijgt u toegang tot het appartement op de 1e verdieping. Bij binnenkomst geeft de ruime hal u toegang tot een royale woonkamer met open keuken (ca. 38m²), door de grote raampartijen in deze ruimte ervaart u hier een grote lichtinval. Via de openslaande deuren heeft u toegang tot het balkon. Het appartement heeft een ruime slaapkamer van ca. 14,5m² en een vanuit de woonruimte toegankelijke tweede werk-/slaapkamer. De badruimte beschikt over een douchehoek, ligbad en wastafelcombinatie. De toiletruimte zal voorzien worden van een wandcloset en fonteintje. CV-combiketel opstelling en mechanische ventilatie-unit komen in een hiervoor aparte ruimte.

In het appartement treft u tevens een ruime inpandige berging met een opstelplaats voor de wasmachine. De totale woonoppervlakte van het appartement bedraagt 80m².

BOUWNUMMER 5: APPARTEMENT 2E EN 3E VERDIEPING

Via de centrale hal en het trappenhuis krijgt u toegang tot het appartement op de 1e verdieping. Achter de voordeur gaat een ware verrassing schuil, een appartement dat zich uitstrekt over twee verdiepingen met maar liefst een woonoppervlak van 120m²! Via de hal krijgt u toegang tot een royale verblijfsruimte van ca. 45m². Middels openslaande deuren komt u op het balkon.

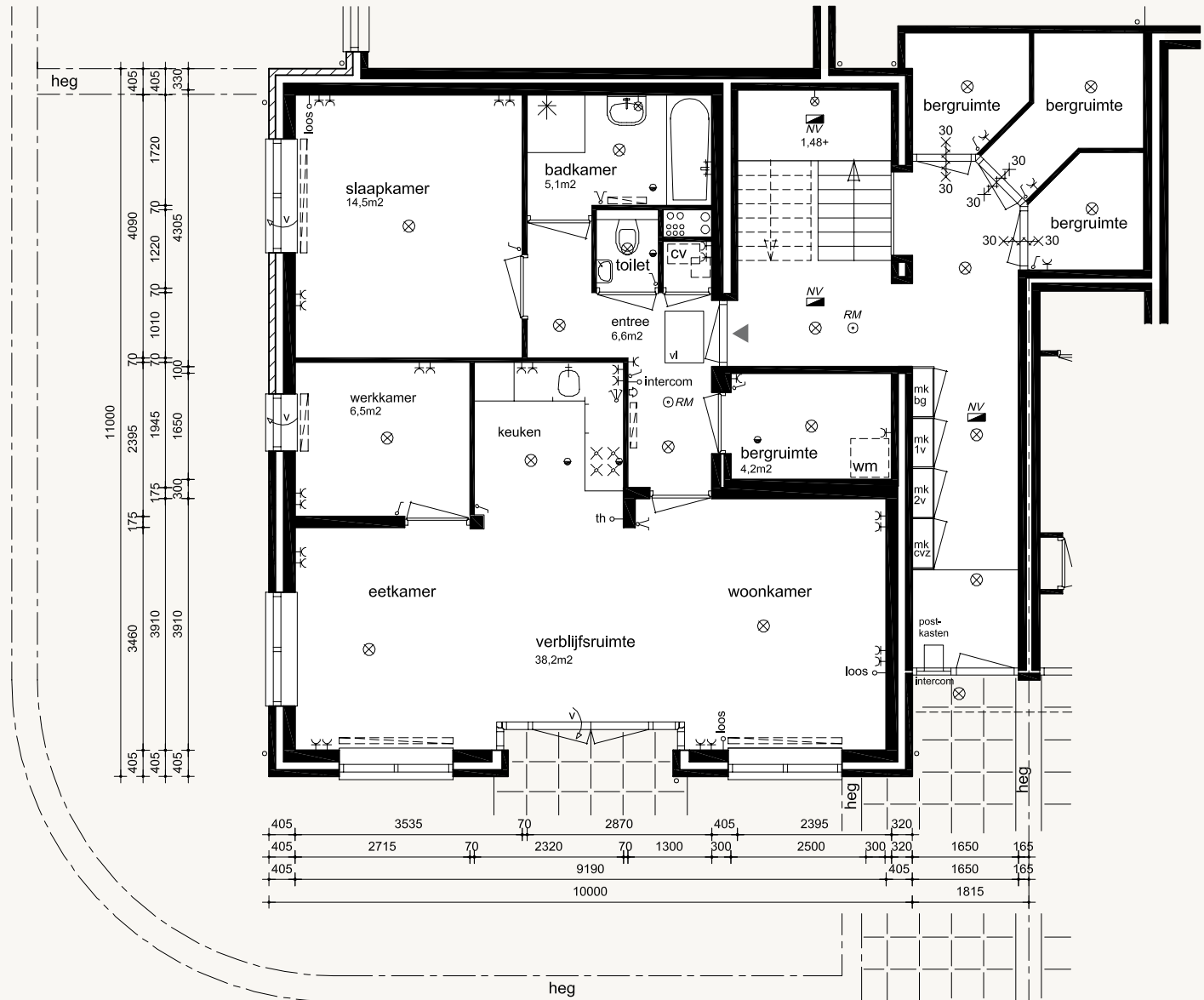
Op deze verdieping treft u een slaapkamer, toiletruimte met wandcloset en fonteintje, een kast met CV-combiketel opstelling en mechanische ventilatie unit, een inpandige berging met opstelplaats voor de wasmachine en onder de trap naar de derde verdieping een grote kast.

Via de vaste trap komt u op de 3e verdieping. Op deze verdieping treft u een slaapkamer van ca. 17m² een toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de badruimte voorzien van ligbad, douchehoek en dubbele wastafelcombinatie. Door de drie grote dakramen zal deze verdieping als zeer licht ervaren worden.

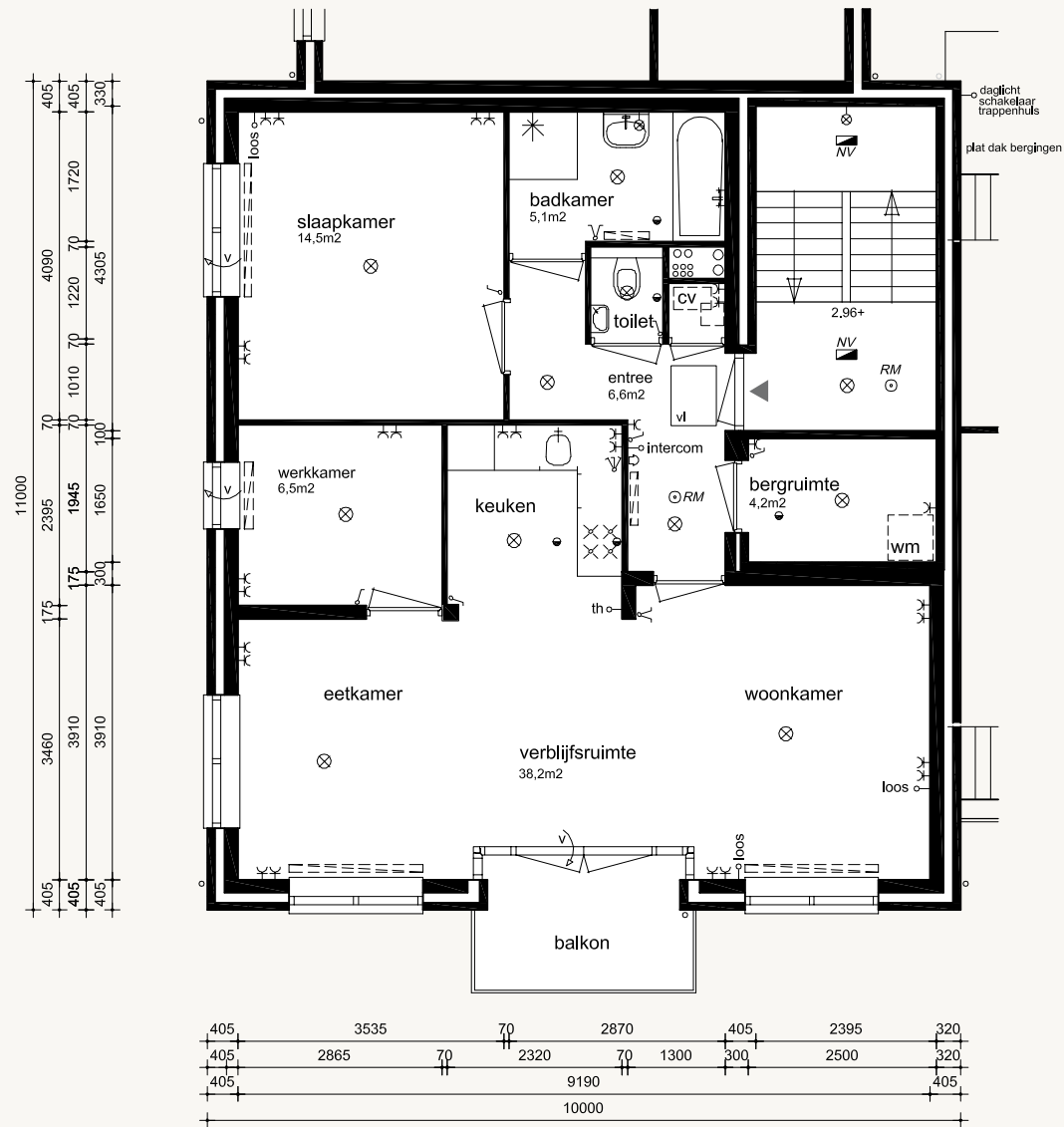
APPARTEMENT 1
BEGANE GROND
 SCHAAL 1:100



IMPRESSIE



APPARTEMENT 2
EERSTE VERDIEPING
 SCHAAL 1:100



IMPRESSIE

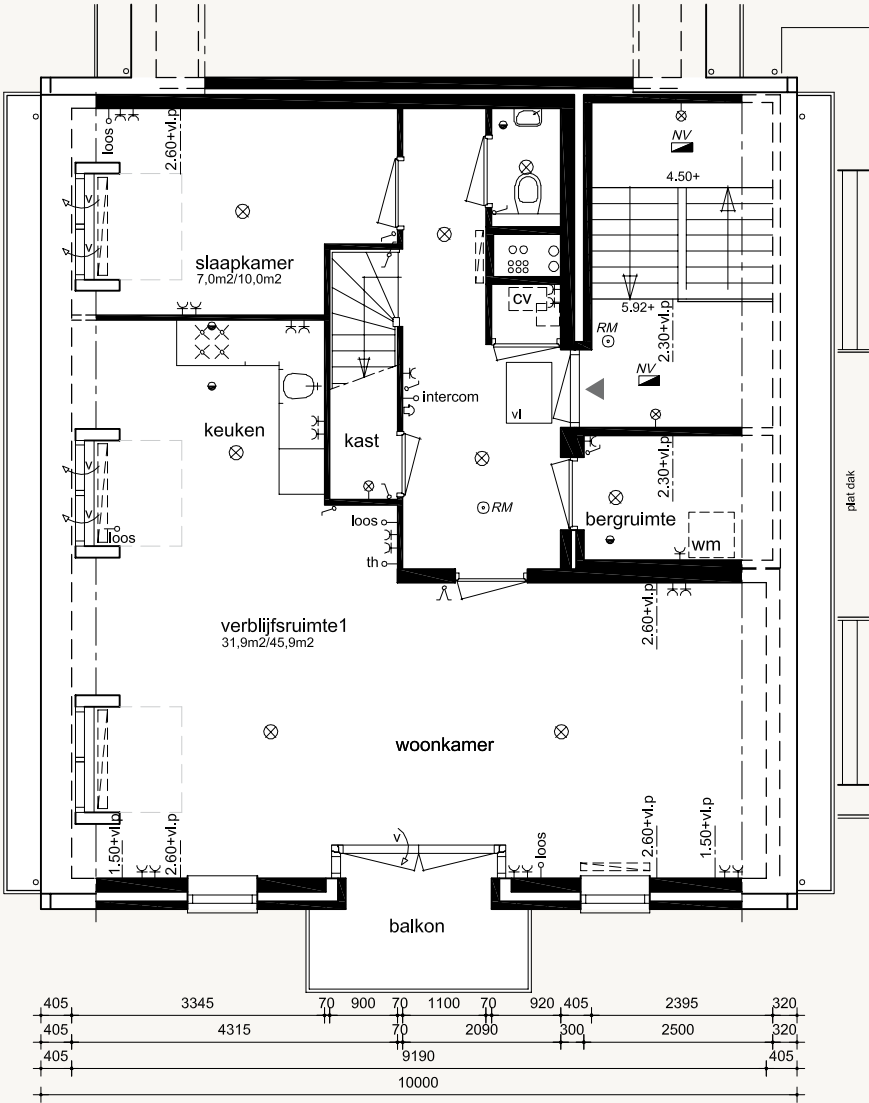
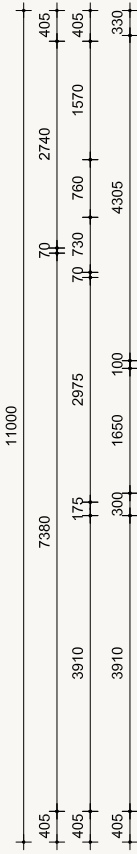
APPARTEMENT 3 • EERSTE WOONLAAG

TWEDE VERDIEPING

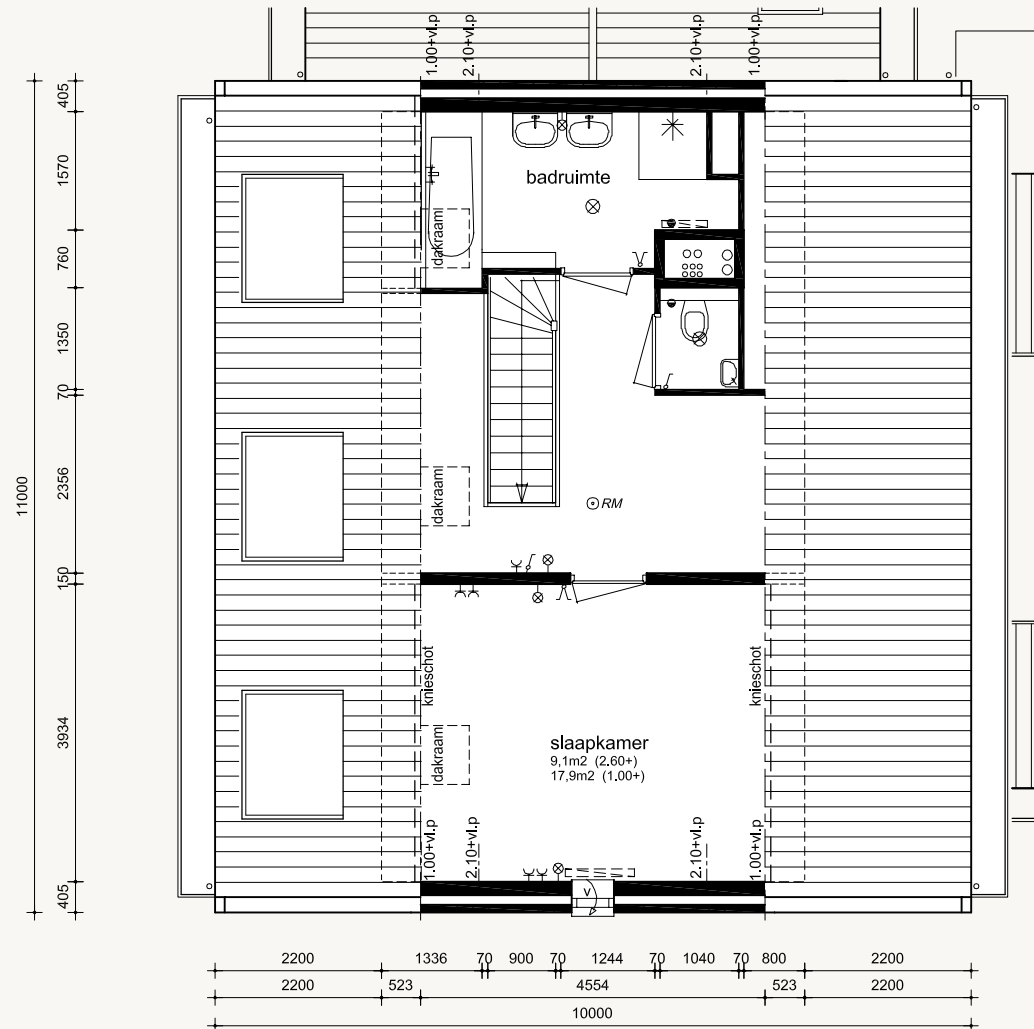
SCHAAL 1:100



IMPRESSIE



APPARTEMENT 3 • TWEEDE WOONLAAG
DERDE VERDIEPING
 SCHAAL 1:100



IMPRESSIE



DRIE APPARTEMENTEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



1. WONINGBORG

De appartementen worden gebouwd met Woningborg-garantie. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadere bepalingen van Woningborg.

2. PEIL VAN HET WOONGEBOUW

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree; dit peil ligt ongeveer 15 cm boven de kruin van de weg. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

3. GRONDWERK

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen, paden en terrassen. Als bodemafluiting wordt er 10 cm schoon zand toegepast. Onder het straatwerk naar de entree's en de bergingen van de woningen komt 20 cm schoon zand.

Na het gereedkomen van de bebouwing worden de tuinen aflopend uitgevlakt met de ontgraven grond. De tuinen worden voor de oplevering van de woningen gefreesd, totale diepte circa 35 cm. Bovenkant maaiveld ter plaatse van de woning op circa 15 cm minus vloerpeil.

4. RIOLERINGSWERK

Het rioleringsstelsel voor faecaliën en hemelwaterafvoeren in gerecycleerd pvc of met recycle garantie buizen en hulpstukken. Toe te passen een gescheiden rioleringsstelsel.

De binnenriolering op te hangen aan de begane grondvloer en/of funderingsbalken. De buitenriolering vorstvrij en in het zand te leggen. De faecaliën- en de hemelwaterafvoeren aan te sluiten op het gemeenteriool. Ontstoppingsstukken ten behoeve van de rioleringen te maken circa 50 cm binnen de perceelsgrens.

5. BESTRATINGEN

Betonklinkers 6x20 cm:

- De oprit vanaf het openbare trottoir naar de entree van het woongebouw wordt voorzien van straatwerk uitgevoerd met betonklinkers (dikformaat). Daar waar het straatwerk niet aan muren grenst worden er betonbanden (8/20) toegepast.

Betontegels 50x50 cm:

- Ten behoeve van het appartement op de begane grond wordt er een terras, volgens de tekeningen, aangebracht met betontegels.

6. TERREININVENTARIS:

De hier omschreven erfscheidingen moeten ook na de oplevering van de appartementen door de kopers in stand worden gehouden.

- Ter plaatse van de zij erfgrens van bouwnummer 1 met de entree van de appartementen wordt er een haag van Carpinus Betulus aangebracht met een hoogte van 1,0 meter.
- Ter plaatse van de erfgrens aan de straatzijde, met uitzondering van de inrit naar de voordeur, wordt er een lage haag van Carpinus Betulus aangebracht met een hoogte van 1,0 meter.
- Ter plaatse van de entree van het woongebouw worden er 3 stuks fietssenbeugels geplaatst in het straatwerk.

7. FUNDERINGEN

De appartementen worden gefundeerd met betonnen heipalen. De afmetingen en de aantallen van de heipalen conform de constructie berekeningen en de sonderingen. De afmetingen van de betonnen funderingsbalken conform de constructie berekeningen en tekeningen.

De ruimten onder de begane grondvloeren worden geventileerd door vloerventilatie-roosters.

8. GEVELS EN WANDEN

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Buitengevels:

- Het complete gevelmetselwerk van de appartementen uit te voeren in handvorm c.q. vormbak gevelstenen (waalformaat), uitgevoerd in halfsteens metselverband.

- Boven gevelkozijnen worden indien nodig stalen lateien en stalen geveldragers toegepast.
- Onder de gevelkozijnen welke doorlopen tot het maaiveld komen betonnen kantplanken.

Hardsteen:

- Onder de overige gevelkozijnen worden hardstenen waterslagen (randdikte circa 6 cm) aangebracht.
- In de voorgevel van het woongebouw wordt er een koperen naambord (letters Loepwick) en 3 hardstenen elementen (afmeting circa 19x19 cm, puntvormig) aangebracht.
- De nepschoorstenen worden afgedekt met een hardstenen plaat.

Binnenspouwbladen:

- De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte van 175 mm.

Woningscheidende wanden:

- De woningscheidende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De bouwmuur in de entree met de woning bouwnummer 1 is opgebouwd uit 2x 120 mm kalkzandsteen en een luchtpouw van 60 mm. De bouwmuur met de woning bouwnummer 2 is opgebouwd uit 175 mm en 150 mm kalkzandsteen en een luchtpouw van 60 mm.

Dragend binnenmetselwerk:

- Met uitzondering van de hierboven genoemde scheidingswanden wordt het binnenmetselwerk van het trappenhuis uitgevoerd met bronskleurige bakstenen.
- De dragende wand van de woonkamer wordt uitgevoerd in kalkzandsteen met een dikte van 175 mm.

Lichte scheidingswanden:

- De overige scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70 mm. De scheidingswanden tussen de verblijfsruimten onderling in verzwaarde uitvoering. De scheidingswanden van de badruimten in hydro uitvoering.

De gevels van de bergruimte:

- De wanden van de bergingen worden uitgevoerd in 2-zijdig schoon metselwerk (bronskleurige stenen).

Gevelisolatie:

- Voor de isolatie van de gevels ($R_c \geq 4.5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) worden

Polyurethaan platen toegepast met een dikte van 87 mm.

Voegwerk:

- Het complete gevelmetselwerk wordt gevoegd met voegspecie (kleur donkergrijs) die iets verdiept in de voegen wordt aangebracht.

Stootvoegen:

- In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en / of afwatering.

Dilataties:

Om scheurvorming zoveel mogelijk proberen te voorkomen worden er de volgende dilataties aangebracht:

- In het gevelmetselwerk op advies van de stenenleverancier. Deze dilataties zijn minimaal 5 mm breed en worden verder niet afgewerkt.
- In de kalkzandsteenwanden op advies van de stenenleverancier. Deze dilataties worden afgewerkt met gaasband en gestukadoord.

Krimpscheuren:

- Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door de droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Door het toepassen van dilataties en overige voorzieningen tijdens de bouw zal getracht worden om de krimpscheuren te beperken. De ontstane krimpscheuren kunnen de kopers bij het onderhoud van de woning dichtzetten met acrylaat kit.

9. VLOEREN

De begane grondvloer ($R_c \geq 4.0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) van het woongebouw zijn geïsoleerde betonnen vloerelementen (type kanaalplaat) die aan de bovenzijde wordt voorzien van een circa 6 cm dikke afwerkvloer (zand/cement).

De 1e-, 2e- en 3e verdiepingsvloeren zijn betonnen vloerelementen (type breedplaat) voorzien van in het werk gestort beton. De totale dikte van deze 1e- en 2e verdiepingsvloeren bedraagt circa 30 cm. De totale dikte van de 3e verdiepingsvloer bedraagt circa 22 cm. Daar waar constructief nodig worden stalen balken aangebracht in de betonnen vloeren.

De bovenzijde van de verdiepingsvloeren worden voorzien van een circa 5 cm dikke afwerkvloer (zand/cement).

De balkons van de appartementen op de verdiepingen zijn prefab betonnen balkons die aan de verdiepingsvloeren en op het metselwerk worden gemonteerd.

10. DAKEN

De schuine daken van het appartement op de 2e verdieping worden gevormd door geschaafde vuren houten gordingen en muurplaten welke worden voorzien van geïsoleerde ($R_c \geq 4.5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) dakelementen. De dakelementen zijn voorzien van Minerale wol als thermische en geluidisolatie. De daken worden afgedekt met gebakken dakpannen, kleur zwart. De goten aan de zijgevels worden betimmerd met houten plaatmateriaal (multiplex wbp).

Het platte dak van de dakkapellen van bouwnummer 5 alsmede de dakvloer van de bergingen zijn houten vloeren gemaakt van een vuren houten balklaag voorzien van Underlayment dekplaten.

11. KOZIJNEN- RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen- ramen en deuren:

- Het machinale timmerwerk uit te voeren volgens de huidige voorschriften timmerwerk.
- Het machinale timmerwerk op de fabriek te voorzien van een tweelaagse grondverf met een totale droge laagdikte van minimaal 80µm.
- De buitenkozijnen, ramen en deuren (met uitzondering van de voordeur) te vervaardigen van hardhout met een soortelijk gewicht van minimaal 500kg/m³.
- De voordeuren van de appartementen zijn deuren (54mm dik) met geïsoleerde vulling en stabilisator. Deze deuren hebben een brandweerstand van 30 minuten.
- De terras- en balkondeuren zijn houten deuren voorzien van een glasvlak.
- De draairamen uit te voeren als draai-kiepramen.
- Een aantal kozijnen worden voorzien van vaste ramen.

Dakramen:

- In het dakvlak van de 3e verdieping worden er 3 stuks Velux dakvensters aangebracht zoals op de tekeningen staat aangegeven. Het dakraam in de badkamer is een GGU M08, de overige dakramen zijn van het type GGL M08.

Hang- en sluitwerk:

- De entreedeur van het trappenhuis is voorzien van een elektrische sluitplaat, veiligheidsdeurbeslag en een lichtmetalen voordeurknop. Deze deur is van buitenaf te openen met een sleutel (dezelfde sleutel als de appartementsvoordeuren). Vanuit de appartementen is deze deur te openen met de intercom.
- De voordeuren van de appartementen zijn voorzien van een cilinderslot met meerpuntsluiting, veiligheidsdeurbeslag en een lichtmetalen voordeurknop.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING • APPARTEMENTEN

- De houten terras- en balkondeuren zijn voorzien van een cilinderslot met meerpuntssluiting, een sluitlijst, veiligheidsdeurbeslag en lichtmetalen deurkrukken.
- De cilindersloten van de voordeur, de bergingsdeur en de terras- en balkondeuren zijn, per appartement, gelijksluitend.
- De draai-kiepramen worden voorzien van draai-kiepbeslag en lichtmetalen raamkrukken.

Balkonhek:

- Ten behoeve van de betonnen balkons op de 1e- en 2e verdieping worden er metalen balkonhekken aangebracht.
- Deze hekken worden voor de betonnen balkons gemonteerd en zijn opgebouwd uit geperforeerde metalen panelen, metalen staanders en als bovenregel een ronde buisleuning (Ø 42mm).
- De buisleuning wordt gemonteerd op 1 meter vanaf de bovenkant van het balkon.

12. BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing:

- De isolerende beglazing (HR++) is gasgevuld.
- Er wordt een nat beglazingssysteem toegepast in de houten kozijnen, ramen en deuren.
- Ten behoeve van de ventilatie worden er in het glas van een aantal kozijnen van de verblijfsruimten aluminium ventilatieroosters aangebracht.

Schilderwerk:

Het onderstaande binnen- en buitenschilderwerk zal worden uitgevoerd volgens het volgende verfsysteem:

Schuren, kaal gekomen hout gronden, waar nodig opstoppen, kitten en bijplamuren, daarna het geheel éénmaal voor- en éénmaal afkalken.

- De houten gevelkozijnen te schilderen in de kleur roomwit (Ral 9001).
- De algemene voordeur te schilderen in de kleur roomwit (Ral 9001).
- De overige buitendeuren en ramen te schilderen in de kleur grachten-groen (Ral 6009).
- De houten gootbetimmeringen en de houten buitenplafonds te schilderen in de kleur roomwit (Ral 9001).
- In de appartementen zijnde aftrimmingen te schilderen in de kleur roomwit (Ral 9001).

Overig schilderwerk:

- De onderzijde van de betonnen trappen en bordessen in het trappenhuis worden niet afgewerkt.

- De hout trap (traptreden, trapbomen en dergelijke) in het appartement op de 2e verdieping komt wit gegrond op het werk aan en wordt op het werk 1x afgeschilderd, kleur roomwit (Ral 9001).
- Gordingen en kaphout worden niet afgewerkt.
- De betonnen plafonds en de plafonds van gipsplaten af te werken in een gebroken witte structuur.
- De schuine plafondgedeelten zijn reeds wit en worden niet verder afgewerkt.
- De in de appartementen in het zicht blijvende leidingen met uitzondering van de leidingen van de centrale verwarming te schilderen.

13. TOEGANG

Algemene entree:

De toegang tot het woongebouw vindt plaats door middel van een zelfsluitende centrale entree deur, welke van buitenaf met een sleutel te openen is. De centrale entree deur is ook vanuit de privégedeelten te openen. Bij de centrale entree deur wordt bel- en spreek installatie geïnstalleerd.

Trappen:

Voor de toegang naar de diverse verdiepingen worden er in de gezamenlijke verkeersruimten betonnen trappen en betonnen bordessen geplaatst. De trappen voldoen qua maatvoering en brandveiligheid aan het gestelde in het Bouwbesluit.

De trappen worden voorzien van thermisch verzinkt stalen trapleuningen die gemoffeld worden in de kleur antraciet (Ral 7016).

Lift:

Er is geen lift in het trappenhuis aanwezig. Ten behoeve van een eventueel in de toekomst te plaatsen lift is er een ruimte gecreëerd. Deze ruimte wordt standaard als bergruimte bij de privégedeelten gemaakt. Alleen als alle kopers in de toekomst een lift willen laten plaatsen dan kan deze geplaatst worden.

14. OVERIGE INSTALLATIES EN VENTILATIE

Algemeen:

- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektra, gas, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.
- De kosten van gebruik van gas, water en elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

Riolering:

- Het rioleringsstelsel voor faecaliën wordt gemaakt van pvc buizen en hulpstukken en wordt aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente.

- De buitenriolering vorstvrij te leggen.
- De binnenriolering van de appartementen op de 1e- en 2e verdieping worden ingestort in de vloeren.
- De binnenriolering van het appartement op de begane grond wordt gedeeltelijk in de vloer gestort en gedeeltelijk gemonteerd onder de vloer.
- De verzamelleidingen in de kruipruimte op te hangen aan de begane grondvloer en de funderingsbalken.
- De standleiding, gemonteerd in de kokers achter de cv kasten, worden bovendaks ontlucht.

Goten, hemelwaterafvoeren en zinkwerk:

- De goten van de appartementen zijn getimmerde goten met EPDM dakbedekking en zinken randen (kraaltrim).
- De hemelwaterafvoeren van de woningen zijn zinken leidingen.
- De bovenzijde van de gemetselde topgevels worden afgedekt met zink.
- De platte daken worden voorzien van zinken dekljsten ter plaatse van de randen.

Ventilatievoorzieningen en afvoerkanalen:

- Ten behoeve van de ventilatie van de appartementen is gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer en een mechanische afvoer.
- De afvoerkanalen van de ventilatie gaan via de leidingschachten en monden bovendaks uit.
- De toevoer gaat via ventilatieroosters in de kozijnen van de verblijfsruimten.
- Bij bouwnummer 5 het rooster van de slaapkamer op de 3e verdieping uit te voeren als een Alusta MD200 rooster.
- De overige roosters in de voorgevel (zijde Europasingel) van de appartementen uit te voeren als Duco Mini Max 10 (ZR) roosters.

Elektrische installatie:

- De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte is gelegen in de entree van het woongebouw.
- De privégedeelten worden middels een individuele elektrameter aangesloten op het openbare net.
- De gemeenschappelijke verkeersruimten worden voorzien van lichtarmaturen. De lichtarmaturen in het trappenhuis alsmede de gemeenschappelijke buitenlichtpunten zijn geschakeld op een daglichtsensor.
- Een aantal lichtpunten (zie tekeningen) zijn voorzien van back-up voeding wat inhoudt dat de stroomvoorziening overschakeld op een accu (per armatuur) als de stroom uitvalt.
- Voor het openen van de centrale toegangsdeur worden er intercominstallaties aangelegd. De huistelefoon in de kleur gebroken wit.

Waterleiding installatie:

- De privégedeelten worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net.
- De waterleiding is afsluit-/ aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevroering.
- Er wordt geen hydrofoor toegepast.

Gas installatie:

- De privégedeelten worden middels een individuele gasmeter aangesloten op het openbare net.

Branddetectie installatie:

- Hierin wordt voorzien door het plaatsen van de benodigde rookmelders in de entree's van de appartementen.

Telefoon installatie:

- De aansluitingen, van de privégedeelten, op het KPN net moet door de kopers individueel geregeld worden. De aanvraagformulieren worden door de ondernemer aan de kopers verstrekt. De aansluitkosten zijn voor de koper.
- Ten behoeve van de telefooninstallatie worden er vanuit de meterkast loze leidingen aangebracht naar een punt in de woonkamer en de grootste slaapkamer.

Televisie installatie:

- De privégedeelten worden aangesloten op de CAI. Ten behoeve van de CAI installatie wordt er vanuit de meterkast een loze leiding gelegd naar een punt in de woonkamer.
- Indien gewenst kan verkrijger een abonnement afsluiten.

15. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Korte omschrijving van de afwerking van de diverse (besloten) gemeenschappelijke verkeersruimten:

Vloerafwerking:

- De vloeren en de betonnen trappen in de trappenhuizen worden afgevoerd met marmoleum, de randen van de traptreden worden voorzien van een rubber profiel. Het aanbrengen van de vloerafwerking gebeurt eventueel na de oplevering van het privégedeelte maar voor de oplevering van het algemene gedeelte. De naden tussen de betonnen trappen en de wanden worden afgekit.

Wandafwerking:

- De kalkzandsteenwanden in de entree worden voorzien van spachtelputz in kleur licht grijs (Ral 7047).
- De gemetselde wanden in de entree, het trappenhuis en de bergingen worden gevoegd.

Plafondafwerking:

- De vlakke plafonds in de entree en het trappenhuis worden, ter voorkoming van galm, afgewerkt met wit gespoten houtwolcementplaten.
- De onderkant van de trappen is van beton en wordt verder niet afgewerkt.

Dilataties:

- De vloer- en wandafwerking worden waar nodig voorzien van dilataties.

Verlichting:

- In het trappenhuis worden een aantal armaturen aangebracht (zie tekeningen) die aan/uit geschakeld worden via een daglichtschakelaar.
- Een aantal van de hierboven genoemde armaturen zijn voorzien van een accu (back-up voeding). Indien de stroomvoorziening uitvalt blijven deze armaturen nog 30 minuten aan.
- In de berg ruimten wordt per berg ruimte een lichtpunt aangebracht die middels een schakelaar aan/uit te schakelen is.

Diversen:

- In het zijlicht van het centrale entreekozijn worden stalen postkasten voor de appartementen aangebracht. Aan de buitenzijde worden de brievenbuskleppen gemonteerd. Aan de binnenzijde zijn de postkasten te openen middels een sleutel.
- In het zijlicht van het centrale entreekozijn komt een bellentableau van de intercominstallaties voor de appartementen.

16. DE PRIVÉGEDEELTEN

Indeling verblijfsgebied:

Het verblijfsgebied van het privégedeelte bestaat uit:

- verkeersruimte 1, entree
- meterruimte, meterkast, te plaatsen in de entree van het woongebouw
- toiletruimte, toilet
- verblijfsruimte 1, woonkamer en keuken
- berg ruimte
- badruimte, badkamer
- verblijfsruimte 2, slaapkamer 1
- verblijfsruimte 3, slaapkamer 2

Buitenruimte:

De privégedeelten zijn voorzien van:

- Het appartement op de begane grond heeft aan zowel de voorzijde als aan de zijzijde een tuin. Aan de straatzijde wordt de tuin afgezet met een haag als erfafscheiding.
- De appartementen op de 1e en de 2e verdieping hebben een balkon van circa 2,9m breed.

17. MATERIAAL- EN/OF UITVOERINGSOMSCHRIJVING VAN: Lichte scheidingswanden:

- Alle op de tekeningen aangegeven scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd met gipselementen.
- De scheidingswanden tussen verblijfsruimten onderling in verzwaarde uitvoering.
- De scheidingswanden van de natte cellen in hydro uitvoering.

Binnenkozijnen:

- De binnenkozijnen zijn stalen binnendeurkozijnen ten behoeve van stompe deuren. De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd zonder een bovenlicht en zijn fabrieksmatig roomwit afgewerkt.

Binnendeuren:

- Alle binnendeuren zijn vlakke stompe deuren gemaakt van roomwit gelakt hardboard voorzien van een vulling met spaanplaat.
- Alle binnendeuren zijn in stomp uitvoering en zijn 88 of 93cm breed en 231cm hoog (de meterkastdeur is 78cm breed).
- De binnendeur tussen de entree en de woonkamer wordt uitgevoerd met een vulling van spaanplaat met een gewicht van circa 16kg/m2.

Hang- en sluitwerk:

- De meterkast deur is voorzien van een cilinderslot.
- De deuren van het toilet- en de badruimten zijn voorzien van een vrij/bezet slot.
- De overige binnendeuren zijn voorzien van een loopslot.
- Alle deuren (met uitzondering van de deur van de meterkast) worden voorzien van lichtmetalen deurkrukken op rozetten.

Aftimmerwerk:

- De gevelkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd met een MDF plint.
- Alle ruimten (met uitzondering van de betegelde ruimten) worden voorzien van blank gelakte hardhouten (meranti) vloerplinten.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING • APPARTEMENTEN

- Kanalen van de ventilatie die in het zicht komen (met uitzondering in de bergruimte) worden afgetimmerd met gipsplaten.

Trappen:

- Het appartement op de 2e verdieping is voorzien van een trap naar de 3e verdieping. De trap is een vuren houten trap in dichte uitvoering. Onder de dichte trap is een trapkast gesitueerd. Het trapgat is voorzien van een spijlhek, hoogte circa 1 m., en wit gelakte gebogen muurleuning.

Stofdorpels:

- Bij de ruimten die betegeld worden wordt er een kunststenen (Holonite) dorpel aangebracht in het deurkozijn.
- Bij de overige ruimten worden er geen stofdorpels toegepast.

18. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING:

Vloeren:

- De vloeren van de toiletruimten te betegelen met vloertegels.
- De vloeren van de badruimten te betegelen met vloertegels. Ter plaatse van de douchehoek wordt een douchebak aangebracht en worden er geen tegels aangebracht. Ook worden er ter plaatse van het bad geen vloertegels aangebracht.
- Ten behoeve van de vloertegels is een verrekenbedrag opgenomen van € 30,00 incl. BTW per m².
- Ten behoeve van de vloertegels is gerekend met 1 kleur tegel per ruimte met een maximum formaat van 25x25 cm. De vloertegels worden grijs ingevoegd.
- De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wandtegels, tenzij anders schriftelijk overeengekomen.
- In alle ruimten worden dekvloeren (zand/cement) aangebracht. In deze dekvloeren komen leidingen ten behoeve van de installaties. In de bad- en toiletruimten worden er op de dekvloeren vloertegels aangebracht (gelijmd).
- Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het bouwbesluit, met de bovenzijde van de dorpel niet meer zijn dan 20 mm. Met deze hoogte dient rekening te worden gehouden bij het maken van de keuze van de vloerafwerking in de entree.

Wanden:

- De wanden van de toiletruimten te betegelen tot een hoogte van circa 1,3 meter. Boven het tegelwerk worden de wanden afgewerkt met structuurspuitwerk.
- De wanden van de badruimten te betegelen tot plafondhoogte.

- Ten behoeve van de wandtegels is een verrekenbedrag opgenomen van € 30,00 incl. BTW per m².
- Ten behoeve van de wandtegels is gerekend met 1 kleur tegel per ruimte met een maximum formaat van 20x25 cm die staand worden verwerkt. De wandtegels worden zilvergrijs ingevoegd.
- De uitwendige hoeken van de wandtegels worden afgewerkt met metalen profielen.
- Alle overige wanden in de appartementen worden glad en vlak (behangklaar) afgewerkt. Ter plaatse van uitwendige hoeken worden in het stukadoorswerk metalen hoekbeschermers aangebracht.
- De met gevelstenen opgetrokken wanden van de bergingen worden aan de binnenzijde gevoegd. Het metselwerk blijft derhalve ook aan de binnenzijde in het zicht.

Plafonds:

- Op zolder worden er verlaagde plafonds van gipsplaten aangebracht.
- De overige vlakke plafonds in de appartementen worden gevormd door de betonnen plaalementen van de verdiepingsvloeren. De v-naden tussen de betonnen platen blijven in het zicht.
- De hierboven vermelde plafonds worden afgewerkt in een gebroken witte structuur.
- De schuine plafonds worden gevormd door de onderzijde (fabrieksmatig wit afgewerkt) van de dakelementen en worden verder niet afgewerkt.
- De plafonds in de bergingen worden gevormd door een houten balklaag en de onderzijde van de houten dakplaten. De balklaag en de onderzijde van de houten dakplaten worden blank gebeitst.

19. OVERIGE VOORZIENINGEN

- Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken toegepast.
- Onder de deuren van de betegelde ruimten worden kunststenen dorpels toegepast.

20. VENTILATIEVOORZIENINGEN

- De appartementen worden voorzien van een systeem met een natuurlijke toevoer en een mechanische afvoer.
- In het plafond van de keuken, de bergruimte, het toilet en de badkamer komen ventielen voor de afvoerlucht. In de gevelkozijnen komen roosters voor de toevoerlucht.
- De kanalen voor de ventielen worden gestort in de verdiepingsvloeren. Ter plaatse van de unit van de ventilatie komen de leidingen in het zicht.

- De unit voor de ventilatie wordt geplaatst in de cv kast.
- Ten behoeve van een eventuele afzuigkap wordt er een ventiel in het plafond boven de keuken gemaakt waarop een motorloze afzuigkap kan worden aangesloten.

21. KEUKEN

De keuken in de appartementen betreft de getekende keukenopstelling met premium wit glanzende keukenkasten voorzien van Siemens inbouwapparatuur (koelkast, vaatwasmachine, gaskookplaat en motorloze schouwwasemkap) en een multiplex aanrechtblad voorzien van een kunststof toplaag en een geïntegreerde RVS spoelbak met eenhendel mengkraan.

22. BINNENSCHILDERWERK EN BEGLAZING

Binnenschilderwerk:

- De gevelkozijnen worden aan de binnenzijde dekkend afgeschilderd in de kleur gebroken roomwit (Ral 9001).
- De aftrimmingen van de kozijnen worden dekkend afgeschilderd in de kleur gebroken roomwit (Ral 9001).
- De gelakte vloerplinten worden na het aanbrengen niet meer afgelakt.
- De waterleidingen en de afvoer van het toilet (indien deze in het zicht komt) worden dekkend wit afgeschilderd.

23. SANITAIR

Toiletruimte:

- Sphinx 300 witte wandcloset 22. De toiletput is voorzien van een wit kunststof zitting met deksel. Het Geberit inbouwreservoir is voorzien van een wit kunststof bedieningsplaat.
- Sphinx 300 wit fonteinbakje met verchromde plugbeker sifon en koudwaterkraan.

Badruimte:

- Sphinx 300 witte wastafel met verchromde Grohe Eurostyle eenhendel wastafelkraan en verchromde bekersistifon. De wastafel is voorzien van een wit keramisch planchet en een Boma design spiegel met facet.
- Ucosan Denia wit kunststof douchebak (afmeting 90x90 cm) voorzien van een verchromde Grohe 1000 thermostatische douchemengkraan met verchromde slang, een verchromde glijstang en handdouche.
- V&B Rebana wit kunststof bad (75x170 cm) voorzien van een verchromde Grohe Eurostyle eenhendel badmengkraan en Grohe badset.

Wasruimte, opstelplaats wasmachine:

- Ten behoeve van de wasmachine wordt er een afvoerleiding (tot 50 cm boven de vloer) en een aanvoerleiding met wasmachinekraan aangebracht.

24. ELEKTRA-, GAS- EN WATERAANSLUITPUNTEN

Elektra:

Complete goedgekeurde installatie volgens NEN 1010 en plaatselijke voorschriften.

- De installatie te maken in een centraaldozen systeem met schakel - en verdeelinrichting in de meterkast.
- De inbouw schakelaars (roomwit) worden gemonteerd op circa 1,10m boven de vloer, tenzij niet mogelijk of anders omschreven. De inbouw wandcontactdozen (roomwit) worden gemonteerd op circa 0,30m boven de vloer, tenzij niet mogelijk of anders omschreven.
- De standaard aan te brengen loze leidingen worden naast een dubbel wandcontactdoos geplaatst en in 1 ombouwraam gemonteerd.
- Alle wandcontactdozen in de appartementen worden uitgevoerd met randaarde.
- Ten behoeve van de keukenopstelling worden de aansluitpunten aangebracht zoals omschreven bij de keuken (hoofdstuk 21).
- In de woonkamer (verblijfsruimte 1) worden er 2 loze leidingen aangebracht.
- In slaapkamer 1 (verblijfsruimte 2) wordt er 1 loze leiding aangebracht.
- De loze leidingen komen allen uit in de meterkast.
- De aansluiting van de telefoon en van de televisie wordt afgemonteerd in de meterkast. De bedrading naar de woon- en/of slaapkamer(s) is niet aangebracht.
- In de bergruimte komt er een elektrische aansluiting voor een wasmachine.
- In de badruimte komt er 1 aansluitdoos (ten behoeve van de aarding van de badruimte) in de wand in het zicht.
- In de entree en in de woonkamer worden er rookmelders aangebracht en deze worden aangesloten op de elektrische installatie.

Gas:

- Per appartement een complete gasinstallatie aan te leggen volgens NEN 1078 en plaatselijke voorschriften.
- In de cv kast in het appartement wordt een gasleiding gemaakt ten behoeve van de Cv-ketel.
- Op verzoek wordt er (kosteloos) een gasaansluiting gemaakt ten behoeve van het eventuele (gas) kooktoestel in de keuken.

Wateraansluitpunten:

- Per appartement een complete en gebruiksklare koud -en warmwaterleidingen met de nodige afsluit -en aftapkranen volgens NEN 1006 en plaatselijke voorschriften.
- Warmwatervoorziening ten behoeve van de keuken en de badkamer door middel van verwarmingsketel (combi) welke geplaatst wordt in de cv kast.
- De afvoer -en standleidingen (diverse afmetingen) alsmede de ontluftung van de riolering van KOMO goedgekeurde dikwandige pvc leidingen.

Telecommunicatievoorzieningen:

- De appartementen zijn voorzien van 2 onbedrade leidingen met inbouwdozen voor KPN en Centraal Antenne Installatie in de woonruimte. Tevens wordt er 1 onbedrade leiding met inbouwdoos aangebracht in slaapkamer 1.



Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

- De appartementen worden voorzien van een gasgestookte centrale hoog rendement combi verwarmingsketel (geplaatst in de cv-kast, nominaal vermogen circa 22,8 kW (merk C.V. ketel Intergas Kombi Kompact HRE 28-24 CW4).
- De appartementen worden voorzien van radiatoren (laag-temperatuurverwarming) voorzien van radiatorcranken en radiatorkoppelingen..
- De verdeelunit voor de radiatoren wordt geplaatst in de cv kast.
- De installatie zal voldoen aan de ACI en ISSO publicaties.
- De hieronder genoemde ontwerptemperaturen dienen per vertrek (in het midden gemeten) bereikt en onderhouden kunnen worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en het windgebied binnenland.
 - 22° C: badkamer
 - 20° C: woonkamer en keuken, slaapkamers
 - 15° C: entree, toilet en bergruimte
- onverwarmd: bergruimte in de centrale ruimte van het woongebouw.

- De ruimte thermostaat wordt centraal in de woonkamer geplaatst. De horizontale verwarmingsleidingen worden opgenomen in de afwerkvloer.
- De c.v. installatie kan gevuld worden met een kraan die nabij de c.v. ketel wordt aangebracht. Middels een vulset kan de c.v. installatie worden gevuld.

Algemeen

- Voor een optimaal werkende installatie, verdient het aanbeveling een (nacht)verlaging van 2°C aan te houden. Dit in verband met het feit dat de luchttemperatuur in een fractie van de tijd 1°C stijgt ten opzichte van 1°C temperatuurstijging van een steenachtige constructie.

25. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privégedeelte.

Het privégedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten kan op een later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging.

De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd.

Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

26. ENKELE AANDACHTSPUNTEN WONINGBORG

Stelposten:

- Ten behoeve van deze appartementen zijn er geen stelposten opgenomen.

Meer- en minderwerk:

- U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privégedeelte bij oplevering moet voldoen aan de Woningborg-garantienormen, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer geregeld te worden.
- Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten installeren van een tweede badkamer houdt niet zondermeer

TECHNISCHE OMSCHRIJVING • APPARTEMENTEN

in dat beide badkamers gelijktijdig gebruikt kunnen worden; indien u dit wenst dient u vooroverleg te voeren met de garantieplichtige ondernemer.

- U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.
- Ook kunnen sommige verzoeken met betrekking tot minderwerk geweigerd worden.
- Het sanitair en het tegelwerk in de appartementen kan niet worden weggelaten. Wel kan er als meerwerk ander sanitair en andere tegels worden uitgezocht.

Oplevering:

- Bij de oplevering van het privégedeelte, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering genoteerd te worden.
- Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

Garantie op technische gebreken na oplevering:

- De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer / Woningborg (vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie er een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.
- Bovenstaande geldt zowel voor de gemeenschappelijke gedeelten als het privégedeelte. U dient alle klachten die de 'gemeenschappelijke gedeelten' betreffen, bijvoorbeeld gevels, bouwmuren, vloeren en dergelijke, via de Vereniging van Eigenaars te melden.

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, behorende bij de overeenkomst.

Werkzaamheden direct na de oplevering:

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het woongebouw / privégedeelte (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen.

Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, ondermeer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering.

Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Krimp:

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het privégedeelte worden dichtgezet, met bijvoorbeeld acrylaat kit.

Let ook op bij het laten leggen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussen gelegen funderingsbalken. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

N.B.:

Ten aanzien van de toepassing van harde vloerbedekkingen geldt dat deze geluidstechnisch specifieke voorzieningen vergen. Het is mogelijk dat de toepassing van deze vloerafwerkingen niet is toegestaan; één en ander is dan bijvoorbeeld geregeld in de splitsingsakte danwel in het reglement van de Vereniging van Eigenaars.

Verzekering:

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw privégedeelte vanaf deze datum, voor eigen rekening, minimaal te verzekeren tegen brand- en stormschade. Voor informatie over de gemeenschappelijke gedeelten kunt u contact opnemen met de ondernemer.

Beglazing:

Beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en / of beglazing blijkt dat er geen / onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

Schilderwerk:

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk, dit geldt ook voor het binnenschilderwerk, conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van Woningborg.

Onderhoud algemeen:

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaars te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening / rekening Vereniging van Eigenaars vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

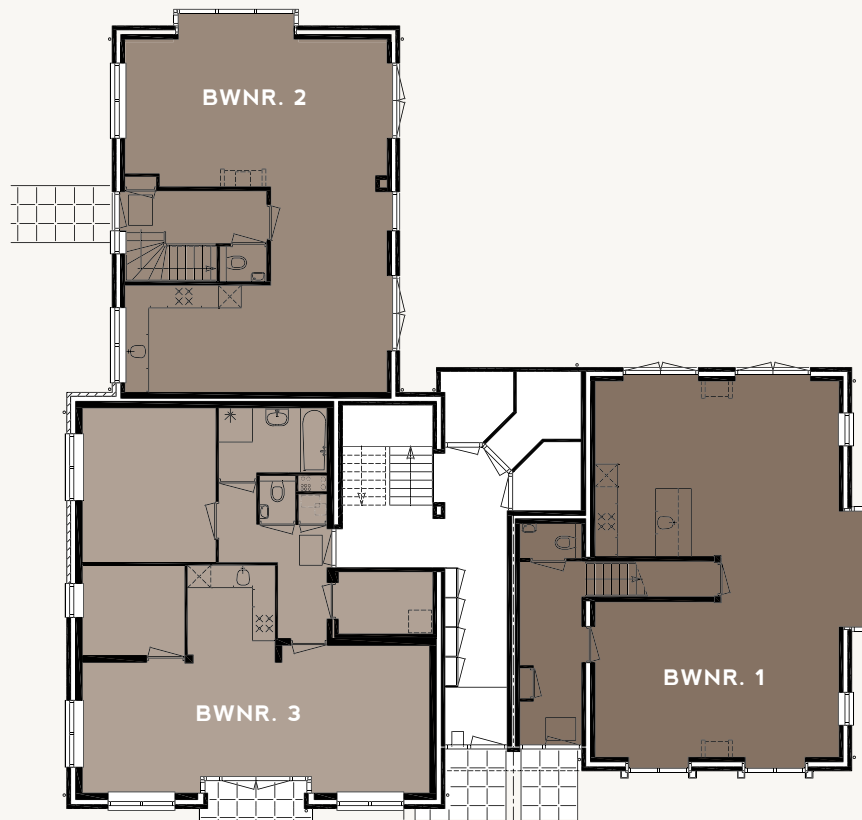
Wij willen u ook verwijzen naar de Woningborg-onderhoudsbrochure 'Gebruik en onderhoud van uw huis', welke u samen met het Woningborg-waarborgcertificaat van Woningborg heeft ontvangen.



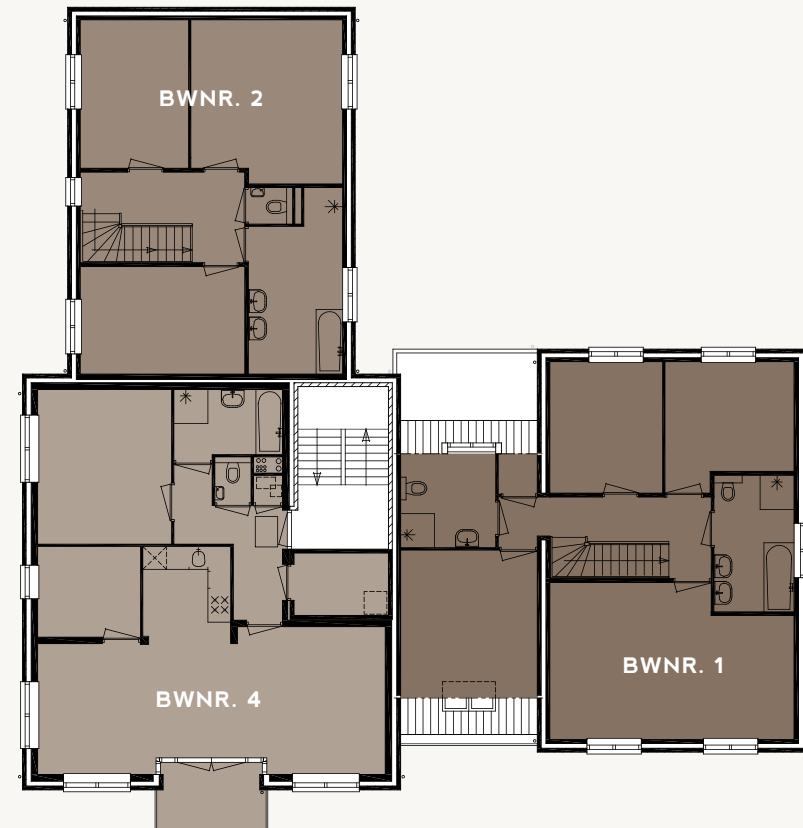


OVERZICHT VERDIEPINGEN

SCHAAL 1:200



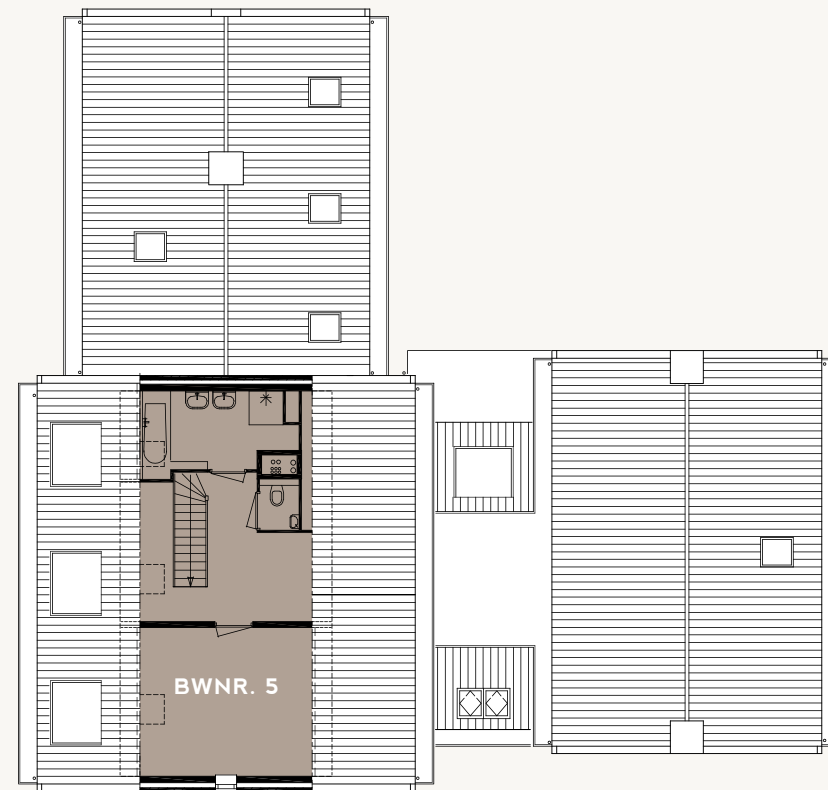
BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



TWEEDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING



ALGEMENE INFORMATIE

2 WONINGEN EN 3 APPARTEMENTEN

GARANTIE- EN WAARBORGREGELING (WONINGBORG)

De woningen en appartementen worden gebouwd en verkocht met garantie en waarborg van Woningborg. Hiervoor ontvangt u een certificaat. Dit betekent voor u zekerheid inzake de afbouw van de in aanbouw zijnde woningen/appartementen en dat de kwaliteitsgarantie wordt nagekomen. Na het tekenen van de Koop-/Aannemingsovereenkomst ontvangt u rechtstreeks van Woningborg het certificaat.

Deze garantie en waarborg van Woningborg kan alleen worden verstrekt door ondernemingen die zijn ingeschreven en beoordeeld zijn op financiële draagkracht en vakbekwaamheid. De ingeschreven ondernemingen worden tevens verplicht om een model Koop-/Aannemingsovereenkomst te gebruiken.

KOOPSOM VRIJ OP NAAM

De koopsommen van de woningen en appartementen zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten in de koopsom zijn opgenomen: grondkosten, bouwkosten, honoraria architect- en constructeur, makelaar en verkoopkosten, notaris inzake akte van levering, kadastrale uitmeting, omzetbelasting (thans 19,0%), bouwvergunning, aansluitkosten water, elektra, gas en riolering en de kosten van het Woningborg-certificaat. De koopsommen zijn vast, dat wil zeggen dat eventuele loon- en prijsstijgingen niet worden doorberekend. Veranderingen in het BTW-tarief zullen wel conform de wettelijke voorschriften worden doorberekend.

Kosten welke niet in de koopsom zijn begrepen maar waarmee wel rekening moet worden gehouden bij de financiering zijn kosten verbonden aan het sluiten van de hypothecaire lening waaronder de notaris en kosten van de bank. Verder onder andere kosten voor eventuele grond- en bouwrente, aansluitkosten voor telefoon, computer en televisie, inrichting en tuinaanleg.

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Nadat u besloten heeft om een woning of appartement te kopen zal de Koop-/Aannemingsovereenkomst worden afgesloten waarin u zich ondermeer verplicht tot betaling van de koopprijs en wij ons verplichten tot de bouw van de woning of appartement en levering van de daarbij behorende

grond of appartementsrecht. Nadat de Koop-/Aannemingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend zal het origineel naar de notaris worden gezonden en u ontvangt in tweevoud een kopie.

NOTARIS

Nadat de notaris de Koop-/Aannemingsovereenkomst heeft ontvangen zal de eigendomsoverdracht van de te bouwen woningen/appartementen met bijbehorende grond/appartementsrecht middels een zogenaamde akte van levering worden voorbereid. Zodra de notaris van uw bank de hypotheekstukken heeft ontvangen zal hij met u een afspraak maken voor het ondertekenen van de akte van levering. U ontvangt een afrekening van de notaris waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag, inclusief eventuele bijkomende kosten en rente, staat aangegeven. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van de bank/hypotheekverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf aan de notaris moet overmaken. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. de akte van levering (eigendomsoverdracht);
2. de hypotheekakte met uw bank/hypotheekverstrekker (indien van toepassing).

TERMIJNEN / FACTUREN

De betaling van de woning/appartement geschiedt in termijnen overeenkomstig de vordering van de bouw. De van toepassing zijnde termijnen staan vermeld in de Koop-/Aannemingsovereenkomst.

Op het moment van het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris heeft u de termijnen betaald welke op dat moment reeds vervallen waren. Van de termijnen welke hierna vervallen ontvangt u ter zijner tijd van ons in tweevoud een factuur. Een exemplaar kunt u naar de bank/hypotheekverstrekker sturen welke dan voor de betaling zal zorg dragen.

OPLEVERING (PROGNOSE)

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent een verwachte datum waarop uw woning/appartement voor bewoning gereed zal zijn. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen omdat het bouwen van een huis nog veel ambach-

telijk werk met zich meebrengt. Als het hard vriest kan er niet worden gemetseld; als er 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 opleveringsprognose. In een later stadium kunnen die prognoses natuurlijk steeds gedetailleerder en ook beter worden. De opleveringsbrief geeft u terzijner tijd uitsluitsel omtrent de datum van oplevering. Een vertegenwoordiger van ons bedrijf zal bij de oplevering gezamenlijk met u de woning/appartement inspecteren en de sleutels aan u overdragen. Eventuele onvolkomenheden worden op een proces-verbaal van oplevering genoteerd. Deze punten zullen wij, binnen de hiervoor geldende termijn, herstellen. Tijdens de bouw zijn de woningen/appartementen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf het moment van de oplevering dient u hier zelf (de vereniging van eigenaren) zorg voor te dragen. Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woningen/appartementen worden 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

UW HUIDIGE WONING

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopovereenkomst een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook terzake van een opzegdatum van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht u onze opleveringsbrief af, alvorens u definitief maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk na te komen. Tal van omstandigheden kunnen echter, zeker als de bouw op het moment van de aankoop nog niet is aangevangen, een wijziging in de planning veroorzaken.

BROCHURE/ARTIST-IMPRESSION

De artist-impressions (afbeeldingen) welke in de verkoopbrochure zijn gebruikt zijn enkel en alleen bedoeld als een artistieke weergave van een bebouwingssituatie. Aan deze artist-impressions en andere artistieke weergaven kunnen geen rechten worden ontleend. De eventueel op verkooptekeningen aangegeven opties behoren niet tot de standaard levering.

TEKENINGEN EN DERGELIJKE (WIJZIGINGEN)

De tekeningen en technische omschrijvingen zijn zo nauwkeurig mogelijk samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit kleine architectonische, bouwkundige en/of constructieve wijzigingen en de eisen van de overheid, Woningborg en/of de nutsbedrijven.

Tevens is het soms nodig enkele wijzigingen in de tekeningen en technische omschrijving door te voeren. De op tekening aangegeven lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, verwarmingslichamen, etc. zijn indicatief. De juiste plaats en/of afmeting worden nader c.q. in het werk bepaald.

Eveneens behouden wij ons het recht voor om wijzigingen aan te brengen (waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt) in de kleuren, materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit van de woningen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa' maten, u kunt hieraan derhalve geen rechten ontleen.

Ongeacht hetgeen in deze brochure/verkoopomschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In geval enige bepalingen in deze verkoopomschrijving daarmee onverenigbaar c.q. nadeliger mochten zijn voor u, prevaleren steeds de hiervoor genoemde bepalingen van Woningborg.

WIJZIGINGEN OP VERZOEK KOPER

Van de wijzigingen welke tijdens de bouw door ons kunnen worden uitgevoerd ontvangt u ter zijner tijd een overzicht (meerwerklijst).

Wijzigingen in het uiterlijk van de woningen/appartementen zijn echter niet mogelijk tenzij deze als meerwerkoptie en/of ruwbouwoptie staan aangegeven op de tekeningen.

Werkzaamheden door koper of door derden in opdracht van de koper zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

APPARTEMENTEN, EEN KORTE TOELICHTING

WAT IS EEN APPARTEMENTSRECHT?

In de wet is de mogelijkheid opgenomen om een gebouw te splitsen in appartementsrechten. Een appartementsrecht is een aandeel in een gebouw met toebehoren, waaraan het recht verbonden is tot uitsluitend gebruik van een zelfstandige eenheid in het gebouw, bijvoorbeeld een woning en/of een berging. Het aandeel in het gebouw hangt in het algemeen af van de omvang van deze eenheid ten opzichte van het gebouw. De niet voor uitsluitend privé gebruik bestemde gedeelten zijn gemeenschappelijk. Overigens staat het eigendom van een appartementsrecht gelijk aan het eigendom van een woning. In het kadaster staat men als eigenaar van het appartementsrecht geregistreerd. Het appartementsrecht kan worden vervreemd en met hypotheek worden belast.

HET SPLITSINGSREGLEMENT

De splitsing van het gebouw in appartementsrechten geschiedt bij notariële akte, de zogenaamde splitsingsakte. Aan de splitsingsakte is een tekening aangehecht waarop elke woning, berging en eventuele stallingsplaats met een nummer, de appartementsindex, staat aangegeven. Die tekening wordt ook in de registers van het kadaster opgenomen.

In de akte van splitsing is een reglement opgenomen waarin de rechten en plichten van de appartementseigenaren worden geregeld. Het is gebruikelijk om het modelreglement, opgesteld door de Notariële Beroepsorganisatie, daarbij van toepassing te verklaren.

Een aantal overige zaken welke in de akte van splitsing en het daarop van toepassing te verklaren modelreglement worden geregeld, zijn:

- een opgave van de kosten welke voor gezamenlijke rekening van de eigenaren komen.
- een opgave van de kosten welke voor rekening van de individuele eigenaren zijn.
- het aandeel voor elke appartementseigenaar in de gemeenschappelijke onderhoudskosten van het gebouw.
- de oprichting van de Vereniging van Eigenaren.

VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)

Het doel van de vereniging van eigenaren is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Tenminste eenmaal per jaar roept het bestuur van de vereniging een vergadering van eigenaren bijeen. Tot de vergadering heeft elke eigenaar toegang. Daarin kunnen zij het woord voeren en hun stem uitbrengen. Middels een exploitatierekening wordt jaarlijks verantwoording afgelegd over de uitgaven en inkomsten van de vereniging, terwijl tevens in de vergadering de voorschotbijdrage voor het daarop volgende jaar wordt vastgesteld. In de vergadering kunnen alle beslissingen worden genomen, welke met het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw te maken hebben.

HET BESTUUR

Het bestuur van de vereniging wordt gevormd door één of meerdere bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd. In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Het bestuur dient in ieder geval te bestaan uit een oneven aantal personen. Het bestuur zal voor de eerste maal bij akte worden bepaald en zal bestaan uit S.B.B.- Lopik tot het moment dat er door de vergadering een bestuur wordt benoemd. Dit zal gebeuren in de eerste vergadering van eigenaren welke voor de oplevering van de appartementen zal worden gehouden (indien alle appartementen zijn verkocht). In deze vergadering zal tevens gekozen worden of er een administratief beheerder wordt aangesteld.

SERVICEKOSTEN

De servicekosten voor de appartementsrechten omvatten onder andere de kosten die eigenaren van een appartement moeten reserveren voor toekomstig onderhoud. De servicekosten voor dit complex zijn voorlopig bij benadering vastgesteld op € 100,- per maand. In de eerste ledenvergadering zullen de servicekosten definitief worden vastgesteld. Het is afhankelijk van de wensen van de eigenaren hoe hoog de servicekosten zullen gaan worden. In deze kosten zijn onder andere begrepen de reservering voor toekomstig onderhoud zoals dakbedekking, schilderwerk en algemene voorzieningen, verzekeringen inzake het gebouw, energie- en schoonmaakkosten van de algemene ruimten. Naar keuze kan het bestuur of administratie door derden worden uitgevoerd, de kosten hiervoor zijn niet in genoemd bedrag begrepen.







VILLA
LOEPWICK

OPDRACHTGEVER	S.B.B. - Lopik	0348 - 55 16 89
ONTWERP	Buro Hennie Beenen	030 - 688 25 69
BOUW	Stichts Bouwbedrijf	0348 - 55 14 86

