

ALGEMENE INFORMATIE EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

6 appartementen en 3 penthouses

'Theldenhof'

Langestraat te Delden (voormalig Rabobank gebouw)

Versie d.d. 18-06-2020



INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMENE PROJECTINFORMATIE EN WEGWIJZER	6
1.1	Voorwoord.....	6
1.2	Bepalingen.....	6
1.3	Het appartementsrecht.....	6
1.4	De Vereniging van Eigenaren	6
1.5	De akte en het reglement van splitsing	7
1.6	Begroting en servicekosten	7
1.7	Maten.....	7
1.8	Opschortende voorwaarden.....	8
1.9	Situatie(tekening).....	8
1.10	Bouwbesluit.....	8
1.11	Nutsvoorzieningen.....	8
1.12	Duurzaam bouwen	9
1.13	Vragen en/of opmerkingen	9
1.14	Nieuwsbrieven.....	9
1.15	Voorbehoud.....	9
1.16	Vloer- en wandafwerking	10
1.17	Zwevende dekvloer.....	10
2	AANKOOPPROCEDURE	12
2.1	Koop- en aannemingsovereenkomst.....	12
2.2	Hypothecaire lening	12
2.3	Eigendomsrecht.....	12
2.4	Erfdienstbaarheden.....	12
2.5	Verzekering.....	12
2.6	Energie- en watergebruik	12
2.7	Prijswijzigingen.....	13
2.8	Vrij op Naam (V.O.N.).....	13
2.9	Betalingsvoorwaarden	13
2.10	Meer- en minderwerk.....	14
2.11	Sanitair en tegels.....	14
2.12	Overige wensen	14
2.13	Veiligheid tijdens de uitvoering	14
2.14	Oplevering	14
2.15	Schoonmaken	15
2.16	5%-regeling	15
2.17	Na oplevering	15

3	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	16
3.1	<i>Inleiding.....</i>	16
3.2	<i>Omschrijving van het werk.....</i>	16
3.3	<i>Peil.....</i>	16
3.4	<i>Parkeerplaats en berging</i>	16
3.5	<i>Bestrating.....</i>	16
3.6	<i>Vloeren</i>	16
3.7	<i>Metselwerk gevels.....</i>	16
3.8	<i>Gevelbewerking.....</i>	16
3.9	<i>Binnenwanden.....</i>	17
3.10	<i>Daken, dakgoten en hemelwaterafvoeren</i>	17
3.11	<i>Buitenkozijnen, ramen en deuren.....</i>	17
3.12	<i>Binnenkozijnen en -deuren</i>	17
3.13	<i>Hang- en sluitwerk</i>	17
3.14	<i>Beglazing</i>	17
3.15	<i>Trappen en hekken</i>	17
3.16	<i>Liftinstallatie.....</i>	18
3.17	<i>Binneninrichting</i>	18
3.18	<i>Vloerafwerkingen</i>	18
3.19	<i>Wand- en plafondafwerkingen.....</i>	18
3.20	<i>Aftimmerwerken</i>	18
3.21	<i>Vensterbanken</i>	18
3.22	<i>Schilderwerk</i>	18
3.23	<i>Keukeninrichting.....</i>	18
3.24	<i>Loodgieterwerken.....</i>	19
3.25	<i>Sanitair</i>	19
3.26	<i>Gasinstallatie.....</i>	20
3.27	<i>Verwarmingsinstallatie</i>	20
3.28	<i>Ventilatievoorzieningen.....</i>	20
3.29	<i>Elektrische installatie.....</i>	20
3.30	<i>Algemeen</i>	20
3.31	<i>Afwerkstaat algemene ruimten per vertrek</i>	21
3.32	<i>Afwerking appartementen/penthouses per vertrek.....</i>	22
4	KLEUR- EN MATERIALENSTAAT	23
4.1	<i>Kleur- en materiaalstaat exterieur</i>	23
4.2	<i>Kleur- en materiaalstaat interieur.....</i>	25
5	SLOTBEPALINGEN	26

5.1	<i>Voorbehoud wijzigingen</i>	26
5.2	<i>Voorbehoud inrichting omgeving</i>	26
5.3	<i>Voorbehoud verkoopbrochure en website</i>	26
5.4	<i>Voorbehoud tekeningen</i>	26

PARTIJEN

Ontwikkeling:

Theldenhof B.V.
Haerstraat 125
7573 PA Oldenzaal
www.Theldenhof.nl
info@nystaete.nl

Aannemer:

Aannemingsbedrijf E.G.J. Steggink B.V.
Kerkstraat 87
7667 PW Reutum
0541 - 67 06 66
www.steggink.nl

Contactpersonen:

- verkoop en contracten Dhr. E.J.B. (Ewald) Steggink
06 - 53 14 27 78
e.steggink@steggink.nl

- projectleiding Dhr. R. (Rob) Scholten
06 - 14 24 66 20
r.scholten@steggink.nl

- werkvoorbereiding Dhr. N. (Nick) Lammerink
06 - 14 24 66 12
n.lammerink@steggink.nl

Makelaar(s):

Hofstede & Kamp makelaars
Langestraat 15
7491 AA Delden
074-3763455
www.hofstedekamp.nl
delden@hofstedekamp.nl

Nieuw Wonen Twente
Burgemeester Jansenplein 30
7551 ED Hengelo
085-2732377
www.nieuwwonentwente.nl
info@nieuwwonentwente.nl

Notaris:

Kienhuis Hoving
Pantheon 25
7521 PR Enschede
053-4804200
www.kienhuishoving.nl
info@kienhuishoving.nl

1 ALGEMENE PROJECTINFORMATIE EN WEGWIJZER

1.1 Voorwoord

Het kopen van een appartement is geen alledaagse bezigheid. Voor u is dit wellicht de eerste keer dat u een appartement koopt. Daarom brengen wij hieronder enige algemene onderwerpen onder uw aandacht waarmee u te maken krijgt bij het kopen van een appartement.

In de contractteksten komen de termen 'Verkrijger' en 'Ondernemer' met zeer grote regelmaat terug. Ook in deze informatie treft u deze woorden veelvuldig aan. Met Verkrijger wordt u als koper bedoeld. De Ondernemer is in dit geval Aannemersbedrijf Steggink B.V. die optreedt als bouwer van het project.

1.2 Bepalingen

- (destijds geldende eisen van het) Bouwbesluit;
- gemeentelijke bouwverordening;
- standaard bepalingen van de nutsbedrijven;
- eventuele voorschriften en bepalingen van de Ondernemer.

1.3 Het appartementsrecht

Uw appartement maakt deel uit van een woongebouw. Dit gebouw bestaat uit meerdere appartementen en gemeenschappelijke ruimten. Strikt genomen vormt ieder appartement een deel van het gebouw dat bevoegdheid geeft tot het alleen- of privégebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw. Volgens de wet is de officiële benaming van een appartement een 'appartementsrecht'. Deze officiële benaming geeft aan dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de eigendoms- en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw is in handen van alle eigenaren gezamenlijk. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan de entreehal, het trappenhuis, de lift, de gezamenlijke installaties en de parkeerplaatsen.

Om het gebouw in appartementsrechten te splitsen, wordt door de notaris een zogenaamde splitsingsakte opgemaakt. De splitsingsakte wordt samen met de splitsingstekening(en), waarop de grenzen van de gezamenlijke en privé-gedeelten van het gebouw staan aangegeven, ingeschreven in de openbare registers. Pas als dit laatste heeft plaatsgevonden, is de splitsing formeel een feit en ontstaan de zogeheten 'appartementsrechten'. Deze appartementsrechten kunnen vervolgens afzonderlijk worden verkocht. De eigendomsoverdracht van de individuele appartementsrechten door de verkoper geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' via de notaris.

1.4 De Vereniging van Eigenaren

Als eigenaar van een appartement (appartementsrecht) bent u, met de overige mede-eigenaren van het gebouw, verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw. Deze gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaars. Om dit juridisch te onderbouwen moet sinds 1973 bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een Vereniging van Eigenaren (VvE) worden opgericht. Iedere eigenaar is automatisch lid van deze VvE. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een VvE moet voldoen.

Zo moet de VvE tenminste eenmaal per jaar een ledenvergadering organiseren, de 'Vergadering van Eigenaren' of 'Algemene vergadering'. In deze vergadering worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de gemaakte kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen etc. per eigenaar vastgesteld.

De gang van zaken in het woongebouw wordt grotendeels bepaald in de Vergadering van Eigenaren. Het bestuur van de VvE neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het

gebouw. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. Daarnaast zijn er enkele zaken die niet in het splitsingsreglement zijn vastgelegd en waarvan de regeling aan de Vereniging van Eigenaren wordt overgelaten.

1.5 De akte en het reglement van splitsing

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

- een beschrijving van het gebouw;
- een beschrijving van ieder 'afzonderlijk gedeelte', de appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- het splitsingsreglement.

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

- hoe de VvE is samengesteld en zal functioneren;
- welke lasten en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes en de privé-gedeeltes van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan.

Door de VvE wordt vervolgens vastgesteld:

- hoe de jaarlijkse begroting voor beheer en onderhoud (de exploitatierekening) eruit moet zien;
- hoe de voorschotbijdragen in de servicekosten moeten worden betaald;
- hoe het eventueel op te maken huishoudelijk reglement eruit zal zien. Hierin wordt het feitelijk gebruik van de appartementen vastgelegd.

1.6 Begroting en servicekosten

De definitieve begroting van de servicekosten wordt vastgesteld door de VvE. Ten behoeve van de administratieve ondersteuning na oplevering van het appartementengebouw kan de administratie van de VvE door de verkoper ondergebracht worden bij een professionele VvE-beheerder. Deze verzorgt ook de 'oprichtingsvergadering' of de eerste officiële vergadering van de VvE. De jaarlijkse kosten en oprichtingskosten VvE die de VvE-beheerder maakt zijn voor rekening van de VvE.

1.7 Maten

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten in millimeters aangegeven. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten, maatafwijkingen worden derhalve voorbehouden. Omdat er sprake is van een transformatie van een bestaand gebouw, kan het zo zijn dat er tijdens de bouw zich onvoorziene zaken voordoen, hetgeen planaanpassingen noodzakelijk maakt. Dergelijke noodzakelijke planaanpassingen worden derhalve voorbehouden.

Van de tekeningen kunnen de maten niet exact worden afgelezen. Het blijft mogelijk dat tijdens de bouw fase wijzigingen worden aangebracht, indien deze noodzakelijk dan wel wenselijk blijken. De maten dienen dus altijd in de praktijk te worden gecontroleerd tijdens één van de georganiseerde kijkmomenten op de bouwplaats.

De op de tekeningen aangegeven inrichtingselementen (inclusief de keukenopstelling) maken geen onderdeel uit van het gekochte. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving onverenigbaar is met hetgeen is vermeld op de verkooptekening, dan prevaleert de technische omschrijving.

Tevens wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van overheidswege, architect en/of nutsbedrijven. Deze wijzigingen geven geen der partijen enig recht tot het verrekenen van meerdere of mindere kosten.

Verschil tussen de werkelijke en de blijkens de (splitsings)tekening(en) aangegeven maat of grootte van het terrein behorende tot het appartementsrecht, geven evenmin aanleiding tot enige rechtsvordering tot vergoeding ter zake.

1.8 Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u het appartement koopt, worden er in de aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan deze voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u het appartement koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, hiermee rekening te houden bij het aangaan van andere verplichtingen (zoals het kopen van een keuken en/of het verkopen van uw huidige woning).

1.9 Situatie(tekening)

De nummers/letters bij de appartementen zijn bouwnummers. Deze worden zowel tijdens de bouw gehanteerd als in de officiële stukken en correspondentie. De bouwnummers zijn geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekendgemaakt. In de correspondentie verzoeken wij u altijd uw bouwnummer te vermelden.

De situatietekening en de daarop aangegeven inrichting van het openbaar gebied en/of de aangrenzende percelen zijn slechts indicatief. Hieraan kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend. De juiste maten van de kavel(s) worden na opmeting door het Kadaster vastgelegd.

Getekende openbare voorzieningen zoals bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erfgronden etc. vallen onder de verantwoordelijkheid van derden, tenzij anders vermeld.

Vanzelfsprekend kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie bekijken. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van het appartement bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving (nog) niet gereed is. De Ondernemer aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

1.10 Bouwbesluit

Dit project wordt gerealiseerd conform de afgegeven omgevingsvergunning en de (destijds) geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit. Omdat het een transformatieproject betreft, is de meeste recente bouwregelgeving in principe niet per definitie het uitgangspunt, maar gelden de regels die golden ten tijde van de oorspronkelijke bouw; het zogenaamde van rechtens verkregen niveau.

In het Bouwbesluit worden de namen van vertrekken in het appartement anders benoemd dan vermeld in de verkoopdocumentatie. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In plaats daarvan wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfs- en verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid welke, afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen, voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden behoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van het appartement. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Het verschil tussen de dorpel van de voordeur en de vloeren binnen voldoet bij oplevering niet aan de maximale opstaphoogte van 20 mm. zoals deze in het Bouwbesluit van toepassing is. Deze opstaphoogte wordt hoger uitgevoerd om toepassing van bijvoorbeeld tegels of parket mogelijk te maken.

De koper dient ervoor te zorgen dat door toepassing van vloerbedekking aan de bepaling in het Bouwbesluit wordt voldaan. Ook is het verstandig om de eventueel aansluitende bestrating aan de buitenzijde vrij te houden van de dorpel zodat overtollig vocht kan worden afgevoerd.

1.11 Nutsvoorzieningen

Uw appartement wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra, riolering en gas. In de meterkast van ieder appartement wordt een glasvezelkabel aangebracht door de Nuts voor de telefoon, tv en data. Tevens wordt uw appartement voorzien van een aansluitmogelijkheid voor CAI en telefoon. De aansluitkosten en/of entreegelden voor de betreffende nutsvoorzieningen m.u.v. CAI en telefoon maken onderdeel uit van de koop-/aanneemsom. Entree- c.q. abonnementsgelden n.a.v. het aansluitverzoek van u als

koper, komen voor uw rekening. De telefoonaansluiting d.m.v. koperbedrading wordt niet meer automatisch in uw appartement aangebracht. Wanneer u wel een vaste verbinding wenst op het telefoonnet dan dient u tijdig een leveringscontract af te sluiten met een leverancier.

1.12 Duurzaam bouwen

De aandacht voor het milieu en daarmee samenhangend de gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Terecht, want willen we het milieu voor de toekomst veiligstellen, dan moeten we nú actie ondernemen. Ook in de bouw! Daar ligt de oplossing in duurzaam bouwen.

Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid. Beperking van energiegebruik, afval en het gebruik van (meer) milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust voor bepaalde materialen te kiezen en moderne inzichten toe te passen in de bouw kunnen we het milieu sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van herbruikbare materialen. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden. Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van zowel de medewerkers op de bouwplaats als de toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van helmen en/of beschermende kleding, het daar waar nodig plaatsen van veiligheidsvoorzieningen en het gebruik van gebruiksvriendelijke materialen. Bovenstaande natuurlijk met inachtneming van het feit dat een bestaand gebouw het uitgangspunt vormt.

1.13 Vragen en/of opmerkingen

Ongetwijfeld heeft u na het lezen van deze informatie vragen en/of opmerkingen. De makelaar is in de periode voorafgaande aan de ondertekening van de aannemingsovereenkomst uw eerste aanspreekpunt. De makelaar kan u nauwkeurig informeren over het bouwplan en kan u tevens behulpzaam zijn bij de eventuele verkoop van uw huidige woning en/of het aanvragen van een hypothecaire financiering van uw appartement.

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst neemt de Ondernemer (aannemer) het contact van de makelaar over. De Ondernemer (aannemer) zal na de ondertekening contact met u opnemen voor het maken van een afspraak om eventuele aanvullende wensen met u door te nemen.

1.14 Nieuwsbrieven

Tijdens het bouwproces en de periode die hieraan vooraf gaat houden wij u middels o.a. nieuwsbrieven op de hoogte van allerhande zaken zoals verkoopstanden, informatiebijeenkomsten, wijzigingen en de voortgang van de bouw. Vanzelfsprekend kunt u bij tussentijdse vragen altijd contact met ons opnemen.

1.15 Voorbehoud

Deze informatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen vanuit overheidswege en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor om wijzigingen aan te brengen in materialen, afwerking en fabricaten zonder hiermee afbreuk te doen aan de kwaliteit en functionaliteit van het appartement. Wijzigingen kunnen ook van invloed zijn op de situatietekening.

De plaats en de maatvoering van de aangegeven radiatoren (indien van toepassing), de plaats van de elektrasympolen en de overige installatieonderdelen zijn niet bindend. Verrekening op basis hiervan is niet mogelijk.

Voor dit werk zijn zogenaamde artist impressies gemaakt. Deze zijn zo natuurgetrouw en zorgvuldig mogelijk getekend aan de hand van de technische gegevens welke tijdens de ontwerpfase beschikbaar waren. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden ontleend. Daar waar op de tekeningen en impressies kasten, meubels, keukens en huishoudelijke apparaten zijn getekend, zijn deze uitsluitend ter plaatsbepaling en verduidelijking. De inrichting van het omliggende gebied is indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Bij

verschil tussen de plattegronden, gevelaanzichten en de artist impressies, prevaleren de plattegronden en de gevelaanzichten.

1.16 Vloer- en wandafwerking

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw woning. De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijv. bij het verwarmen van de woning tijdens de beginperiode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Ingeval de applicateur specifieke bouwkundige aanpassingen of aanvullingen voor de toepassing van zijn product adviseert zodat daarmee toekomstige schades voorkomen kunnen worden dan verzoeken wij u als koper ons daarvan tijdig in kennis te stellen zodat we kunnen nagaan of die preventieve maatregelen uitvoerbaar zijn en welke kostenconsequentie dat voor u heeft. Mocht niet tijdig bekend zijn welke vloerafwerkingen u gaat toepassen dan is vorenstaande uiteraard niet mogelijk en kunnen wij daarop dan ook niet anticiperen.

1.17 Zwevende dekvloer

Uw appartement maakt onderdeel uit van een woongebouw. Om binnen een woongebouw woningen te realiseren met een goede onderlinge contactgeluidsisolatie, kiezen wij ervoor om de vloeren tussen de boven elkaar gelegen woningen, daar waar mogelijk, te voorzien van een zogenaamde “zwevende dekvloer”.

Uw vloer

De vloeren in uw woning zijn gemaakt van beton. Omdat constructief beton erg ruw is, wordt er een dekvloer gestort. Deze zorgt voor een vlakheid welke geschikt is voor verdere afwerking door u als koper.

Om te zorgen dat contactgeluid niet transporteert door de vloerconstructie zorgen we voor een scheidingslaag tussen de constructieve vloer en de dekvloer. Dit principe van dekvloer op een scheidingslaag noemen we een “zwevende dekvloer”.

Zwevende dekvloer

Het doorbreken van contactgeluid werkt natuurlijk alleen als de ‘zwevende dekvloer’ volledig vrij ligt van zijn omgeving. Een connectie tussen vloer en wand zorgt nog steeds voor ongewenst transport van geluidstrillingen. Vandaar dat de “zwevende dekvloer” niet alleen aan de onderzijde vrij ligt, maar rondom ook middels een isolatiestrook wordt vrijgehouden van de wanden.

Vloerafwerking

Bij de keuze van uw vloerafwerking dient u rekening te houden met de eigenschappen van het product van uw keuze. Daarnaast zijn indien van toepassing de regels van de Vereniging van Eigenaren, vastgelegd in de Splitsingsacte van belang.

Belangrijke aandachtspunten zijn:

- vloerafwerking vrij houden van andere bouwdelen zoals wanden, kolommen, leidingen etc.; (houdt hierbij rekening met de thermische uitzetting en krimp van de diverse materialen)
- plinten, welke gemonteerd zijn op de wand, vrijhouden van de vloer;
- eventuele lijm, mortel of voegsel tussen vloerafwerking en wanden, kolommen, leidingen etc. verwijderen;
- koppeling van meubilair en vaste inrichting flexibel uitvoeren;
- geen verankeringen door de “zwevende dekvloer” waardoor koppeling met de constructieve betonvloer ontstaat;

- bij twijfel aansluitingen/koppelingen voorzien van rubber, neopreen of foam-stroken;
- Indien de plafonds worden afgewerkt d.m.v. spack spuitwerk dan kunnen er tussen verschillende materialen krimpscheuren ontstaan.

Neemt u bij het toepassen van harde vloerafwerking altijd contact op met uw vloerleverancier. Indien er harde vloerafwerking wordt toegepast, dient er rekening gehouden te worden met contactgeluid. Laat u vooraf voldoende inlichten over het verwerken van de vloerafwerking in combinatie met een zwevende dekvloer.

2 AANKOOPPROCEDURE

2.1 Koop- en aannemingsovereenkomst

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

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aannemingssom, terwijl de Verkoper zich verplicht tot levering van het perceel bouwgrond (appartementenrecht) en de Ondernemer het (laten) bouwen van het appartement.

Nadat de overeenkomsten door alle partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het origineel wordt naar de notaris verzonden die vervolgens de notariële akte van levering opmaakt.

2.2 Hypothecaire lening

Voor de aankoop van een woning is meestal een hypotheek nodig, tenzij de aankoopprijs uit eigen middelen gefinancierd kan worden. Tijdens het verkoopgesprek informeert de makelaar u uitgebreid vrijblijvend over de diverse financieringsmogelijkheden.

2.3 Eigendomsrecht

De eigendomsoverdracht van het te bouwen appartement met bijbehorende grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van het notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, dus op de datum van transport, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is inclusief de eventuele (bouw-)rente over de reeds vervallen, maar nog niet betaalde termijnen tot aan de transportdatum.

2.4 Erfdienstbaarheden

Het kan zijn dat het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt. Als dit het geval is, legt de notaris deze erfdienstbaarheden in een lijst met bijzondere bepalingen vast. Dit geldt ook voor bepalingen of bedingen die de gemeente en/of de nutsbedrijven (nog) opleggen. Bij de koopovereenkomst treft u een bijlage aan van de notaris waarin alle bijzondere bepalingen staan. Ook kunt u informatie opvragen bij de notaris of het Kadaster.

2.5 Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is uw appartement door de Ondernemer verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Bestaand pand blijft vallen onder de verzekeringspolis van NyStaete. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld inboedelverzekering) te zorgen. De opstalverzekering van het gehele appartementengebouw waaronder ook uw appartement wordt geregeld door de VvE. Uw verzekeringen dienen uiterlijk op de dag van oplevering in te gaan.

2.6 Energie- en watergebruik

Door plaatsing van individuele meters (in de meterkasten op de begane grond in de centrale ruimte) worden de kosten van energie- en waterverbruik van de privégedeelten rechtstreeks door de leverende bedrijven aan de eigenaar in rekening gebracht. U dient tijdig (enkele weken voor oplevering) zelf contracten af te sluiten met uw energieleverancier(s). De VvE zal dit regelen voor de algemene voorzieningen. In de eindfase van de bouw worden nutsmeters aangebracht en in werking gesteld, bij oplevering worden de leveringscontracten van de aannemer opgezegd. Het komt voor dat u bij oplevering hiervoor een opzeggingskaart moet ondertekenen, welke ook door de Ondernemer wordt ondertekend, hierop worden de meterstanden en de datum van overdracht (oplevering) ingevuld. De aannemer zorgt er dan voor dat zijn leveringscontracten worden beëindigd waarna uw afgesloten contracten in werking treden. U dient zelf de standen en data van oplevering door te geven aan uw leverancier.

Tot de eigenaarslasten behoren voorts de publiekrechtelijke lasten, zoals de onroerendezaakbelasting, het lozings-/rioolrecht en de lasten voor het reinigingsrecht. Deze lasten zullen rechtstreeks aan de eigenaar worden opgelegd.

2.7 Prijswijzigingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

2.8 Vrij op Naam (V.O.N.)

De aankoop van uw appartement is Vrij op Naam, tenzij nadrukkelijk anders is vermeld. Vrij op Naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten (exclusief meer- en minderwerk), die met het verwerven van een eigen appartement gemoeid zijn, onderdeel uitmaken van de aankoopsom:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- architectenhonorarium;
- constructeur-/adviseurhonorarium;
- notariskosten inzake de eigendomsoverdracht;
- makelaarscourtage;
- leges;
- BTW en/of overdrachtsbelasting (eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- de eenmalige aansluitkosten voor riool, water, elektra.

Niet inbegrepen in de koopsom V.O.N. zijn onder andere de volgende kosten:

- notariskosten ten behoeve van de hypotheekakte (financiering);
- kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
- eventueel renteverlies over de grond vanaf een nader te bepalen datum;
- rente over eventueel reeds vervallen termijnen;
- de aanvraag en aansluitingen inzake CAI, telefoon en Internet;
- gemeentelijke heffingen.

2.9 Betalingsvoorwaarden

Alle termijnen in de aannemingsovereenkomst worden gefactureerd door de bouwkundig aannemer. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvangt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. U betaalt de factuur uit eigen middelen.
2. U heeft een hypotheek afgesloten, maar de aktes zijn nog niet gepasseerd. De koop- en/of aannemingsovereenkomst geeft aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u echter wel de termijnnota's. U betaalt de vervallen termijnen pas na het passeren van de aktes bij de notaris. Op de datum van het notarieel transport dient u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw zover is gevorderd, een volgende termijnnota. U dient de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.
3. U heeft voor de financiering van uw appartement een hypotheek afgesloten en zowel de hypotheekakte als de koopakte van de grond zijn reeds gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt u die naar de geldverstrekker/hypotheekbank, die voor de betaling zorgdraagt.

Hypotheekrente en kosten die verband houden met de financiering van uw appartement zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten heeft betaald.

Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- de hypotheekrente;
- de kosten van de hypotheekakte, inclusief kadastraal recht;
- afsluitkosten die uw geldverstrekker/hypotheekbank in rekening brengt;
- eventuele taxatiekosten ten behoeve van de hypotheek.

2.10 Meer- en minderwerk

Nadat de aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven voor individuele wijzigingen c.q. aanpassingen. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Voor begeleiding en adviezen betreffende meer- en minderwerk wordt u tijdig door de Ondernemer (aannemer) benaderd. De individuele wijzigingen c.q. aanpassingen in uw appartement zijn afhankelijk van de bouwfase waarin u het appartement heeft gekocht.

2.11 Sanitair en tegels

Wij wijzen u erop dat het appartement, ongeacht wijzigingen, te allen tijde compleet opgeleverd wordt. Dus voorzien van afwerkvloeren en wandafwerking in de sanitaire ruimten.

Ander tegelwerk en sanitair kunnen secundair worden opgedragen.

Na het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst neemt de Ondernemer (aannemer) contact met u op voor het maken van een afspraak over eventuele aanvullende wensen.

2.12 Overige wensen

Mocht u nog andere wijzigingen aan of in het door u gekochte appartement wensen dan is dat mogelijk.

Vanzelfsprekend dienen uw wensen technisch uitvoerbaar te zijn en te voldoen aan de regelgeving. Daarnaast dienen uw wensen qua tijdsplanning inpasbaar te zijn. Sommige aanpassingen zijn in verband met de voortgang van de bouw op een bepaald moment namelijk niet meer mogelijk.

Aanvullende koperswijzigingen/wensen en materiaalkeuzes (tegels, sanitair, deuren, installatiewensen e.d.) dienen uiterlijk 1 oktober a.s. bij de Ondernemer (aannemer) bekend te zijn c.q. definitief te zijn.

Wij proberen zoveel mogelijk tegemoet te komen aan uw wensen, doch willen u wijzen op onze mogelijkheid om uw wensen onverkort doch gemotiveerd af te wijzen. Wij raden u daarom aan eventuele afwijkende woonwensen tijdig te bespreken met de makelaar en/of de Ondernemer (aannemer)

Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten met betrekking tot het meer- en minderwerk:

- Werkzaamheden in en om het appartement door u en/of derden, niet zijnde de bouwkundig (hoofd)aannemer en/of zijn onderaannemers, zijn vóór het opleveren van het appartement niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels zijn niet mogelijk.
- Bij appartementen die worden verkocht na de start van de bouw, behoudt de Ondernemer zich het recht voor het meer- en minderwerk afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
- Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving.

2.13 Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (= daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden en kan uitvoering van werkzaamheden door de kopers tijdens de bouwuitvoering niet worden toegestaan.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen, kan in overleg met de Ondernemer een afspraak gemaakt worden voor toegang tot het appartement tijdens de bouwperiode. Alleen dan is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk.

2.14 Oplevering

Uiterlijk twee à drie weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. Vier weken van tevoren wordt u op de hoogte gesteld van de week van oplevering. Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in een

zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk en afhankelijk van eventuele levertijden, vervolgens binnen 15 werkbare werkdagen te worden hersteld. Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw appartement. Eén of twee weken voor de eindoplevering wordt u de mogelijkheid geboden om een zogenaamde vooroplevering bij te wonen. Te zijner tijd ontvangt u hierover tijdig aanvullende informatie.

Houdt u met het opzeggen van de huur of de verkoopdatum van uw huidige woning rekening met het feit dat de tijdens het bouwproces gecommuniceerde opleverdata slechts prognoses zijn en hieraan geen rechten kunnen worden ontleend. Natuurlijk streven wij ernaar de prognoses zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden kunnen echter, zeker als de bouw op het moment van de aankoop nog niet is aangevangen, vertraging veroorzaken.

2.15 Schoonmaken

Uw appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden schoon opgeleverd.

2.16 5%-regeling

Door de Ondernemer kan op het moment van oplevering een borgstelling worden gesteld ten bedrage van 5% van de aanneemsom welke bij de notaris wordt gedeponneerd. Door deze borgstelling, behoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig te voldoen. De borgstelling wordt drie maanden na oplevering automatisch vrijgegeven danwel op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het 'proces-verbaal van oplevering', door de Ondernemer zijn hersteld en akkoord zijn bevonden. Mocht de Ondernemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de aannemingsovereenkomst.

2.17 Na oplevering

Gedurende drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen kunt u de Ondernemer schriftelijk mededelen of er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de Ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Verliest u daarbij niet uit het oog dat het huis een gebouw wordt van 'levende' materialen die nog kunnen 'werken'. Zo kunnen er bijvoorbeeld bij stukadoorswerk in de hoeken haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze verschijnselen kunnen nooit helemaal voorkomen worden.

3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

3.1 Inleiding

Deze omschrijving omvat de technische informatie omtrent de materialen, afwerkingen en installaties die bij 'De Theldenhof' toegepast worden.

3.2 Omschrijving van het werk

Het werk bestaat uit het verbouwen van het voormalige Rabobankgebouw aan de Langestraat 61 en De Kolk te Delden tot commerciële ruimten op de begane grond en 6 stadsappartementen op de eerste en 3 penthouses op de tweede verdieping met parkeerplaatsen en bergingen in de kelder en algemene ruimten op de begane grond en kelder.

3.3 Peil

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte vloer van de entreehal aan De Kolk.

3.4 Parkeerplaats en berging

Er is een afgesloten parkeerplaats beschikbaar voor de 6 appartementen en 3 penthouses in de parkeerkelder van het pand.

In de kelder van het appartementencomplex is voor elk appartement een berging beschikbaar.

De parkeerkelder is bereikbaar door de hellingbaan of intern met de trap of lift.

3.5 Bestrating

Rondom het appartementengebouw aan de Langestraat en De Kolk wordt aangesloten op de bestaande openbare bestrating. De bestaande bestrating wordt hergebruikt en indien nodig wordt de bestrating vernieuwd.

3.6 Vloeren

De constructieve vloeren van de appartementen en de algemene ruimten zijn de bestaande betonnen vloeren van de begane grond, eerste en tweede verdieping. Waar nodig worden deze betonnen vloeren aangevuld met nieuwe betonnen invullingen. De bestaande betonnen vloeren worden op de eerste en tweede verdieping voorzien van een zwevende dekvloer met vloerverwarming. In de betonnen- en cementdekvloer worden de benodigde elektra, rioleringsleidingen en kanalen voor de mechanische ventilatie opgenomen.

Het is niet toegestaan om in de dekvloeren te boren en/of te spijkeren gezien de hoeveelheid leidingen die in de dekvloer verwerkt zijn.

De balkon- en loggiavloeren zijn bestaande betonvloeren aangevuld met houten balken in een stalen draagconstructie. De vloeren worden voorzien van drukvaste isolatie met dakbedekking en afgewerkt met composiet vlonderplanken.

Het dakterras op de eerste verdieping worden afgewerkt met betonnen terrastegels.

3.7 Metselwerk gevels

De bestaande metselwerk buitengevels worden grotendeels gehandhaafd.

De nieuw te metselen muren worden opnieuw opgemetseld met bakstenen in verschillende kleuren en maten gevelstenen.

Boven de buitenkozijnen worden betonnen lateien, gemetselde rollagen of verzinkte stalen lateien toegepast conform tekeningen.

3.8 Gevelbewerking

Het geveltimmerwerk en de binnengevels van de balkons en loggia's van de appartementen worden voorzien van rabatdelen van Cedral Click wood delen met een n.t.b. naturel houtlookhouten delen conform afwerkstaat.

Al het geveltimmerwerk wordt aangebracht volgens voorschriften van de fabrikant.

3.9 Binnenwanden

De woningscheidende en overige binnenwanden van de stadsappartementen zijn bestaande betonnen-metselwerk wanden of worden uitgevoerd als metalstudwanden.

De metalstudwanden zullen voldoen aan de brand- en geluidwerende eisen en worden voorzien van (geluid)isolatie en gipsplaten. De bestaande en nieuwe binnenwanden worden behangklaar afgewerkt en de sanitaire ruimten worden voorzien van tegelwerk conform afwerkstaat. Er worden geen plinten toegepast. De binnenwanden van de algemene ruimten zijn eveneens bestaande betonnen of metselwerk wanden of nieuwe metalstudwanden en zullen worden afgewerkt zoals deze in de afwerkstaat zijn aangegeven.

3.10 Daken, dakgoten en hemelwaterafvoeren

De hellende daken van het appartementengebouw worden voorzien van nieuwe geïsoleerde dakplaten.

De kapconstructie wordt voorzien van nieuwe keramische dakpannen.

De onderzijde van de geïsoleerde dakplaten worden aan de binnenzijde daar waar nodig voorzien van brandwerende beplating en worden afgewerkt conform de afwerkstaat. Het is niet toegestaan om sparingen te maken in deze brandwerende beplating.

De platte daken van het appartementengebouw wordt opgebouwd uit een stalen draagconstructie met houten balklaag, houten dakplaten en voorzien van nieuwe hoogwaardige drukvaste isolatie. Alle platte daken worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

De dakgoten en hemelwaterafvoeren van het appartementengebouw worden uitgevoerd in zink met een zinken kraal waarbij de dakgoten volgens tekening worden betimmerd.

3.11 Buitenkozijnen, ramen en deuren

De appartementen worden voorzien van nieuwe buitenkozijnen, ramen en deuren en worden uitgevoerd in kunststofkozijnen. Ten behoeve van de algemene ruimten van het appartementengebouw worden nieuwe aluminium kozijnen aangebracht of worden de bestaande aluminium-kozijnen uitgebreid en/of aangepast conform de bestaande buitenkozijnen.

In de kozijnen, ramen en deuren worden conform voorschriften ventilatieroosters en waar nodig een doorval beveiliging aangebracht. Kozijnen met bewegende delen zijn voorzien van tochtprofielen.

Onder de nieuwe buitenkozijnen met gemetselde borstwingen worden (betonnen) raamdorpels toegepast zoals op tekening is aangegeven.

3.12 Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen van de stadsappartementen zijn fabrieksmatig houten binnenkozijnen zonder bovenlicht. De binnenkozijnen worden voorzien van stompe deuren. Onder de binnendeuren worden geen dorpels aangebracht, behalve bij de badkamer en het toilet. De meterkast is aan de onder- en bovenzijde voorzien van ventilatieopeningen.

De binnenkozijnen van de bergingen, de brandwerende raamkozijnen tussen de appartementen en algemene gangen en de diverse gewone en brandwerende binnenkozijnen in de algemene ruimten worden uitgevoerd als houten kozijnen. Deze binnenkozijnen worden voorzien van stompe deuren.

3.13 Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen en de entreeduren van de appartementen worden voorzien van degelijk hang- en sluitwerk. De voor- en achter entree van het appartementengebouw worden voorzien van een elektrische sluitplaat die vanuit de appartementen kan worden bediend. De binnendeuren worden voorzien van RVS scharnieren, loopsloten, toilet- en badkamerdeuren krijgen vrij-/ bezetsloten en (meter)kastdeuren worden voorzien van kastsloten. Binnendeurkrukken en schilden worden uitgevoerd in bijpassende aluminium garnituur.

3.14 Beglazing

De nieuwe buitenkozijnen van het appartementengebouw worden voorzien van HR++ isolerende beglazing. Waar nodig worden de kozijnen voorzien van veiligheids- en brandwerende beglazing.

3.15 Trappen en hekken

De bestaande trappen in het trappenhuis in de algemene ruimte zijn opgebouwd als betontrap en blijven gehandhaafd en worden voorzien van vloerbedekking.

De balkonhekken van de balkons of loggia's van de appartementen worden uitgevoerd als stalen hekwerken met een glasinvulling conform tekening.

3.16 Liftinstallatie

In het appartementengebouw wordt een nieuwe liftinstallatie aangebracht. De liftinstallatie is gesitueerd in de algemene ruimte en heeft in de kelder en op de begane grond, eerste en tweede verdieping een stopplaats.

3.17 Binneninrichting

De hoofdentree aan de Kolk wordt voorzien van een zelfsluitende deur, welke van buitenaf met een sleutel en vanuit ieder appartement met de videofooninstallatie te ontgrendelen is. Per appartement wordt bij de hoofdentree een postkast aangebracht met een brievenklep aan buitenzijde. Naast de hoofdentree wordt een bellentableau, videofooninstallatie en huisnummers met naamplaatjes opgenomen. Tevens worden de parkeerplekken van de appartementen en penthouses voorzien van een nummering.

3.18 Vloerafwerkingen

Met uitzondering van de betegelde ruimten worden de vloeren in de appartementen voorzien van zwevende dekvloeren. De vloeren in de entree ruimten, trappenhuis en algemene gangen worden voorzien van vloertegels of vloerbedekking zie hiervoor de ruimte afwerkstaat.

De vloeren van de bad- en toiletruimte van de appartementen worden betegeld met vloertegels zoals in de afwerkstaat is aangegeven en volgens de basisopstelling van Arnold Lammering.

3.19 Wand- en plafondaafwerkingen

Alle plafonds van de ruimten van de appartementen worden voorzien van een spackspuitwerk met een fijne structuur conform de afwerkstaat.

Alle plafonds zowel horizontaal en schuin van de ruimten van de penthouses worden voorzien van gladde scan behang en dekkend gesausd.

De buitenplafonds t.p.v. de balkons en loggia's worden voorzien van een beplating op regelwerk.

De plafonds van de entree ruimten en algemene gangen van de kelder, begane grond, 1^e en 2^e verdieping worden uitgevoerd als een systeemplafond. Het bestaande plafond in de parkeerkelder blijft bestaan.

3.20 Aftimmerwerken

Ten behoeve van de afwerking van de appartementen en de algemene ruimten zullen de benodigde aftimmeringen worden aangebracht aan de binnen- en buitenzijde van het appartementengebouw.

De appartementen en penthouses worden geleverd exclusief vloerplinten.

3.21 Vensterbanken

Onder de raamkozijnen van de appartementen worden aan de binnenzijde ter plaatse van steenachtige borstweringen kunststeen vensterbanken toegepast.

3.22 Schilderwerk

Het in het zicht zijnde houtwerk wordt afgewerkt conform de afwerkstaat. De wanden van de algemene ruimten worden voorzien van glasvezelbehang en zullen worden gesausd. Conform kleuren materiaalstaat en afwerkstaat.

3.23 Keukeninrichting

De appartementen worden standaard niet voorzien van een keukeninrichting. Een door derden te plaatsen keuken kan na oplevering worden aangebracht. De daarvoor geldende stelpost, welke is overeengekomen met de ontwikkelaar, zal worden verrekend met de aankoop van het appartementsrecht. Het leiding- en installatiewerk alsmede het plaatsen van keukens welke via Intrema of Keukenhof van Twente gekocht zijn mogen tijdens de bouwperiode geplaatst worden. Keukentekeningen inclusief installatieaanpassingen hiervoor dienen voor 1 oktober 2020 bij de Ondernemer (aannemer) bekend te zijn c.q. definitief te zijn.

Per appartement wordt een keuken-nul-tekening vervaardigd met daarop aangegeven de standaard afvoer- en aansluitpunten voor water en elektra.

3.24 Loodgieterwerken

De binnenrioleringen van het appartementengebouw wordt samengesteld uit kunststof buisleidingen en wordt via standleidingen naar het hoofdriool onder de begane grondvloer geleid. Buiten de gevels wordt de binnenriolering op de buitenriolering aangesloten. Alle sanitaire toestellen worden aangesloten op de binnenriolering. In de appartementen worden aansluitpunten aangebracht voor de wasmachine, vaatwasser en de keuken.

De koudwaterleidingen worden vanaf de watermeter aangesloten op de diverse plaatsen t.b.v. kranen, wasmachine- en vaatwasser en een vulpunt nabij de verwarmingsketel.

De warmwaterleidingen worden aangelegd vanaf de cv-ketel naar de aansluitpunten in de badkamer en keuken. De waterleidingen worden in de ruimten zoveel mogelijk in vloer en wanden weggewerkt. De wasmachiniekraan wordt uitgevoerd met beluchter en slangwartel en voorzien van keerklep.

Vanaf de watermeter in de algemene meterkast van het appartementengebouw wordt een koudwaterleiding aangelegd en aangesloten op een uitstortgootsteen, vulkraan en elektrische boiler (15 liter t.b.v. warmwater) in de algemene berging.

3.25 Sanitair

Het sanitair van de stadsappartementen wordt uitgevoerd conform de basisopstelling van Arnold Lammering per appartement en wordt geleverd in de kleur wit. Kranen en sifons in verchromde uitvoering. Het sanitair wordt geleverd en aangesloten geheel met de nodige kranen in waterbesparende uitvoeringen en met bevestigingsmiddelen. Voor elk appartement is een aparte basisopstelling gemaakt.

Toilet:

De closetcombinatie bestaat uit:

- vrij hangende closetpot, type diepspoel
- Inbouwreservoir inclusief front bedieningspaneel
- bijbehorende toiletzitting met soft close deksel

De fonteincombinatie bestaat uit:

- fontein
- verchromde bekersiston
- fonteinkraan

Badkamer:

De closetcombinatie bestaat uit: 9

- vrij hangende closetpot, type diepspoel
- Inbouwreservoir inclusief front bedieningspaneel
- bijbehorende toiletzitting met soft close deksel

De wastafelcombinaties bestaan uit:

- Dubbele wastafel
- wastafel onderkast
- wastafelkraan
- spiegel inclusief opbouwlamp

De douchecombinatie bestaat uit:

- douche drain met rooster
- thermostatisch douchesysteem inclusief hand- en hoofddouche
- indien getekend hardglazen douchewand met stabilisatiestang

3.26 Gasinstallatie

De gasleiding wordt ingevoerd in de algemene meterruimte ter plaatse van de achteringang van het appartementengebouw en van hieruit verdeeld naar de individuele meterruimten van de appartementen en de algemene ruimte.

Van hieruit wordt de gasleiding aangesloten op de verwarmingsinstallatie van de appartementen en de algemene ruimte. Standaard wordt geen gasaansluiting aangebracht t.p.v. de keuken.

3.27 Verwarmingsinstallatie

De verwarming van de appartementen wordt uitgevoerd door middel van vloerverwarming in alle ruimten van het appartement aangesloten op een individuele gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie (CW-5 combiketel) met tapspiraal t.b.v. van warm tapwater. De cv-ketel is een HR-ketel in gesloten uitvoering met voldoende capaciteit en wordt op de wand aangebracht in de cv-ruimte /bergingsruimte.

De algemene ruimten en gangen van het appartementengebouw worden verwarmd door middel van vloerverwarming aangesloten op een algemene gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie in de algemene berging.

3.28 Ventilatievoorzieningen

De appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem, waarbij sprake is van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. De ventilatiebox wordt samen met de cv-ketel geplaatst in de technische ruimte.

3.29 Elektrische installatie

De elektrische installaties in de appartementen worden geheel uitgevoerd volgens de voorschriften van het nutsbedrijf. Het schakelmateriaal en wandcontactdozen worden uitgevoerd in standaard witte kleur en uitgevoerd als inbouw materiaal. De plaats van de licht aansluitpunten, wandcontactdozen en schakelaars zijn op tekening aangegeven.

De wandcontactdozen worden op een hoogte van ongeveer 300 mm. boven de vloer gemonteerd tenzij anders wordt vermeld. In de verkeersruimte van de appartementen worden optische rookmelders aangebracht zoals op tekening is aangegeven.

Nabij de entree van de appartementen wordt een videofooninstallatie gemonteerd die in verbinding staat met de toegangsdeuren van de hoofdentree.

In de algemene ruimten en gangen worden wandcontactdozen en lichtpunten inclusief armatuur opgenomen volgens tekening. Nabij de hoofd- en achter-entree wordt buitenverlichting aangebracht. De algemene ruimten worden voorzien van noodverlichtingsvoorzieningen.

3.30 Algemeen

Op de CVZ kast wordt tevens een PV zonnestroom installatie aangesloten met 1 omvormer ten behoeve van de PV-zonnestroompanelen.

In ieder appartement/penthouse wordt het volgende extra aangebracht.

- 1 stuks bedrade dubbele data aansluiting in de woonkamer
- 1 stuks bedrade enkele data aansluiting in de slaapkamer
- 1 stuks loze leiding t.b.v. TV / Telefoon in de woonkamer
- 1 stuks loze leiding t.b.v. TV / telefoon in de slaapkamer

AFWERKSTAAT

3.31 Afwerkstaat algemene ruimten per vertrek

VERTREK		UITRUSTING		
KELDER				
	Vloer	Wanden	Plafonds	Diversen
Berging	Bestaande betonvloer	Bestaande betonwand en gestucte wanden.	Bestaande heraklith platen	Natuurlijke ventilatie onder de deur en sparing in de gemetselde wanden Vloerplinten 12x60 mm.
Hal	Vloertegels 600x600 mm Antraciet Schoonloopmat	Bestaande wanden indien nodig herstellen. Dekkend sauzen.	Systeemplafond handhaven	Schoonloopmat Vloerplinten 18x120 mm
Algemene berging	Bestaande tegelvloer handhaven	Bestaande wanden indien nodig herstellen. Dekkend sauzen	Systeemplafond handhaven	
Trappenhuis	Vloertegels 600x600 mm Antraciet	Bestaande wanden indien nodig herstellen. Dekkend sauzen	Bestaand plafond handhaven	Trap bekleden met vloerbedekking Vloerplinten 18x120 mm
Parkeerkelder	Betonvloer	Betonwanden	Bestaande heraklith	
BEGANE GROND				
Entree	Vloertegels 600x600 mm Antraciet Schoonloopmat	Bestaande wanden indien nodig herstellen. Dekkend sauzen	Systeemplafond	Schoonloopmat Vloerplinten 18x120 mm
Trappenhuis	Vloertegels 600x600 mm Antraciet	Bestaande wanden en nieuwe wanden indien nodig herstellen. Dekkend sauzen.	Systeemplafond	Trap bekleden met vloerbedekking Vloerplinten 18x120 mm
1 ^e VERDIEPING				
Traphal	Vloerbedekking Interfloor Neptunes Kleur 879	Bestaande wanden en nieuwe wanden indien nodig herstellen. Dekkend sauzen.	Systeemplafond	Vloerplinten 18x120 mm.
Gang	Vloerbedekking Interfloor Neptunes Kleur 879	Behangklaar Glasvezelbehang Dekkend sauzen	Systeemplafond	Trap bekleden met vloerbedekking Vloerplinten 18x120 mm
2 ^e VERDIEPING				
Traphal	Vloerbedekking Interfloor Neptunes Kleur 879	Behangklaar Glasvezelbehang Dekkend sauzen	Systeemplafond	Trap bekleden met vloerbedekking Vloerplinten 18x120 mm.
Gang	Vloerbedekking Interfloor Neptunes Kleur 879	Behangklaar Glasvezelbehang Dekkend sauzen	Systeemplafond	Vloerplinten 18x120 mm.
Algemene kast 011 behorend bij app. 7	Vloerbedekking Interfloor Neptunes Kleur 879	Behangklaar	Systeemplafond	Vloerplinten 18x120 mm.

3.32 Afwerking appartementen/penthouses per vertrek

VERTREK	UITRUSTING			
	Vloer	Wanden	Plafonds	Diversen
Entree	Cementdekvloer voorzien van vloerverwarming	Behangklaar	Appartementen: fijn spackspuitwerk Penthouse: behangklaar voorzien van gladde scan en dekkend gesausd	Vensterbank: n.v.t. Geen vloer- en plafondplinten toepassen
Meterkast	Cementdekvloer	Multiplex	Multiplex onafgewerkt	
Toilet appartementen	Vloertegels afm. 615x615 mm Select Piombo matt. nat. Voorzien van vloerverwarming	Wandtegels afm. 600 x 300 mm Neos wit glanzend	Fijn spackspuitwerk	
Toilet penthouses	Vloertegel 600x600 mm. VLT trace mint groen deco Voorzien van vloerverwarming	vloertegel 600x600 mm. VLT trace mint groen deco	Behangklaar voorzien van gladde scan en dekkend gesausd	Vloertegels ook aan de wand
Woonkamer	Cementdekvloer voorzien van vloerverwarming	Behangklaar	Appartementen: spackspuitwerk Penthouses: behangklaar voorzien van gladde scan en dekkend gesausd	Vensterbanken: Bianco C. Geen vloer- en plafondplinten toepassen
Keuken	Cementdekvloer voorzien van vloerverwarming	Behangklaar	Appartementen: spackspuitwerk. Penthouse: behangklaar voorzien van gladde scan en dekkend gesausd.	Vensterbanken: Bianco C. Geen vloer- en plafondplinten toepassen
Berging	cementdekvloer voorzien van vloerverwarming	behangklaar	Appartementen: fijn spackspuitwerk. Penthouse: behangklaar voorzien van gladde scan en dekkend gesausd.	vensterbanken: Bianco C. Geen vloer- en plafondplinten toepassen.
Badkamer appartementen	Vloertegels afm. 615x615 mm Select Piombo matt. nat. Voorzien van vloerverwarming	wandtegels 600x300 mm. Neos wit glanzend	Appartementen: fijn spackspuitwerk	vensterbank: n.v.t. Geen vloer- en plafondplinten toepassen.
Badkamer penthouses	Vloertegel 600x600 mm. VLT trace mint groen deco Voorzien van vloerverwarming	Vloertegel 600x600 mm. VLT trace mint groen deco	Penthouse: behangklaar voorzien van gladde scan en dekkend gesausd.	vensterbank: n.v.t. Geen vloer- en plafondplinten toepassen. vloertegels ook aan de wand.

Slaapkamer 1	cementdekvloer voorzien van vloerverwarming	behangklaar	Appartementen: fijn spackspuitwerk. Penthouses: behangklaar voorzien van gladde scan en dekkend gesausd.	vensterbanken: Bianco C. Geen vloer- en plafondplinten toepassen.
Slaapkamer 2	cementdekvloer voorzien van vloerverwarming	behangklaar	Appartementen: fijn spackspuitwerk. Penthouses: behangklaar voorzien van gladde scan en dekkend gesausd.	vensterbanken: Bianco C. Geen vloer- en plafondplinten toepassen.
Kast	cementdekvloer voorzien van vloerverwarming	behangklaar	Appartementen: fijn spackspuitwerk. Penthouses: behangklaar voorzien van gladde scan en dekkend gesausd.	Geen vloer- en plafondplinten toepassen.
Balkon/loggia	Composiet terras/vlonderplanken			
Dakterras	Betonnen vloertegels afm. 500x500x50 mm.			

4 KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

4.1 Kleur- en materiaalstaat exterieur

ONDERDEEL	MATERIAAL, UITVOERING	KLEUR
Gevels	Metselwerk in bakstenen en in diverse kleuren. Deels wordt vanaf rollaag boven ramen 1 ^e verdieping nieuw metselwerk toegepast identiek aan bestaand onderliggend metselwerk.	Rood als bestaand; Zwart baksteen t.p.v. voorgevel 1 ^e verdieping en t.p.v. zijgevel bij entree; Bruin baksteen t.p.v. entree rechterzijgevel;
Gevelkozijnen en draaiende delen begane grond	Aluminium	Gelijk aan kleur van bestaande aluminium kozijnen
Gevelkozijnen en draaiende delen t.p.v. appartementen en penthouses op eerste en tweede verdieping	Kunststof	Buitenzijde gelijk aan kleur aluminium kozijnen op begane grond. Binnenzijde kozijnen Wit RAL 9010.
Postkasten, brievenbus, bellentableau	Colorbel paneel	Gelijk aan kleur aluminium kozijn rondom
Gevelpui gang 2 ^e verdieping boven lichtstraat	Aluminium	Gelijk aan kleur van bestaande aluminium kozijnen lichtstraat

Onderdorpels onder buiten kozijnen op 1 ^e en 2 ^e verdieping	Antraciet prefab beton	Donker grijs n.t.b.
Afdekljst metselwerk	Antraciet prefab beton	Donker grijs n.t.b.
Onderdorpels onder rabat gevelbekleding 2 ^e verdieping	Antraciet prefab beton	Donker grijs n.t.b.
Balkon	Staalconstructie	Verzinkten gemoffeld in kleur donkergrijs
Balkon afwerking bovenzijde	Composiet vlonderplanken	Donkergrijs n.t.b.
Balkon afwerking onderzijde	10 mm multiplex	Donkergrijs n.t.b.
Balustrade balkons	Stalen staanders en balusters voorzien van doorzichtig veiligheidsglas	Staal balusters in donkergrijs kleur n.t.b.
Entree bekleding voorgevel begane grond	Zinken bekleding	Antraciet zink
Luifel afwerking entree appartementen zijgevel	Zinken bekleding	Antraciet zink
Kolommen achtergevel bestaand en nieuw	Beton en staal	Wit RAL 9010 Bestaande betonkolommen worden niet overgeschilderd
Dakafwerking schuine en verticale daken	Keramische vlakke dakpannen.	Zwart, donkergrijs
Dakafwerking platte daken	Bitumineuze dakbedekking	Zwart
Hemelwaterafvoeren	Zink	Natuurlijk zink
Dakgoten	Zink	Natuurlijk zink kraal
Dakgoot afwerking	10 mm multiplex (boei)	Wit RAL 9010
Dakrand afwerking platte daken	10 mm multiplex (boei)	Donkergrijs n.t.b.

Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect c.q. gemeente nog worden aangepast. Ook is het toegestaan in verband met levertijden andere –gelijkwaardige- producten toe te passen. De aannemer zal in voorkomende gevallen de verkrijger hiervan schriftelijk op de hoogte stellen.

4.2 Kleur- en materiaalstaat interieur

ONDERDEEL	MATERIAAL, UITVOERING	KLEUR
Binnendeurkozijnen algemene ruimten	Hout	N.t.b.
Binnendeuren algemene ruimten	Plaatdeur met HPL dekplaat	N.t.b.
Binnendeuren (vlucht) trappenhuis	Plaatdeur met HPL dekplaat	N,t.b.
Binnendeurkozijnen berging appartementen	Hout	N.t.b.
Binnendeuren berging appartementen	vlakke stompe houten deur	N.t.b.
Entree kozijn appartement	Hout	N.t.b.
Voordeur appartement	Plaatdeur met HPL dekplaat	N.t.b.
Binnendeurkozijnen appartementen	Hout	Wit ral 9010 i.om. koper
Binnendeuren appartementen	Vlakke stompe deur	Wit ral 9010 i.om. koper
Binnendeuren appartementen 2 ^e verdieping naar woonkamer	Houten deuren met glasvlakken	Zwart n.t.b. i.o.m.koper
Wandafwerking t.p.v. trappenhuis	Bestaande afwerking sauzen	Wit als bestaand
Balustrade trappenhuis	Bestaand stalen hekwerk + houten leuning	Afwerken/herstellen als bestaand
Vloerafwerking t.p.v. trappenhuis	Zie afwerkstaat	N.t.b.
Schoonloopmat achter entree buitendeuren	Coral Brush	N.t.b.
Vloerafwerking algemene ruimten	Zie afwerkstaat	N.t.b.
Wandafwerking algemene ruimten	Scanbehang voorzien van sauswerk	Wit
Plafondafwerking algemene ruimten	Spuitpleisterwerk /systeemplafond	Wit
Vloerafwerking appartementen: overige ruimten	Cementdekvloer voorzien van vloerverwarming / estrich	Grijs
Vloerafwerking appartementen: sanitaire ruimten	Vloertegels voorzien van vloerverwarming	I.o.m. koper
Wandafwerking appartementen: overige ruimten	Behangklaar	I.o.m. koper
Wandafwerking appartementen: sanitaire ruimten	Wandtegels zie afwerkstaat	I.o.m. koper
Plafondafwerking appartementen	Spuitpleisterwerk	Wit
Vensterbanken binnenzijde onder raamkozijnen	Marmer composiet	Bianco C wit

5 SLOTBEPALINGEN

5.1 Voorbehoud wijzigingen

Deze 'Algemene Informatie en Technische Omschrijving', inclusief de opgenomen verkooptekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van het appartement dat u koopt en maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of belanghebbenden/betrokken partijen en/of nutsbedrijven, ook na ondertekening van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst.

Het ontwikkelen van een appartementencomplex is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. Daarbij wordt er gestreefd naar perfectionering van het ontwerp. Omdat bij een transformatie als deze nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt de Ondernemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement.

Uiteraard zal de Ondernemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Relevante wijzigingen in afwijkingen op de verkoopdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een erratum of als zodanig aangemerkte nieuwsbrief welke deel uit zal maken van de contractstukken. De Verkrijger kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen en zullen derhalve geen aanleiding geven tot reclamering of ontbinding van de overeenkomsten.

5.2 Voorbehoud inrichting omgeving

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

5.3 Voorbehoud verkoopbrochure en website

De verkoopbrochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken. De tekeningen in de brochure en op de website www.Theldenhof.nl zijn niet geschikt om de maatvoering te bepalen. De sfeerimpressies in de verkoopbrochure en de website www.Theldenhof.nl zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van deze verkoopdocumentatie bekend waren. De afbeeldingen en impressies in de brochure en website dienen alleen ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van het gebouw en/of de mogelijkheden voor de inrichting van het appartement na oplevering. Aan deze tekeningen en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekeningen in de verkoopdocumentatie opgenomen beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

5.4 Voorbehoud tekeningen

Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.

De verkooptekeningen zijn hetzij op schaal getekend of in verhouding. Wij raden u met klem af om van voornoemde tekeningen de maatvoeringen te bepalen. Wij adviseren u om de maten in te meten (tijdens kijkdagen) op de bouwplaats. Zo voorkomt u de kans op meetfouten. M.a.w. maten dienen in het werk altijd te worden gecontroleerd.

De eventueel op de tekening aangegeven woninginventaris dient alleen ter oriëntatie voor de plaatsingsruimte en is voor zover niet duidelijk in de omschrijving genoemd niet in de koopsom inbegrepen. De op verkooptekeningen aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, roosters, radiatoren en dergelijke zijn indicatief gemaakt en kunnen in verband met technische redenen door de desbetreffende installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Er worden, tenzij anders omschreven, geen armaturen geleverd.