



DE HOOGHE RIET

TECHNISCHE OMSCHRIJVING
MONUMENT APPARTEMENTEN



DE HOOGHE RIET

Apeldoorn, 23 december 2020

Wat u als koper moet weten

Voor u ligt de technische omschrijving die bestaat uit een algemeen inleidend deel en de technische opbouw van uw appartement, inclusief de staat van afwerking en de kleur- en materiaalstaat. Het doel van de technische omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast hebben zowel de technische omschrijving als de technische verkooptekeningen een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO). Bij het ondertekenen van de KAO wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

Voor de transformatie van het Rijks Monument De Hooge Riet naar appartementen heeft Heijmans een samenwerking met aannemingsbedrijf Draisma gesloten. Draisma heeft jarenlange kennis en expertise in het transformeren van onder andere bestaande gebouwen en in het bijzonder ook (Rijks) monumentale gebouwen tot woningen. Draisma zal met u dan ook de KAO ondertekenen. Als u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen heeft, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid u hierop antwoord te geven. U kunt hiervoor contact opnemen met uw kopers begeleider van Draisma, Dhr. Dennis Kuijper.

Hij is bereikbaar op telefoonnummer 06-100 399 10.
E-mail: kopersbegeleiding@draisma.nl

Correspondentieadres:
Aannemingsbedrijf Draisma B.V.
T.a.v. Dhr. D. Kuijper
Postbus 280
7300 AG Apeldoorn

Bezoekadres:
Paramariboweg 100
7333 PB Apeldoorn

Verkoopbrochure

De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen worden door de makelaar bij de verkoopbrochure verstrekt. De verkoopbrochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan. De op de tekeningen aangegeven maten zijn “circa maten”. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.).

Draisma is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Dit zal met een status van wijzigingen (zie toelichting verderop) aan u kenbaar worden gemaakt.

In de koop-/aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoopbrochure wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject en specifiek in een Rijksmonument is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in de verkoopbrochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname en zijn indicatief. Aan de situatietekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Door het rijksmonument kan het zijn dat ook in de uitvoering noodzakelijke aanpassingen nodig zijn denk hierbij aan bijvoorbeeld constructieve aanpassingen die nu niet zichtbaar zijn.

Het complete gebouw wordt overgedragen aan de VVE behoudens de individuele woningen. Het gebouw is een rijksmonument en hiermee wordt het beheer en onderhoud aan bijvoorbeeld gevels, daken en fundatie ook overgedragen aan de VVE.

Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil(opstel)plaatsen, speelplaatsen, lantaarnpalen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Hieruit komt voort dat er een voorbehoud gemaakt wordt ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen in bouwplannen van derden die in de nabijheid van ons bouwplan worden ontwikkeld en gerealiseerd. Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de in de brochure en verkoopstukken opgenomen impressies van de woningen. Deze tekeningen dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van het uiterlijk van de woning. In de impressies zijn enkele meerwerkopties getoond.

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de brochure bij tegenstellingen. 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.

Status van wijzigingen (erratum) & aanvullende informatie

In het geval er tijdens de ontwikkeling van de woning wijzigingen in het ontwerp optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd erratum. Dit erratum zal met u worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

Energieprestatie

Voor de transformatie van het gebouw zijn geen voorschriften aangewezen omdat het een verbouwsituatie betreft. Toch ontvangt u bij oplevering van de woning van Draisma minimaal een energielabel B van uw woning. Het energielabel voor woningen geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met andere woningen.

Mogelijkheden woonwensen check Draisma

U wordt in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard kopers keuzelijst. Aanvullende woonwensen kunnen met de kopers begeleider besproken worden. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat de bouw van de woning deel uitmaakt van een beschermd Rijksmonument en de woning bij oplevering naast het Bouwbesluit ook dient de voldoen aan de installatie voorwaarden (Nen-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van Woningborg.

Sanitair, tegelwerk en keuken

Standaard is de woning voorzien van een badkamer en toiletruimte. Op de geplande plek van de keuken worden de standaard aansluitpunten voor water, riolering en elektra geplaatst, in een werkblad, keukenkasten en apparatuur is niet voorzien. Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de projectleveranciers. Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de kopers handleiding.

Overige project specifieke zaken

Parkeerplaats

Bij de woning hoort een door de VVE aan u toegewezen parkeerplaats op eigen terrein. Bouwnummer 70 Krijgt 2 parkeerplaatsen toegewezen. Deze parkeerplaats dient door de VVE in stand gehouden te worden.

Hagenplan / erfafscheiding

Tussen de direct aangrenzende terrassen wordt door Heijmans erfafscheiding geplaatst. Dit valt buiten de garantie van Woningborg. Verkrijger (en opvolgende verkrijgers) is verplicht in overleg met de VVE de aangebrachte erfafscheidingen in stand te houden en te onderhouden.

Huishoudelijk afval

Ten behoeve van het huishoudelijk afval zijn zowel aan de noord als de zuidzijde van het plan ondergrondse afvalcontainers opgenomen in het plan.

Fietsenberging

Ten behoeve van het stallen van de fietsen zullen er twee bergingen worden gerealiseerd. Bewoners links van de hoofdentree kunnen hun fiets stallen in de linker fietsenberging. Bewoners rechts van de hoofdentree kunnen hun fiets stallen in de rechter fietsenberging.

Beglazing

De norm NEN 3569 ‘Veiligheidsbeglazing in gebouwen’, die niet vanuit het Bouwbesluit wordt aangestuurd, is voor dit project van toepassing. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerpeilniveau), gehard of gelaagd veiligheidsglas, of een doelmatige folie bescherming biedt tegen ernstig persoonlijk letsel bij glasbreuk.

Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling transformatie van toepassing. Dit betekent kort samengevat het volgende:

In het geval Draisma tijdens de bouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor u afgebouwd. Woningborg regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door Draisma vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is Draisma verplicht deze te herstellen. De garantietermijnen staan in Woningborg Garantie- en waarborgregeling transformatie. Zie ook woningborg.nl

Om garantie te behouden is het van belang dat u diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden zoals de installaties, draaiende delen, dakbedekking en goten. Het na te leven onderhoudsinterval ontvangt u middels de Woonwijzer, die omstreeks de oplevering/sleuteloverdracht van uw woning beschikbaar worden gesteld. Uw woning wordt zonder keuken opgeleverd. Dat wil zeggen dat dit onderdeel van de complete woning, als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling, en de daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken, zijn uitgesloten van de Garantie en Waarborgregeling.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in De volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg doen:

1. Bij faillissement van Draisma na het ingaan van de garantietermijn;
2. Indien Draisma verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

Woningborg zorgt er, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, voor dat het gebrek wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning, zie daarvoor de Woningborg Garantie - en waarborgregeling transformatie (woningborg.nl).

Tevens geldt dat in geval van geschillen Woningborg kan bemiddelen tussen u en Draisma en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract, opgesteld door Woningborg. Dit biedt De zekerheid, dat de afspraken tussen u en Draisma evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

Woningborg

De certificaten van Woningborg brengen zekerheid bij de bouw of verbouw van een woning voor particuliere kopers en zakelijke opdrachtgevers van bijvoorbeeld huurwoningen, zorgappartementen of studentenunits.

Meer dan 1 miljoen woningen in Nederland zijn gebouwd met het Woningborg-certificaat. En dat is niet zomaar. Het certificaat is vaak nodig voor het verkrijgen van een hypothecaire geldlening. De certificaten van Woningborg brengen zekerheid. Belangrijke risico's bij het bouwen van een woning of verbouwing zijn afgedekt.

Het Woningborg-certificaat Transformatie verzekert kopers van:

Afbouwdekking

Als de ondernemer tijdens de bouw van het transformatieproject failliet gaat, zorgt Woningborg normaal gesproken voor afbouw van de woning of verstrekken we de koper een schadeloosstelling zoals vermeld in de Garantie- en waarborgregeling die van toepassing is.

Gewaarborgde garantie

De ondernemer bouwt conform het Bouwbesluit en onze garantiënormen. Toch kan het gebeuren dat er een technisch mankement aan de woning ontstaat na oplevering. Dit is verzekerd als het onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling valt. De ondernemer hoort het gebrek te herstellen. Woningborg waarborgt deze garantie als de ondernemer niet kan (bijvoorbeeld bij een faillissement) of, na uitspraak van een arbiter en verstrijken van de gegeven hersteltermijn, niet wil presteren.

De meeste onderdelen van de woning kennen een garantietermijn van 6 jaar, die 3 maanden na oplevering ingaat. Bij ernstige technische gebreken is de garantietermijn 10 jaar, ingaande 3 maanden na oplevering. Kijk in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling die op de woning van toepassing is voor de details.

Let op! Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de Woningborg regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële Woningborg Garantie- en waarborgregeling is bindend.

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van Draisma te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. De woningen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende technische omschrijving en verkooptekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop- / aannemingsovereenkomst.

Koop- / aannemingsovereenkomst (KAO)

Komt u tot het kopen van de woning, dan gebeurt dit aan de hand van een KAO. Bij deze KAO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop- / aanneemsom en de ondernemer zich verplicht tot de bouw van de woning en de uitgifte in eigendom van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en plichten. Nadat u deze KAO heeft getekend ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de KAO door de ondernemer mede is ondertekend. Een kopie van de originele KAO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de transportakte, Nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

Vrij op naam (V.O.N.)

De woning wordt "Vrij op naam" aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van de woning gemoeid zijn, in de koop- / aanneemsom zijn opgenomen:

- De notariskosten inzake levering- / eigendomsakte;
- BTW en/of overdrachtsbelasting, eventuele wijzigingen (na 9-12-2020) worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend;
- De kosten van kadastrale inmeting.

Tevens zijn in de koop- / aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- de grondkosten;
- de bouwkosten;
- het adviseurshonorarium;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges;
- de aanlegkosten t.b.v. gas, water, elektra, riolering;
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (Woningborg).

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop- / aanneemsom begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- aansluitkosten voor levering van gas, water, elektra, glasvezel en/of CAI (mits aanwezig).

Levering- / Eigendomsakte

De levering- / eigendomsakte van de te bouwen woningen geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

Termijnen en betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij het sluiten van de KAO (peildatum). De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

Draisma stuurt u facturen. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever ervoor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. de akte van levering van de grond en de woning van Draisma aan de verkrijger;
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten kunnen zijn (deels eerder genoemd onder het hoofdstuk Kosten koper):

- de rente tot de transportdatum over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie voor de geldgever;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering zal de concrete datum worden gecommuniceerd.

Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af (circa 4 weken voor de oplevering) waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. Strikt juridisch gezien is de KAO slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw woning ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning.

Eén à twee weken voor oplevering zal Draisma met u de woning inspecteren, de ‘voorschouw’. Bij de oplevering wordt met u de woning nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan u worden overgedragen. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een “Proces-Verbaal van Oplevering” genoteerd. Het Proces-Verbaal van Oplevering wordt zowel door Draisma als door u ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de woning zonder onvolkomenheden wordt opgeleverd.

Verzekeringen

Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

Aansluiting / levering van gas en elektra

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van elektriciteit en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe appartement, neemt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van gas, water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf en de energieleveranciers een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van gas, water en elektra. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van energie. LET OP: deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen.

Wat betekent dit voor u?

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes / wordt u verwezen naar EANCodeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Draisma zal na oplevering van het appartement haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunt u mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen.

Tijdig voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van gas en elektriciteit van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- en gasleverancier afloopt, kunt u ervoor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen.

Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier.

Indien u nog geen leveringscontract heeft dient u zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Voor de levering van water kunt u zich in- of overschrijven naar de waterleverancier van uw regio.

Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en waarborgregeling.

Na oplevering van uw woning gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode hebt u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het ‘werken’ van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u conform de Woningborg-regeling schriftelijk te melden: kopersbegeleiding@draisma.nl Op welke wijze wordt nader toegelicht in de Woonwijzer die u voor de oplevering van uw woning van Draisma dient te ontvangen.

Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

Wet bescherming persoonsgegevens

Draisma respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt Draisma uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop-bouwproces, zoals de keuken-, sanitair-, en tegelleverancier, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden.

Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen. Wij zullen tevens op uw verzoek uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn.

U kunt zich hiervoor wenden tot uw kopers begeleider, via telefoonnummer 06-100 399 10 of e-mail kopersbegeleiding@draisma.nl

INHOUD

1.	ALGEMEEN	11
1.1	Bouwplanomschrijving	11
1.2	Administratieve bepalingen	11
1.3	Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2017	11
1.4	Ruimtebenaming	12
1.5	Bouwbesluit	13
1.6	Souterrain	13
1.7	Wijzigingen voorbehouden	13
1.8	Prijsstijgingen	13
1.9	Tijdig aanleveren van kopersopties	13
1.10	Wijzigingen tijdens de bouw	14
1.11	Schoonmaken en oplevering	14
1.12	Oplevering	14
1.13	Sleuteloverdracht	14
1.14	Onderhoudsperiode	14
1.15	Enkele aandachtspunten	14
1.16	Krimp	14
1.17	Verzekering	15
2.	OMSCHRIJVING EXTERIEUR	16
2.1	Riolering en hemelwaterafvoer	16
2.2	Terreinrichting	16
2.3	Parkeerplaats	16
2.4	Buitengevels	16
2.5	Isolatiewaarden	16
2.6	Buitenkozijnen, ramen en deuren	16
2.7	Daken	16
3.	OMSCHRIJVING INTERIEUR	17
3.1	Binnenwanden	17
3.2	Binnenkozijnen en -deuren	17
3.3	Plafondafwerking	17
3.4	Wandafwerking	17
3.5	Vloerafwerking	17
3.6	Keukenopstelling	17
3.7	Schilderwerk	18
3.8	Wasmachineaansluiting	18
3.9	Sanitair	18
3.10	Waterinstallatie	18
3.11	Verwarmingsinstallatie	18
3.12	Ventilatie (mechanische ventilatie)	18
3.13	Elektra	19
3.14	Rookmelders	19
3.15	Loze leidingen	19
4.	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR	20
5.	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR	20
6.	AFWERKSTAAT SANITAIR	22
7.	AFWERKSTAAT TEGELWERK	24

1. ALGEMEEN

In deze omschrijving staan de technische specificaties van de appartementen omschreven, zoals de toepassing van materialen en kleuren. Voor de juiste opzet, indeling en maatvoering van uw appartement verwijzen wij u naar de (losse) verkooptekeningen. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen.

1.1 Bouwplanomschrijving

Het project De Hooge Riet is gelegen aan de Dokter van Dalelaan te Ermelo. Het project bestaat uit 3 onderdelen te weten 32 appartementen, 10 twee-onder-een-kapvilla's en 28 tweelaagse terraswoningen.

Deze brochure betreft de 32 appartementen welke worden gerealiseerd in het gebouw De Hooge Riet welke een status heeft van Rijksmonument. De overige bebouwing betreft nieuwbouw welke al op een eerder moment in de verkoop is gegaan.

1.2 Administratieve bepalingen

Het gebouw waarin uw appartement wordt gerealiseerd heeft de status van Rijksmonument. Dit betekent onder meer dat de eisen die aan de bouwkwaliteit of het comfort gesteld worden, lager mogen liggen dan bij nieuwbouwappartementen. De appartementen vallen onder de Woningborg Transformatie Regeling. Bij de aankoop krijgt u de brochure van Woningborg overhandigd.

De plattegronden zoals opgenomen in de verkoopbrochure en op de website zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van het product. Hiervoor zijn de verkoopcontractstukken en -tekeningen bedoeld.

1.3 Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie in?

Voor uw appartement krijgt u een certificaat van Woningborg. Dit certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwappartementen en transformatieappartementen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken.

- Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

1.4 Ruimtebenaming

De verschillende ruimten van de appartementen zoals ze op tekening zijn aangegeven worden volgens het Bouwbesluit als volgt aangeduid:

Tekening	Bouwbesluit
Woonkamer, keuken en slaapkamers en wintertuin	Verblijfsruimte
Entree, gang	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Installatieruimte, meterkast	Technische ruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte

Bouwbesluit

Vrijstelling Bouwbesluit

In sommige situaties is er sprake van een strijdigheid tussen de voorliggende uitgangspunten voor planbeoordeling en de technische richtlijnen met het Bouwbesluit. In artikel 1.12 van het Bouwbesluit is bepaald dat het bevoegd gezag bij een omgevingsvergunning in het belang van het monumentenbehoud kan afwijken van een bij of krachtens het Bouwbesluit vastgesteld voorschrift.

Indien er sprake is van een strijdigheid tussen deze richtlijnen en het bouwbesluit prevaleren deze richtlijnen en wordt voor zover mogelijk vrijstelling verleend van het Bouwbesluit. Daarmee wordt voorkomen dat bij bouwwerkzaamheden aan een monument de voorschriften van het Bouwbesluit ongewenste effecten hebben op het karakter en de waarden van het monument. Er zijn echter situaties.

waarin geen vrijstelling van het Bouwbesluit kan worden verleend. Dat geldt met name wanneer de veiligheid in het geding is. In dat geval moet worden gezocht naar oplossingen waarbij de aantasting van het monument tot een minimum beperkt blijft.

1.5 Bouwbesluit

De Energie Prestatie Coëfficiënt

De appartementen voldoen aan de hiervoor in het Bouwbesluit gestelde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). EPC is een rekenmethode waarin de totale genormeerde isolatiewaarde van het appartement/het appartementengebouw wordt bepaald. De appartementen voldoen alle aan minimaal energielabel B op een schaal die loopt van A tot en met G.

Geluidwerendheid

De appartementen voldoen aan de geluidwerendheidseisen van het Bouwbesluit.

Brandwerendheid

Het appartement voldoet aan de brandveiligheidseisen van het Bouwbesluit.

Peil

Als peil van uw appartement wordt de afgewerkte dekvloer ter plaatse van de voordeur in het appartement bedoeld.

1.6 Souterrain.

In het aanwezige souterrain zullen oude installaties worden verwijderd en de bestaande toegangsdeuren worden afgesloten. De sleutels zullen worden overgedragen aan de VVE.

1.7 Wijzigingen voorbehouden

De verkoopdocumentatie van het De Hooge Riet is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname tijdens het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen.

Hierdoor is **Draisma** genoodzaakt voorbehouden te maken voor alle wijzigingen die zich tijdens het proces van ontwikkelen en bouwen kunnen voordoen. De voorbehouden hebben onder meer betrekking op: kleur- en materiaalgebruik, maatvoering, de definitieve invulling van de woonomgeving (openbaar gebied) rondom de appartementen, wijzigingen ten behoeve van constructie, voorzieningen ten behoeve van nutsaansluitingen, wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en voorschriften, wijzigingen ter voldoening aan eisen van nutsbedrijven, de plaats, lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en overige installatieonderdelen en het verloop en de plaats van kanalen en leidingen. Als er door bovenstaande punten afwijkingen ontstaan ten opzichte van de aan u verstrekte kopers contractstukken, zal dit aan u gemeld worden middels een erratum.

1.8 Prijsstijgingen

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

1.9 Tijdig aanleveren van kopersopties

Het is van groot belang dat uw keuzes tijdig door ons worden ontvangen. Het realiseren van een appartement is een ingewikkeld proces en vereist een goede organisatie en voorbereiding.

Materiaalbestellingen en ook werkzaamheden van onderaannemers moeten al in een vroeg stadium vastgelegd worden, om uw appartement binnen de afgesproken tijd te kunnen opleveren. Daarom dienen uw wensen tijdig bij ons bekend te zijn en ten minste voor de sluitingsdata zoals deze vermeld staan in de bijlages van de kopersoptie brochure.

Na de aangegeven sluitingsdata worden uw gegevens in het systeem verwerkt en tevens wordt er een kopers contracttekening vervaardigd. Daarna is het niet meer mogelijk om nog wijzigingen aan te brengen, ook al lijkt het dat de bouw nog niet zover gevorderd is. Bij het kiezen van individuele opties kunnen daaraan beperkingen verbonden zijn in het kader van onze toe te passen bouwsystematiek. Dit kan voor u betekenen dat een door u gevraagde individuele optie niet of deels gehonoreerd kan worden.

1.10 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de algemene voorwaarden, behorend bij deze overeenkomst.

1.11 Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. Uw appartement wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de ramen; deze worden opleverings schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van afval.

1.12 Oplevering

Wanneer de opleveringsdatum van uw appartement bekend is, nodigen wij u uit voor de voorschouw en de “oplevering en sleuteloverhandiging”. Deze uitnodiging ontvangt u circa drie weken voor de opleveringsdatum, zodat u in de gelegenheid wordt gesteld u (desgewenst) tijdens de opleveringsprocedure te laten bijstaan door een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis.

Tijdens de oplevering worden mogelijke geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd.

Wij doen ons uiterste best deze onvolkomenheden zo spoedig mogelijk te verhelpen. Let u met name op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Schadeclaims na oplevering zijn met betrekking tot de bewijslast vaak zeer moeilijk te honoreren.

1.13 Sleuteloverdracht

Als u aan uw financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van levering van het appartement en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u na de oplevering de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent voor ons dat het appartement aan u is opgeleverd.

1.14 Onderhoudsperiode

De procedure- en garantienormtermijnen zijn omschreven in de Woningborg-brochure. Tevens is in deze brochure een standaardformulier opgenomen voor een ‘verzoek tot herstel van geconstateerde gebreken’. Na de “oplevering en sleuteloverhandiging” van uw appartement is er een onderhoudsperiode waarin u eventuele nieuwe gebreken kunt melden. Dit kan alleen met gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het hieronder vermelde “werken” van materialen. Eén en ander conform de aannemingsovereenkomst van Woningborg.

1.15 Enkele aandachtspunten

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg te zenden;
- er bestaat de mogelijkheid dat er inspectiekosten in rekening worden gebracht;
- u dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

Uw appartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te warm te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheuren ontstaan. Bij het stucwerk kunnen in de hoeken kleine scheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Daarnaast adviseren wij om bij uw vloerleverancier te informeren wanneer de door u gewenste vloer aangebracht kan worden.

Tegelvloeren, natuursteenvloeren, e.d. kunnen niet zondermeer op de afwerkvloer worden aangebracht.

Door droging en verwerking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes, die doorgegeven worden aan de tegel-of natuursteenvloer. Speciale voorzieningen in/op de afwerkvloer zijn in dit geval een vereiste. Informeer hiernaar bij de vloerleverancier.

1.16 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

1.17 Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle appartementen door ons verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade tot de dag van oplevering. U dient uw appartement vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

Controleer voor de opleveringsdatum nog even uw eigen opstal- en inboedelverzekering. Voor informatie over het algemene gedeelte kunt u contact opnemen met de ondernemer.

2. OMSCHRIJVING EXTERIEUR

2.1 Riolering en hemelwaterafvoer

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd als een gescheiden stelsel, één voor vuilwater en één voor hemelwater.

De vuilwater rioleringen van de appartementen en de hemelwaterafvoeren van de appartementen worden collectief uitgevoerd en aangeboden aan de Gemeente middels uitleggers aan de straatzijde. De rioleringen worden uitgevoerd in kunststof. De bestaande hemelwaterafvoeren zullen worden gehandhaafd.

2.2 Terreininrichting

Voor de woningen zullen postkasten worden opgenomen op een nader door de architect te bepalen plaats.

2.3 Parkeerplaats

Bij het appartement hoort één eigen parkeerplaats. De betreffende parkeerplaats is aangegeven op de situatietekening. Bij woning 70 horen 2 parkeerplaatsen.

2.4 Buitengevels

Ter plaatse van de buitengevel worden aan de binnenzijde geïsoleerde voorzetwanden gemaakt met een gipsplaatafwerking. De geïsoleerde voorzetwanden worden behangklaar opgeleverd. Indien u kasten of dergelijke aan de wand wilt hangen, dient u dit vooraf, bij de kopersoptie aan te geven.

De buitengevels zelf hebben een rijksmonumentenstatus. Hierdoor zullen behoudens het herstellen van de raamdorpelstenen en het dichtzetten van oude boorgaten géén aanpassingen gedaan worden aan de huidige staat van de gevels van De Hooge Riet.

2.5 Isolatiewaarden

De isolatiewaarden worden uitgedrukt in een RC-waarde. Deze waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie(=warmte) verliezen. De RC-waarde wordt uitgedrukt in m² K/W. Hoe hoger de waarde, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen. De appartementen hebben een voorzetwand ter plaatse van de bestaande buitenwanden met een RC-waarde van ca. 2.5 m² K/W.

Het dak/plafond wordt aan de binnenzijde geïsoleerd met een RC-waarde van ca. 3.5 m² K/W. De vloer wordt aan de onderzijde geïsoleerd met een RC-waarde van ca. 3.5 m² K/W.

2.6 Buitenkozijnen, ramen en deuren

Op een aantal plaatsen in de gevels worden de huidige stalen ramen en kozijnen verwijderd.

Op deze plaatsen worden nieuwe geïsoleerde kozijnen teruggeplaatst van staal of aluminium welke worden voorzien van HR ++ glas.

De meeste bestaande stalen kozijnen met ramen en deuren blijven gehandhaafd. De profielen van deze kozijnen zijn niet geïsoleerd en voorzien van enkele beglazing. Het aantal draai- en kiepramen zal worden teruggebracht naar het benodigde aantal om te kunnen spuien in de woon- en slaapkamers. Deze zullen al dan niet door middel van een bedieningsmechanisme kunnen worden bediend. Zie hiervoor de kopers - contracttekeningen.

Achter de niet geïsoleerde stalen kozijnen worden aluminium kozijnen geplaatst met HR++ glas.

Ook blijven er stalen deuren gehandhaafd in de gevel, vanwege het monumentale karakter.

Deze zullen goed bruikbaar worden gemaakt en worden voorzien van een loopslot.

Achter deze kozijnen worden nieuwe aluminium of houten kozijnen geplaatst met een deur welke is voorzien van HR++ glas en deurbeslag welke voldoet aan weerstandsklasse 2.

In het gebouw zijn ook een aantal houten gevelkozijnen aanwezig welke worden gehandhaafd.

Deze worden nagelopen en waar nodig worden voorzien van nieuwe ramen en deuren.

Tevens zullen de panelen en het glas worden vervangen door nieuwe geïsoleerde uitvoeringen hiervan.

2.7 Daken

De daken bestaan uit hellende en vlakke daken. De hellende daken zijn voorzien van dakpannen en zullen worden nagelopen op breuk en dekking. De platte daken zijn voorzien van bestaande dakbedekking welke zal worden vernieuwd.

3. OMSCHRIJVING INTERIEUR

3.1 Binnenwanden

De nieuwe te plaatsen binnenwanden zullen worden uitgevoerd in Metal Stud en naar gelang de situatie worden voorzien van isolatie. De afwerking is met gipsplaten welke behangklaar worden opgeleverd.

De bestaande tussenwanden en woningscheidende wanden zullen behangklaar worden afgewerkt.

3.2 Binnenkozijnen en -deuren

De bestaande binnendeurenkozijnen worden werkend gemaakt en geschilderd. De nieuwe kozijnen worden uitgevoerd in hout en zijn zonder bovenlicht en conform tekening al dan niet met zijlicht. De binnenkozijnen worden geschilderd. De nieuwe woningtoegangsdeuren welke grenzen aan een binnenentree of gang worden uitgevoerd als dichte, vlakke, stompe houten deur met een brandwerendheid van 30 minuten. De voordeur heeft een veiligheidsdeurbeslag en is voorzien van een meerpuntssluiting. Bij de voordeur en de fietsenberging zal een gelijksluitende cilinder worden toegepast.

De nieuwe en bestaande binnendeuren worden / zijn uitgevoerd in hout als dichte, vlakke stompe deuren en geschilderd. Alle binnendeuren worden voorzien van een loopslot behoudens de toilet- en badkamerdeuren deze worden voorzien van een vrij-bezetbeslag. De meterkast zal worden voorzien van een kastslot.

3.3 Plafondafwerking

De appartementen zullen worden voorzien van een gipsplafond met daarboven een isolatiedeken van isolatie.

Het plafond zal sausklaar worden opgeleverd.

De hoogte van de plafonds kan binnen het appartement variëren per ruimte, deze indicatieve hoogtes staan op de doorsnedetekening aangegeven.

3.4 Wandafwerking

De wanden in de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van tegelwerk met een witte voeg. In de badkamer wordt het tegelwerk gemaakt tot bovenzijde van de toegangsdeur. In de toiletruimte wordt het tegelwerk gemaakt tot een hoogte van ca. 1500 mm + vloerpeil aangebracht, hierboven worden zowel de badkamer als toilet wanden sausklaar afgewerkt. Voor het tegelwerk is een wandtegel van Villeroy & Boch opgenomen met een afmeting van 250 x 500mm conform de afwerkstaat. Alle overige wanden in de woning zullen behangklaar worden afgewerkt.

3.5 Vloerafwerking

Op de bestaande vloer wordt een droge zwevende dekvloer aangebracht waarin de vloerverwarmings- leidingen verwerkt worden. Ten behoeve van uw uiteindelijke vloerafwerking is er een hoogte van maximaal 20 mm beschikbaar. Voor het tegelwerk in badkamer en toilet is vloertegel opgenomen van Villeroy & Boch met een afmeting van 600 x 600mm conform de afwerkstaat. Er worden geen plinten aangebracht of geleverd.

De vloeren van de badkamer en toiletruimte worden in basis voorzien van een grijze voeg. De douchehoek zal op afschot worden getegeld richting de draingoot. Het tegelpatroon is recht en de wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht. Het toilet en de badkamer worden voorzien van een hardstenen onderdorpel. Bij de overige binnendeurenkozijnen worden geen dorpels aangebracht.

3.6 Keukenopstelling

Er is geen standaard keukenopstelling opgenomen in het appartement, wel zijn er een aantal aansluitpunten aanwezig. Deze zijn op verkooptekening aangegeven.

Wanneer u voor de aangegeven sluitingsdatum de correcte en duidelijke (volgens richtlijnen van Draisma) tekeningen overlegt, kan tegen nader op te geven meerprijs het leidingwerk aangepast worden aan de door u gewenste situatie, mits deze binnen de technische mogelijkheden van het ontwerp passen. Het plaatsen van de keuken kan pas na oplevering verricht worden.

3.7 Schilderwerk

Alle kozijnen worden in het werk dekkend geschilderd. Behoudens de nieuw aangebrachte aluminium kozijnen deze worden fabrieksmatig gecoat. De houten betimmering in het appartement, wordt dekkend afgeschilderd in kleur volgens de kleurstaat. Alle wanden worden behoudens de badkamer en het toilet behangklaar opgeleverd. De plafonds in de appartementen worden sausklaar opgeleverd. De eventueel in het zicht blijvende leidingen, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en technische ruimte, worden geschilderd voor zover deze niet verzinkt of van kunststof zijn.

De kleuren aan de buitenzijde volgens de kleurstaat zijn bepaald door de architect in overleg met de gemeente Ermelo.

3.8 Wasmachineaansluiting

De opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger bevindt zich in de berging of technische ruimtes conform de verkooptekeningen. De opstelplaats is aangegeven met de letters 'WM' (wasmachine) en 'CD' (condensdroger). De opstelplaats voor de WM zal bestaan uit een elektra-aansluiting, een waterkraan en een afvoerleiding met sifon. De (afvoer)leidingen blijven in het zicht. Voor de CD is een aparte elektra-aansluiting op een aparte groep aanwezig.

3.9 Sanitair

In de woning wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Op de verkooptekeningen is de globale positie van het sanitair aangegeven. Het sanitair wordt geleverd volgens de Afwerkstaat sanitair en tegelwerk welke te vinden is achterin deze technische omschrijving. Voor een afwijkende keuze voor het sanitair en tegelwerk kunt u een keuze maken in de badkamershowroom. In verband met de Woningborg Garantie- en waarborgregeling is het niet mogelijk om casco (zonder sanitair en/of tegelwerk) op te leveren.

3.10 Waterinstallatie

In de meterkast wordt een watermeter geplaatst door het waterleidingbedrijf. Vanaf de watermeter wordt de huisinstallatie aangebracht naar de benodigde watertappunten. Warmwater wordt verkregen middels de combiketel. Deze bevindt zich in de technische ruimte. Hier vandaan wordt de huisinstallatie aangebracht naar de warmwatertappunten.

Het leidingwerk wordt tot aan de aansluitpunten in de leidingschacht, vloeren of wanden weggewerkt.

De onderstaande tappunten worden aangesloten op het koudwatersysteem:

- afgedopte kraanaansluiting in de keuken;
- afgedopte vaatwasseraansluiting in de keuken;
- spoelinrichting van de wandclosetcombinatie;
- fontein in de toiletruimte;
- wastafelkraan in de badkamer;
- douchekraan in de badkamer;
- tapkraan van de wasmachineaansluiting;
- tapkraan van de C.V. installatie.

De onderstaande tappunten worden aangesloten op het warmwatersysteem:

- afgedopte kraanaansluiting in de keuken;
- wastafelkraan in de badkamer;
- douchekraan in de badkamer;

3.11 Verwarmingsinstallatie

De woning wordt voorzien van een combiketel op gas met een minimale capaciteit van CW 4

De woning zal volledig worden voorzien van vloerverwarming met uitzondering van de berg ruimten, technische ruimten, onbenoemde ruimtes en meterkasten. De vloerverwarmingsinstallatie wordt uitgewerkt in twee zones waarbij iedere zone wordt voorzien van een ruimtethermostaat. Hiermee kunnen de zones afzonderlijk van elkaar worden geregeld. Wij raden u af om 's nachts de vloerverwarming lager te zetten. Ter plaatse van de douchehoek, optioneel bad en de keukenopstelling worden geen vloerverwarmingsleidingen aangebracht. Houdt bij de keuze voor de afwerk vloer rekening met de onderliggende vloerverwarming. Dit dient u aan te geven bij leverancier van uw vloerafwerking. Ter plaatse van de badkamer wordt als extra een handdoekradiator geplaatst.

De ruimtetemperaturen zijn overeenkomstig onderstaande tabel:

Woonkamer	20°C
(Open) keuken	20°C
Slaapkamers	20°C
Badkamer	22°C
Hal/gang/techn. ruimte in de woning	15°C
Toiletruimte	15°C

3.12 Ventilatie (mechanische ventilatie)

Mechanische toe- en afvoer van de verblijfsruimtes wordt geregeld middels een warmteterugwin-unit, die in de technische ruimte of berging in het appartement geplaatst wordt. De betreffende toe- en afvoerpunten staan op de koperstekeningen aangegeven. Het systeem wordt vraaggestuurd op basis van een CO² sensor. In de keuken en badkamer wordt een draadloze driestandenschakelaar geplaatst.

3.13 Elektra

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de huidige installatie- en veiligheidsvoorschriften voor laagspanningsinstallatie NEN1010. De installatie wordt in de meterkast(en) verdeeld.

Daarnaast komt er een glasvezelaansluiting in de meterkast. U dient hiervoor zelf een abonnement af te sluiten. Tevens is er een dubbele wandcontactdoos in de meterkast aanwezig. De wandcontactdozen en lichtpunten in de overige vertrekken staan aangegeven op de verkooptekeningen.

De leidingen worden weggewerkt in de vloeren en wanden met uitzondering van de leidingen in de meterkast, technische ruimtes en bergingen, deze worden als opbouw uitgevoerd. In het appartement worden de wandcontactdozen en schakelaars geplaatst, zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. De elektra-inbouw componenten in de appartementen worden op de volgende hoogtes aangebracht:

- Schakelaars en combinatie van schakelaars met wandcontactdoos op ca. 1050 mm + vloerpeil;
- Wandlichtpunt op ca. 1800 mm + vloerpeil;
- Wandcontactdozen op ca. 300 mm + vloerpeil;
- Wandcontactdozen keuken, boven aanrechtblad op ca. 1200 mm +, bij keukeneilanden op de grond, voor de afzuigkap aan de wand op ca. 2250 + vloerpeil en voor afzuigkappen aan het plafond op het plafond.

De appartementen welke ontsloten worden via een gezamenlijke entree krijgen in de woonkamer een videofooninstallatie aangebracht.

Er wordt tevens ter plaatse van de woningentree bij alle appartementen een bedrukker geplaatst.

3.14 Rookmelders

In het appartement worden conform het Bouwbesluit rookmelders aangebracht zoals op de koperstekeningen is aangegeven. De rookmelders worden aangesloten op de elektra-installatie en voorzien van een back-upbatterij.

De rookmelders worden onderling gekoppeld in de woning, waardoor alle rookmelders in geval van rookontwikkeling in de woning gelijktijdig afgaan.

3.15 Loze leidingen

Daar waar op verkooptekening is aangegeven, worden loze leidingen aangebracht die doorlopen tot in de meterkast. Hierdoor kan in een later stadium een aansluiting gemaakt worden.

4. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

BOUWDEEL B		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	Baksteen	Bestaand
Bestaande kozijnen en ramen	Staal	Ral 9010
Achterzetramen (t.p.v. bestaande monumentale stalen buitenkozijnen)	Aluminium	Ral 9010
Nieuwe gootaftrimming	Hout	Ral 9010
Raandorpels	Keramisch	Bestaand
Dakpannen	Keramisch	Bestaand

De kleuren en/of materialen kunnen eventueel nog door Draisma, de gemeente Ermelo en/of de architect gewijzigd worden.

5. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Plafond	Gips	Sausklaar
Deurkozijnen	Hout en staal	Ral 9010
Binnendeuren	Hout en staal	Ral 9010
Trap	Hout	Ral 9010
Dorpels (bad- en toiletruimte)	Hardsteen	Antraciet
Wandcontactdozen en schakelaar	Kunststof	Wit
Mechanische ventilatie	Metaal	Wit

De kleuren en/of materialen kunnen eventueel nog door Draisma, de gemeente Ermelo en/of de architect gewijzigd worden.

6. RUIMTE AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Hal/ entree	Dekvloer	Behangklaar	Sausklaar
Toiletruimte	Tegelwerk	Tegelwerk tot ca. 1500 mm + vloerpeil daarboven sausklaar	Sausklaar
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Sausklaar
Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Sausklaar
Slaapkamer(s)	Dekvloer	Behangklaar	Sausklaar
Badkamer	Tegelwerk	Tegelwerk tot bovenzijde toegangsdeur daarboven sausklaar afgewerkt	Sausklaar
Installatieruimte	Dekvloer	Behangklaar	Sausklaar
Bergruimte (indien aanwezig)	Dekvloer	Behangklaar	Sausklaar

douchecombinatie



Grohtherm 2000
Thermostatische
douchemengkraan



Draingoot

wastafelcombinatie



Villeroy & Boch
Architectura wastafel wit
60 x 47 cm



Grohe Eurosmart
Cosmopolitan
Wastafelmengkraan
M - Size



Spiegel
60 x 80 cm

wandclosetcombinatie



Villeroy & Boch
Wandcloset Architectura
directflush wit
Pack incl. closetzitting
softclose en quick release



Geberit Sigma 30,
wit/glanzend/wit

fonteincombinatie



Villeroy & Boch
Architectura fontein
36,5 x 26 wit

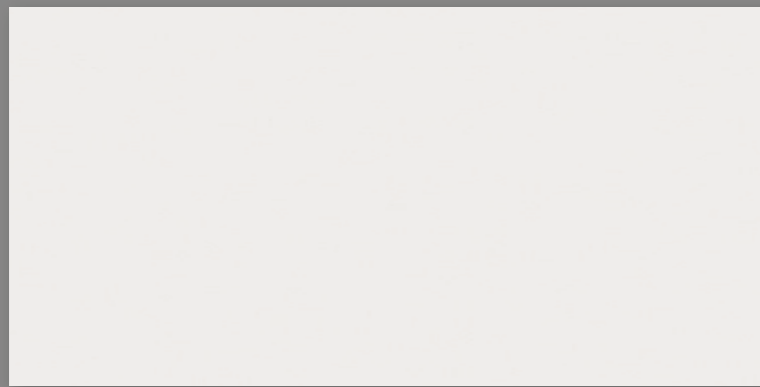


Grohe Universal C
fonteinkraan

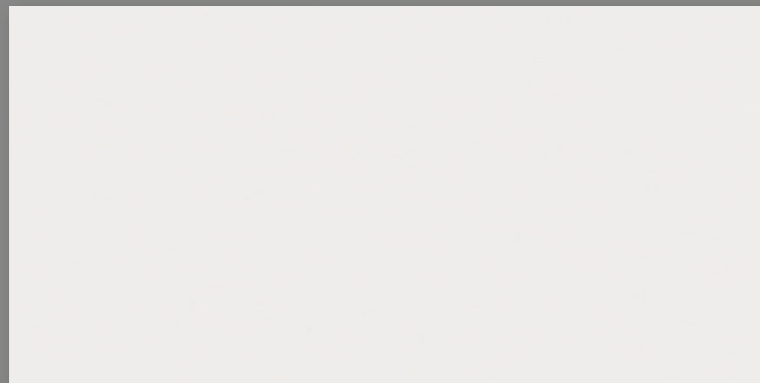
ELITE tegels

ELITE tegels

wandtegels 25 x 50 cm



1560-W01



1560-W02

vloertegels 60 x 60 cm



2361-CT60/R10



2361-CT62/R10



2361-CT10/R10



2361-CT70/R10



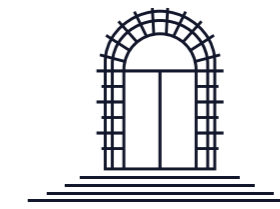
2361-CT61/R10



2361-CT80/R10

In het toilet en de badkamer kunt u een keuze maken voor het type wand- en vloertegel. De uitgangspunten voor het tegelwerk zijn:

- 1) Per ruimte is er de mogelijkheid om 1 wand- en 1 vloertegel te kiezen.
- 2) De vloertegels worden in recht verband gelegd, dus niet diagonaal.
- 3) De wandtegels worden liggend in blokverband betegeld (lange zijde van de tegel horizontaal).
- 4) De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt.
- 5) Uitwendige hoeken worden voorzien van een witte kunststof strip
- 6) Kleur voegwerk:
 - Vloertegelwerk: grijs
 - Wandtegels: wit



DE HOOGHE RIET

