

# Nieuwbouw 14 stolp appartementen

Kruising Westerkerkweg -  
Markerwaardweg te Venhuizen



FASTGOEDONTWIKKELING  
**KUIN** bv  
BOVENKARSPÉL 0228-511313

AANNEMINGSBEDRIJF  
**KUIN** bv  
BOVENKARSPÉL 0228-511313

**CMK**  
Makelaars

Voor meer informatie kunt u zich wenden tot CMK Makelaars tel: 0228 350 850

De appartementen worden gebouwd onder Woningborg  
**WONINGBORG BV**



# Inhoudsopgave

Participanten	2
Bouwlocatie	3
Renvooien	4
Plattegronden	5
Gevelaanzichten	25
Doorsnede	29
Bergingen	31
Technische omschrijving	32



# Participanten

Ontwikkeling:  VASTGOEDONTWIKKELING  
**KUIN bv**  
De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel  
T (0228) 51 13 13  
F (0228) 51 43 84  
E info@kuinbv.nl  
I www.kuinbv.nl

Aannemer:  AANNEMINGSBEDRIJF  
**KUIN bv**  
De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel  
T (0228) 51 13 13  
F (0228) 51 43 84  
E info@kuinbv.nl  
I www.kuinbv.nl

Notaris:  **WFO**  
Netwerk Notarissen  
Burgemeester Schrijnderlaan 2  
1613 JW Grootebroek  
T (0228) 51 24 44  
F (0228) 51 52 03  
E info@wfonotarissen.nl

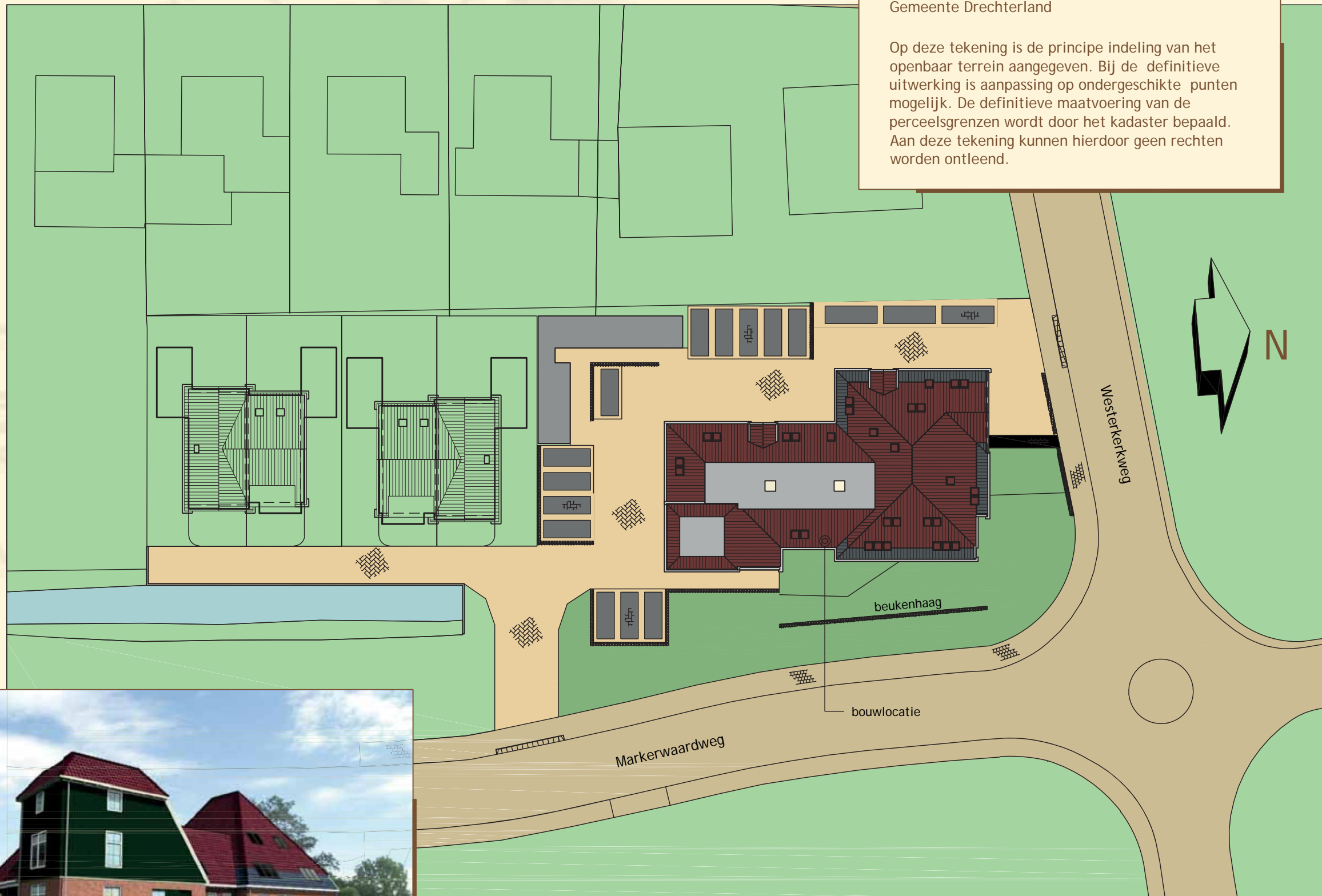
Inlichtingen:  **CMK Makelaars**  
CMK Makelaars Enkhuizen  
Venedie 7, 1601 HA Enkhuizen  
T (0228) 350 850  
F (0228) 31 96 61  
I www.cmkmakelaars.nl  
E enkhuizen@cmkmakelaars.nl

Brochure:  **De Wolff & PARTNERS**  
Bureau voor Interieur Architectuur  
en Ruimtelijke Vormgeving BV  
www.dewolffpartners.nl  
Zesstedenweg 205A, 1613 JD Grootebroek  
E info@dewolffpartners.nl  
T (0228) 56 50 90  
F (0228) 56 50 99

# Bouwlocatie

Bouwlocatie  
14 appartementen aan de  
Westerkerkweg/Markerwaardweg te Venhuizen  
Gemeente Drechterland

Op deze tekening is de principe indeling van het openbaar terrein aangegeven. Bij de definitieve uitwerking is aanpassing op ondergeschikte punten mogelijk. De definitieve maatvoering van de perceelsgrenzen wordt door het kadaster bepaald. Aan deze tekening kunnen hierdoor geen rechten worden ontleend.





# Renvooi en kleurenschema

## Renvooi

⊗	plafondlichtaansluitpunt
⌚	enkele schakelaar
⌚	schakelaar mechanische ventilatie
∩	dubbele schakelaar
⌚	wissel schakelaar
⌚	enkele wandcontactdoos geaard
⌚	dubbele wandcontactdoos geaard
—●T	bedrade aansluiting telefoon
—●C	bedrade aansluiting centrale antenne inrichting
—○	loze leiding tbv boiler
—○	loze leiding tbv kooktoestel
—○ TH	thermostaat
—X	wandlichtaansluitpunt
Ⓜ	rookmelder
⚡	centraal aardingspunt, 700+.
—○Loos	loze leiding tbv CAI/TEL en dergelijke
□	intercom
ANV	noodverlichting
🚪	vluchtwegaan duidingbord symbool "UIT"
🚪	vluchtweg aanduidingbord symbool "NOODUITGANG"
X—X	30 min. brandwerend zelfsluitende deur i.c.m. kozijn
X—X	30 min. brandwerende deur + kozijn
⊙	beldrukker
🔔	bel
w.a.	opstelplaats voor wasautomaat
cv	centrale verwarmingsketel met warm tapwater voorziening
▬	radiator
▬	schoonmetselwerk
▬	kalkzandsteen vuilwerk, dikte 100, 150, 214 en 300mm
▬	lichte scheidingswand
▬	houtskeletbouw wand

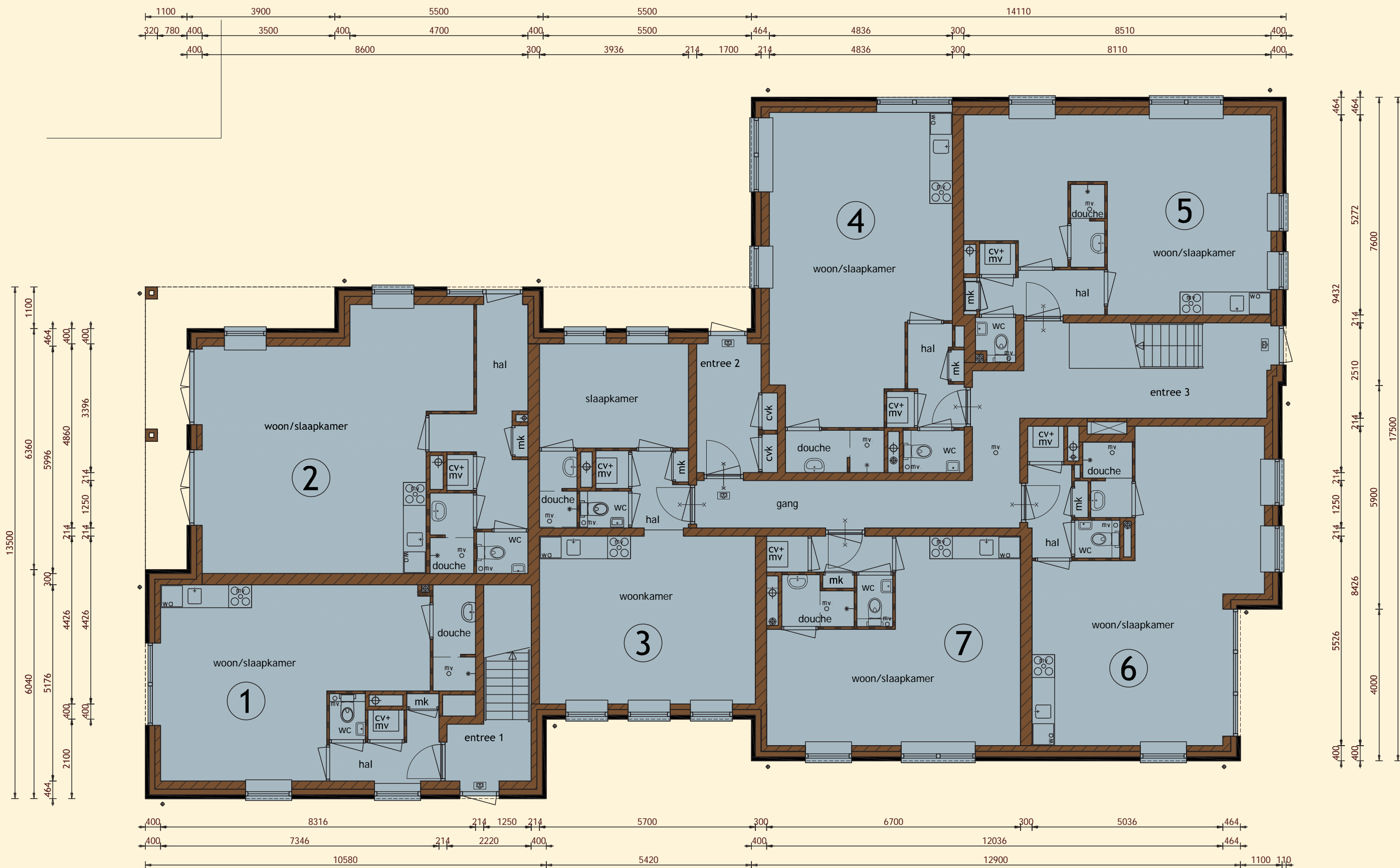
## Kleurenschema

Onderdelen	Materialen	Kleur
dak	keramische pan	wijnrood
dakaccent	keramische pan	zwart
gevel	metselwerk	rood genuanceerd
gevelaccent	metselwerk	donkerrood
plint	metselwerk	donkerrood
kozijnen	hardhout	wit
ramen	hardhout	donkergroen
deuren	hardhout	donkergroen
goot	redcedar	wit
windveren	redcedar	wit
topgevel	redcedar	donkergroen
p.	geisoleerd glaspaneel	donkergrijs
ventilatierooster	fitstream FT 21-ZR Buva	
suskast	Susstream in hellend dak Marsa 210/25 Buva o.g. i.v.m dikte dakbeschot	
ventilatierooster	Topstream TS 21-ZR Buva	
dakramen	Velux GGL310 780x1600mm	

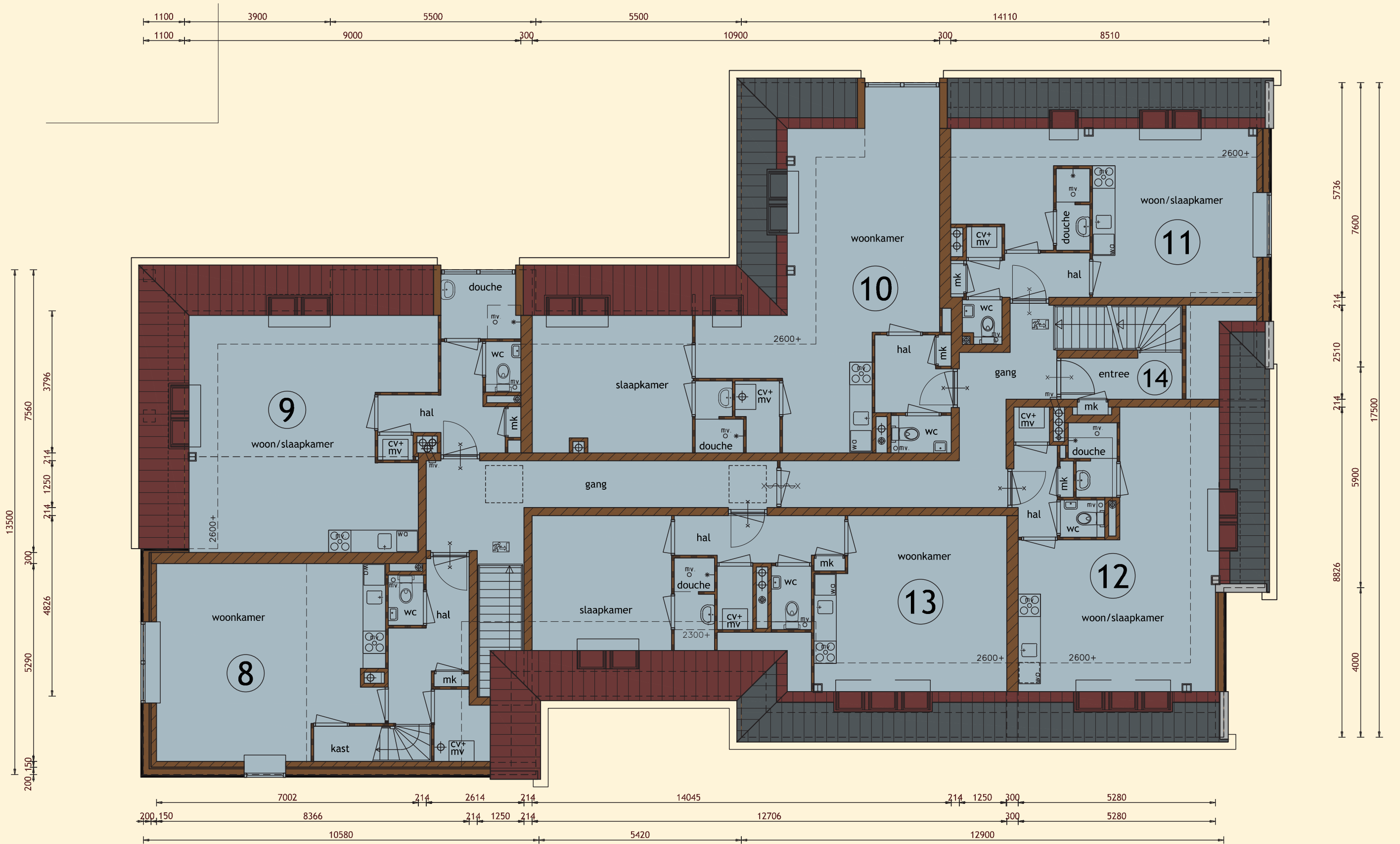


\* aan de getoonde afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.

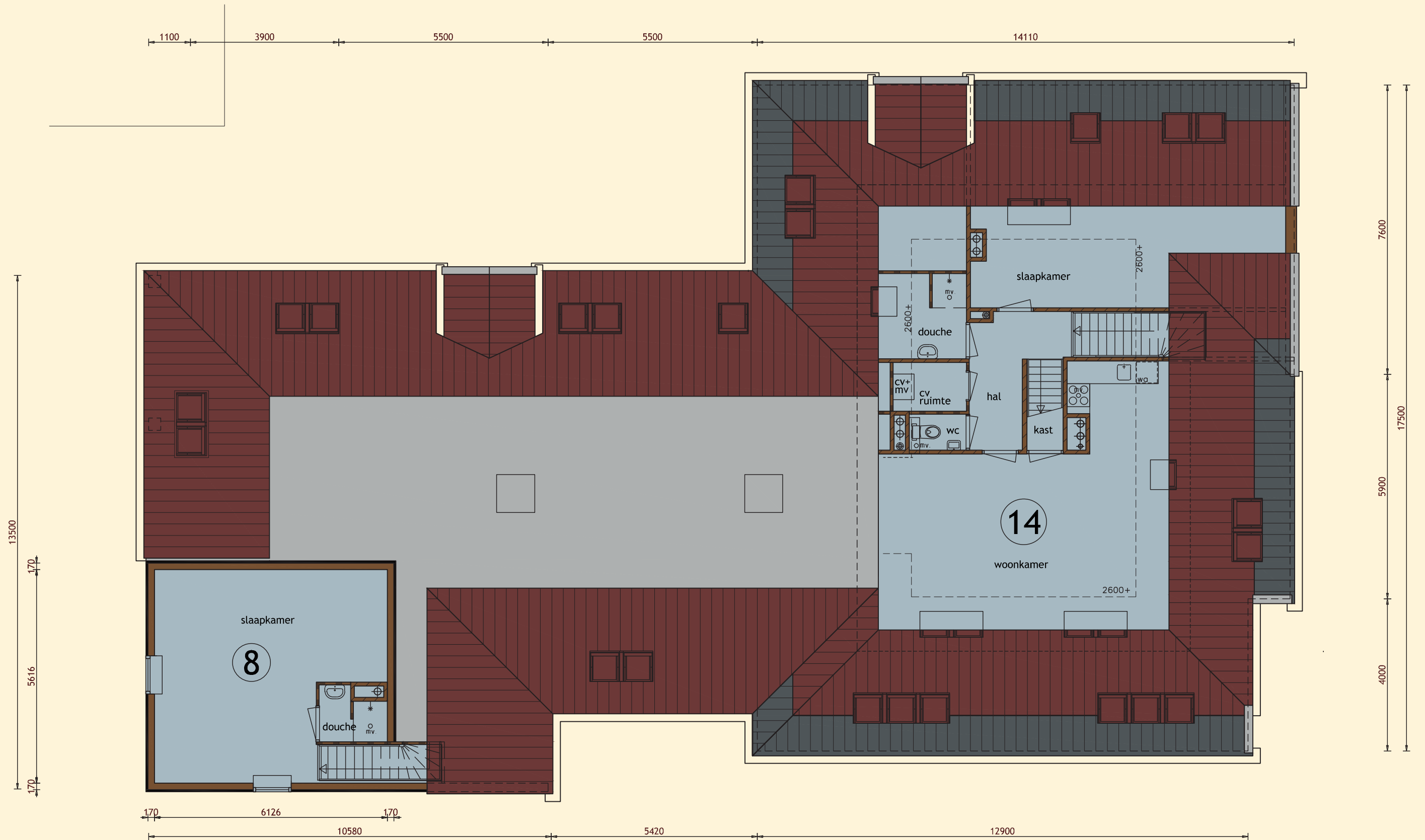
# Begane grond



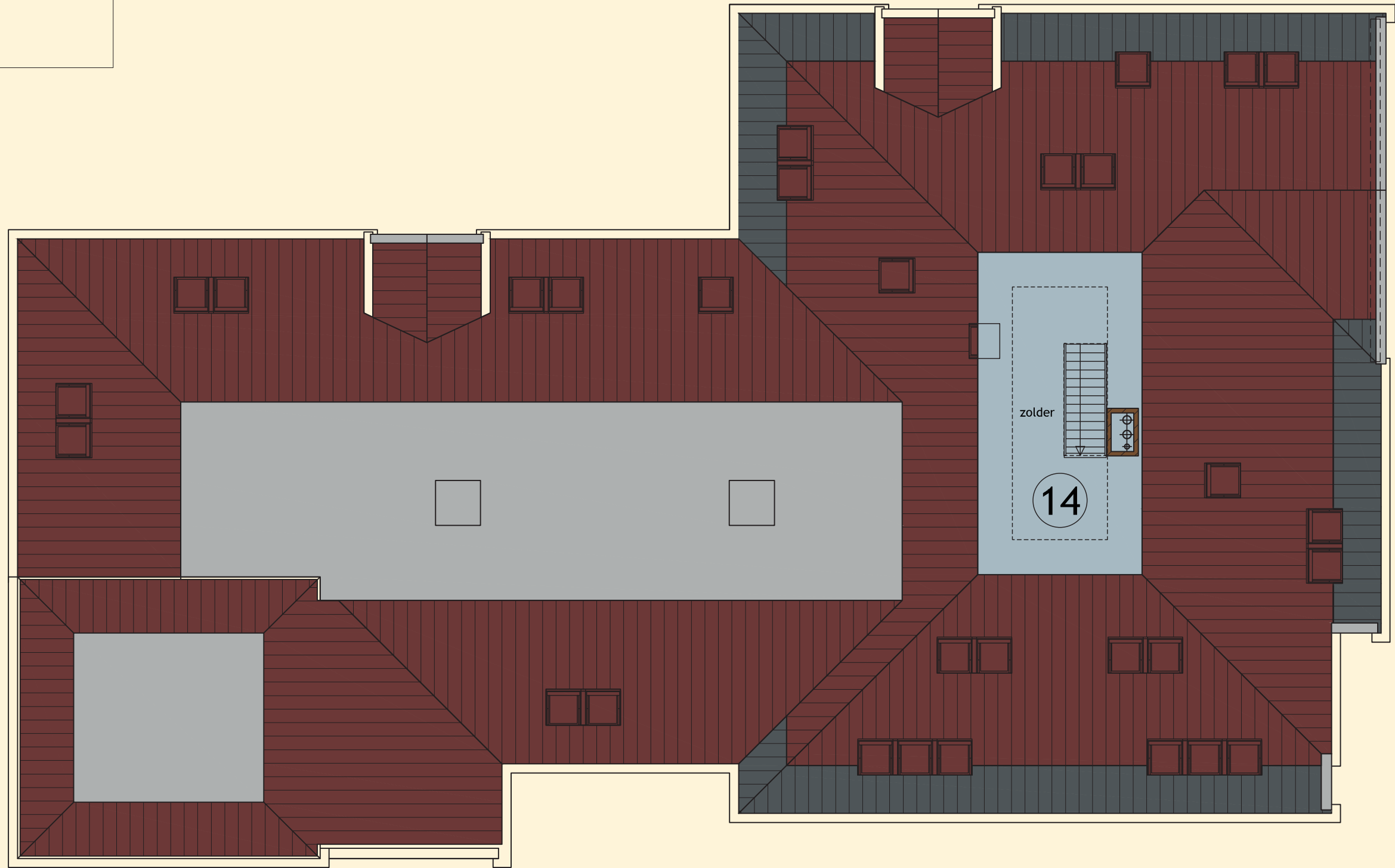
# 1ste Verdieping



# 2de Verdieping



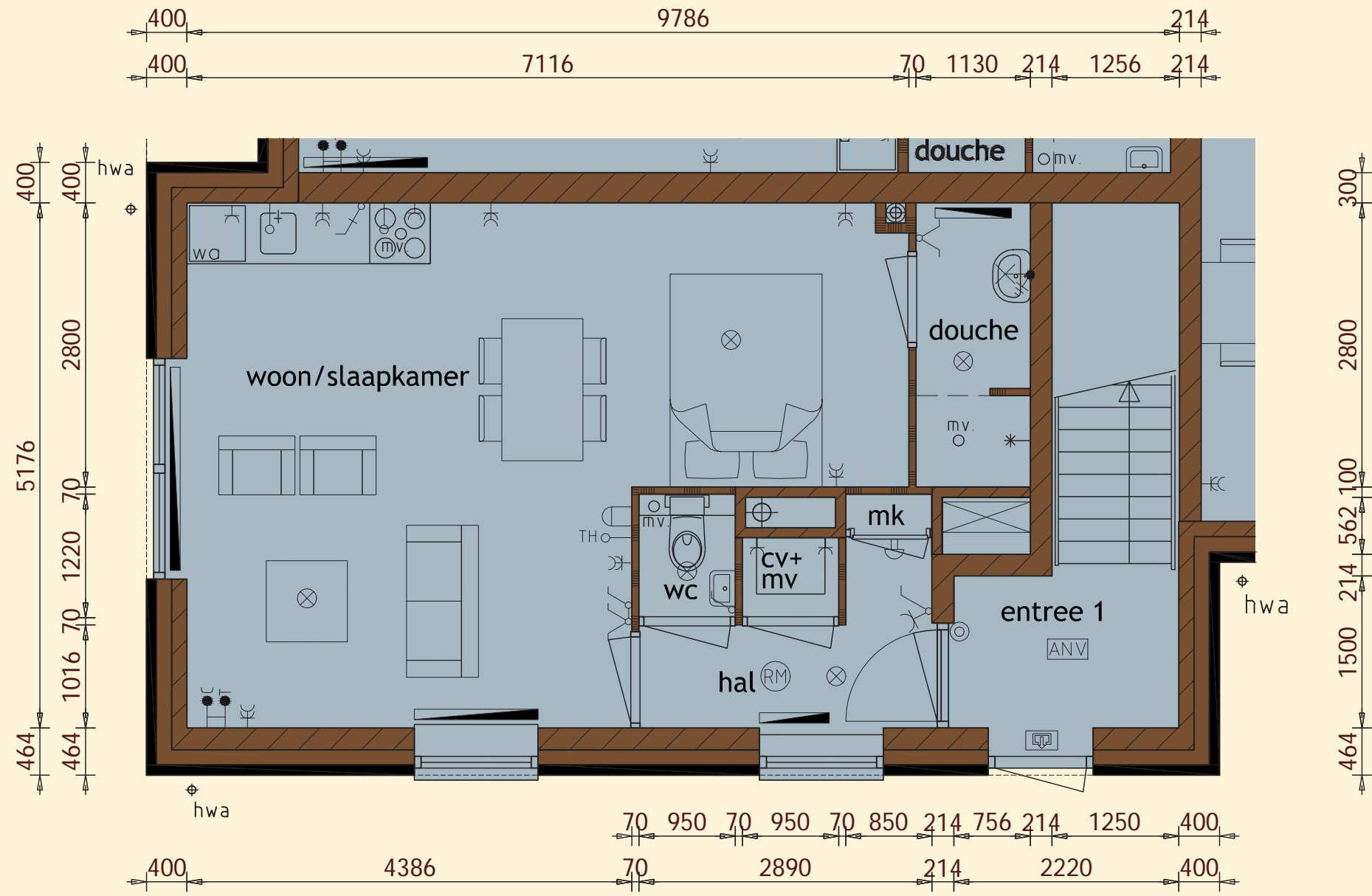
# Zolder





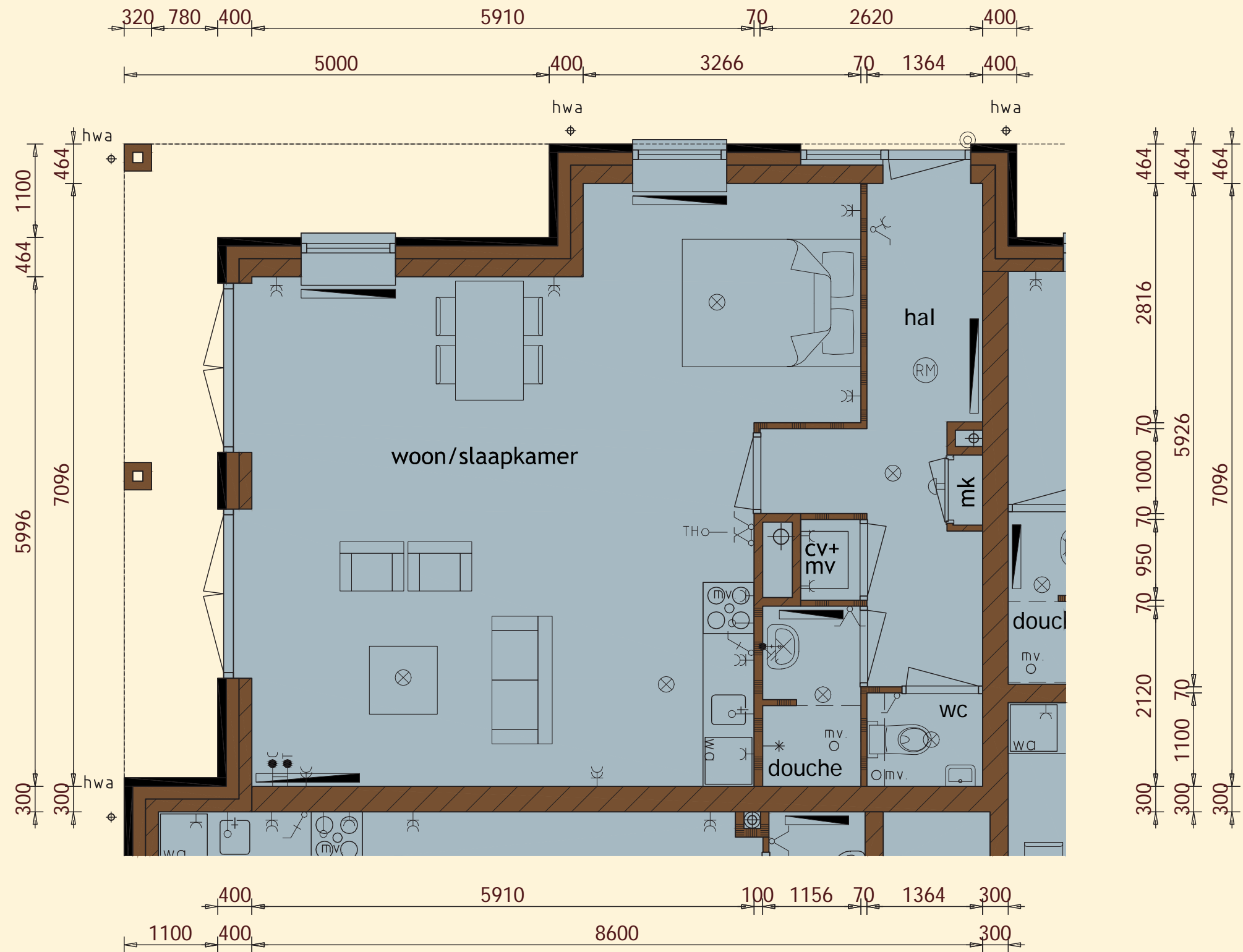
# Appartement nr. 1

Gebruiksoppervlakte 40,7m<sup>2</sup>



# Appartement nr. 2

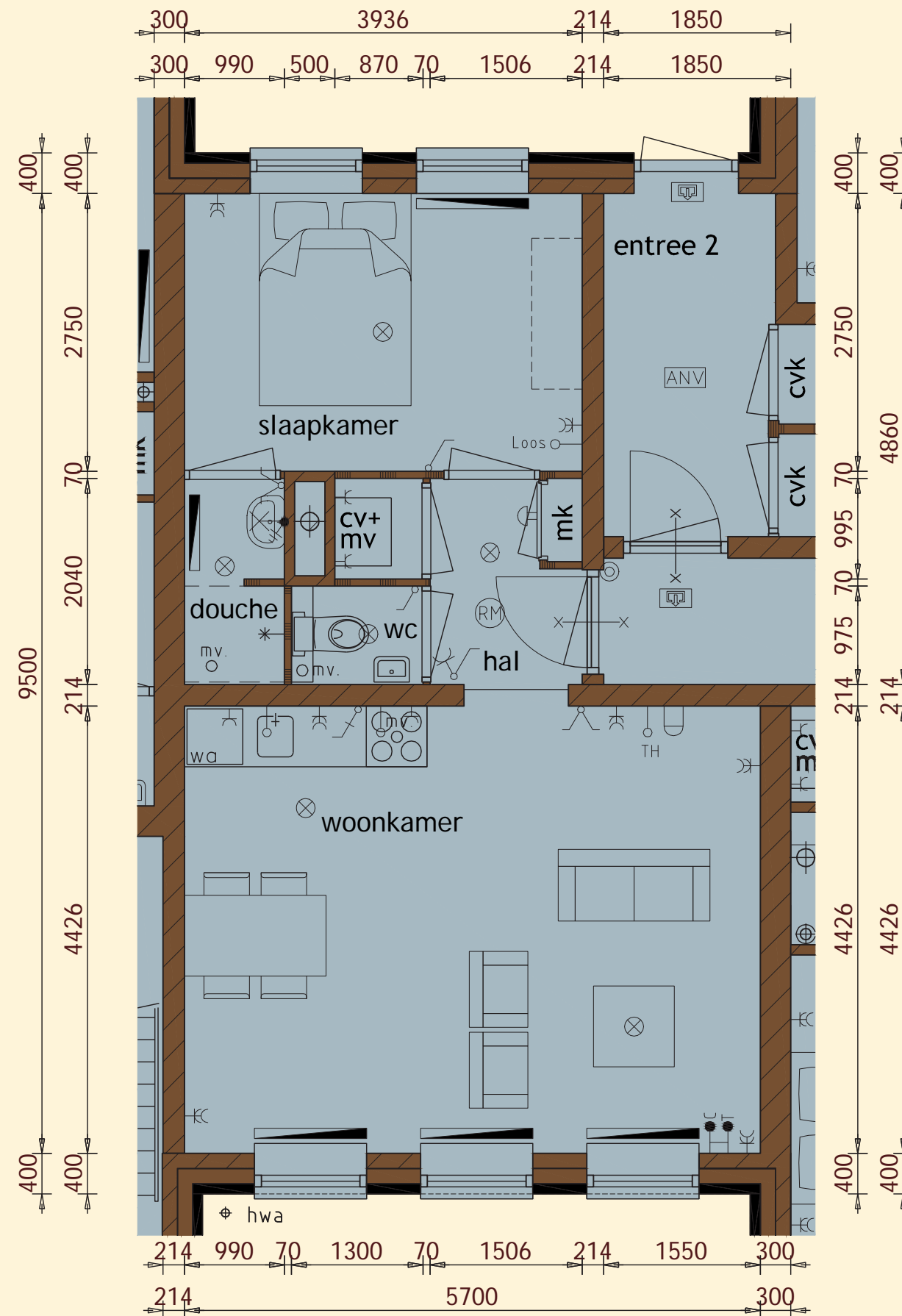
Gebruiksoppervlakte 55,9m<sup>2</sup>





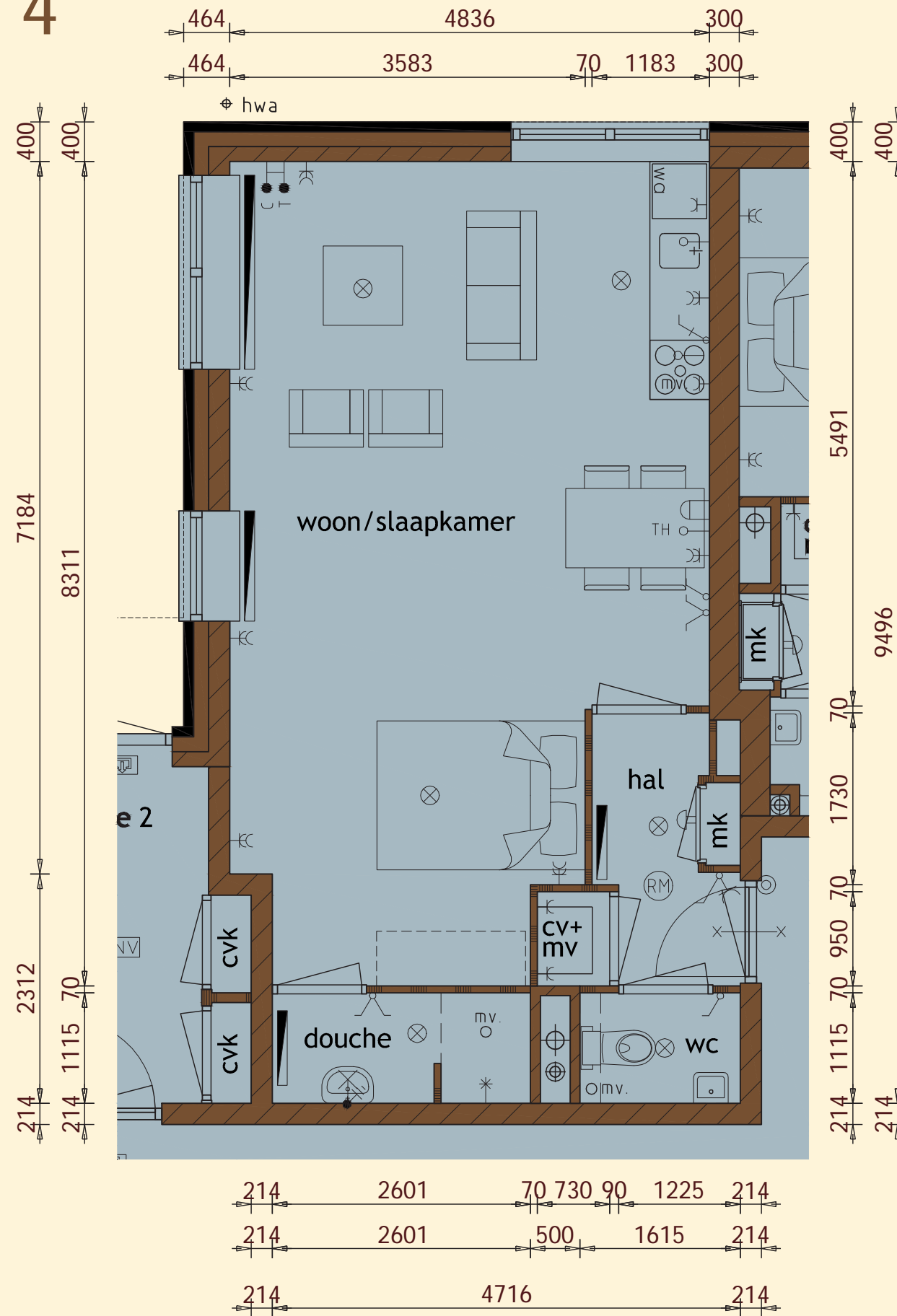
# Appartement nr. 3

Gebruiksoppervlakte 44,6m<sup>2</sup>



# Appartement nr. 4

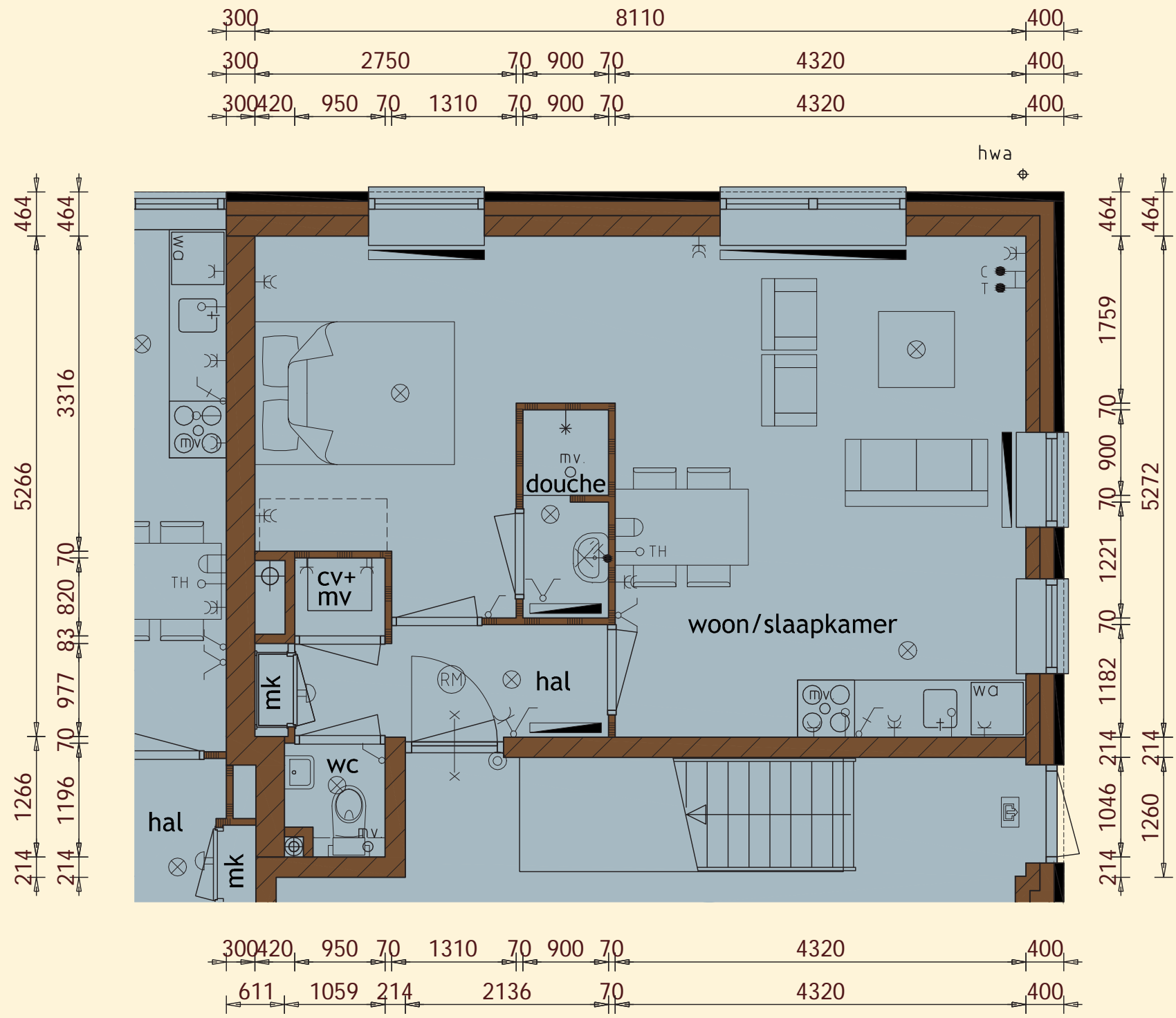
Gebruiksoppervlakte 46m<sup>2</sup>





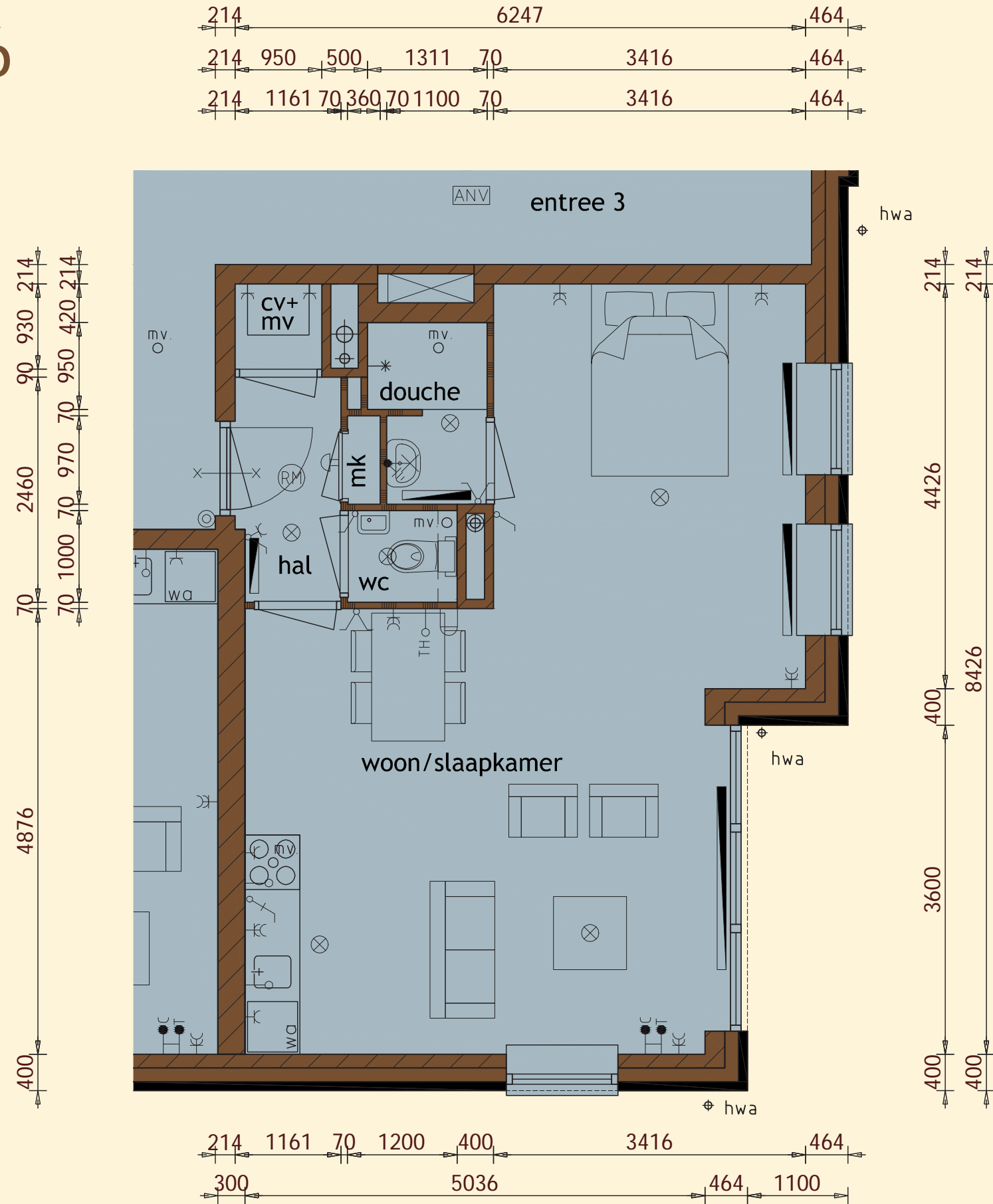
# Appartement nr. 5

Gebruiksoppervlakte 44,1m<sup>2</sup>



# Appartement nr. 6

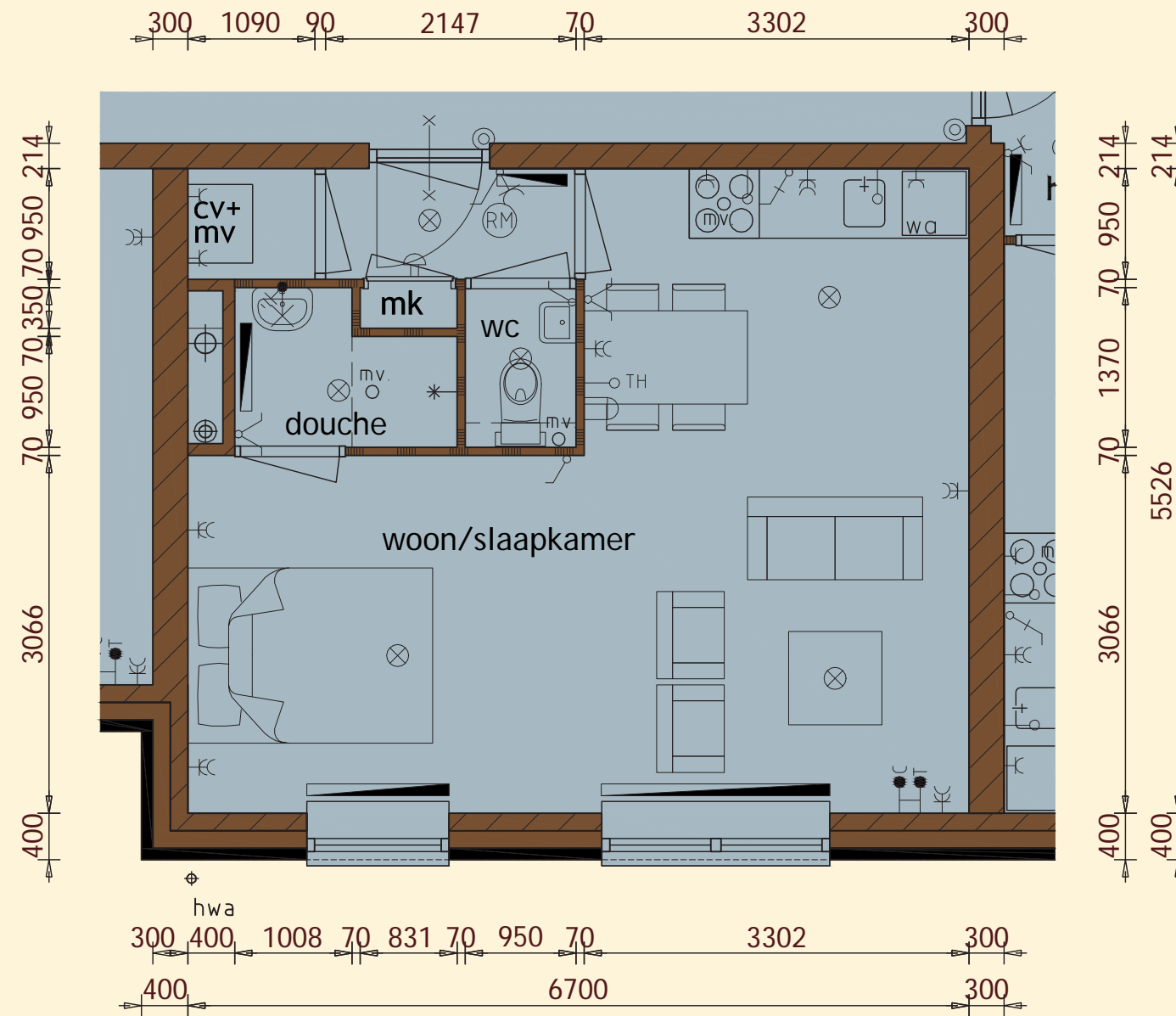
Gebruiksoppervlakte 46,5m<sup>2</sup>





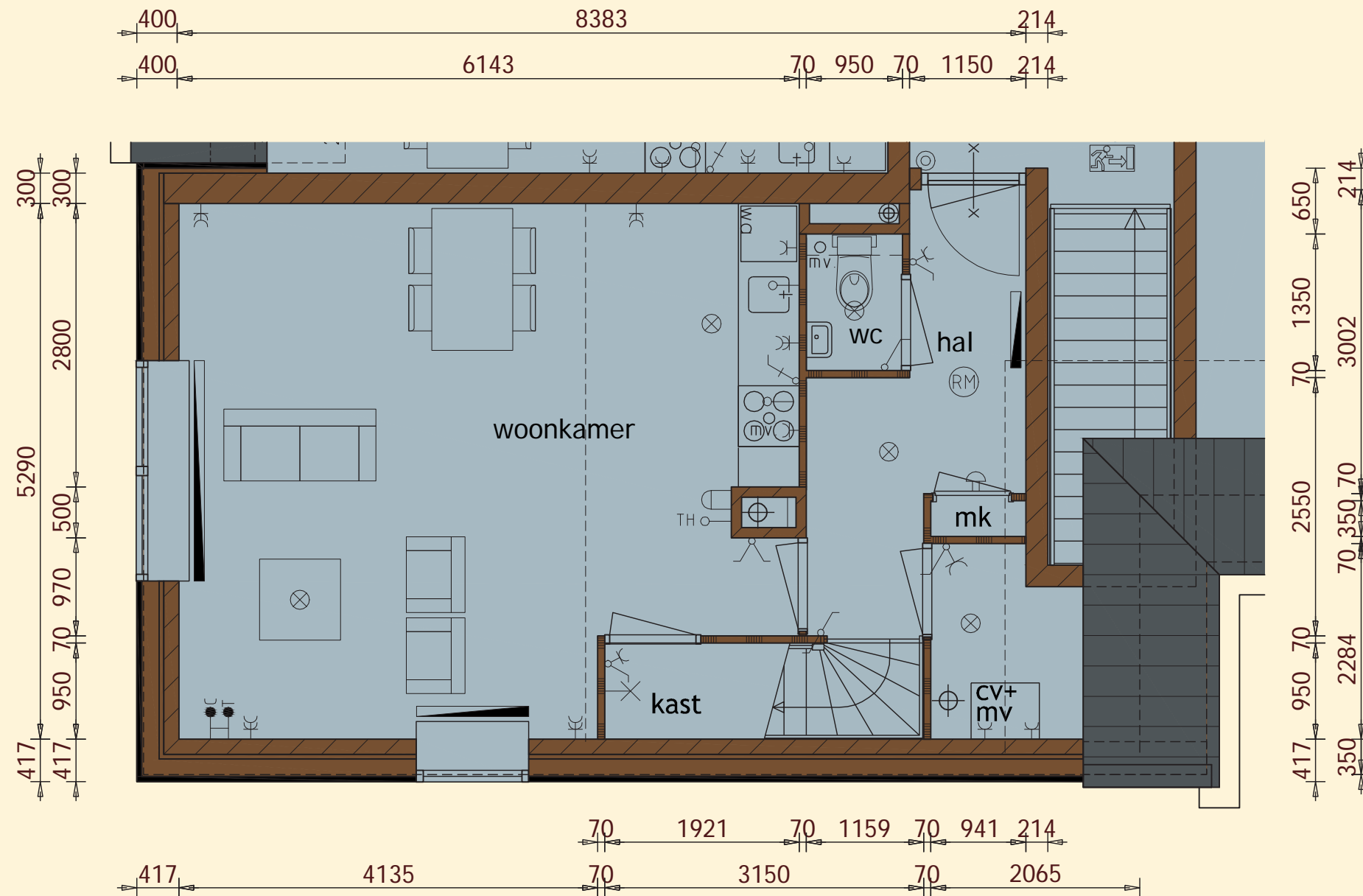
# Appartement nr. 7

Gebruiksoppervlakte 36,4m<sup>2</sup>



# Appartement nr. 8

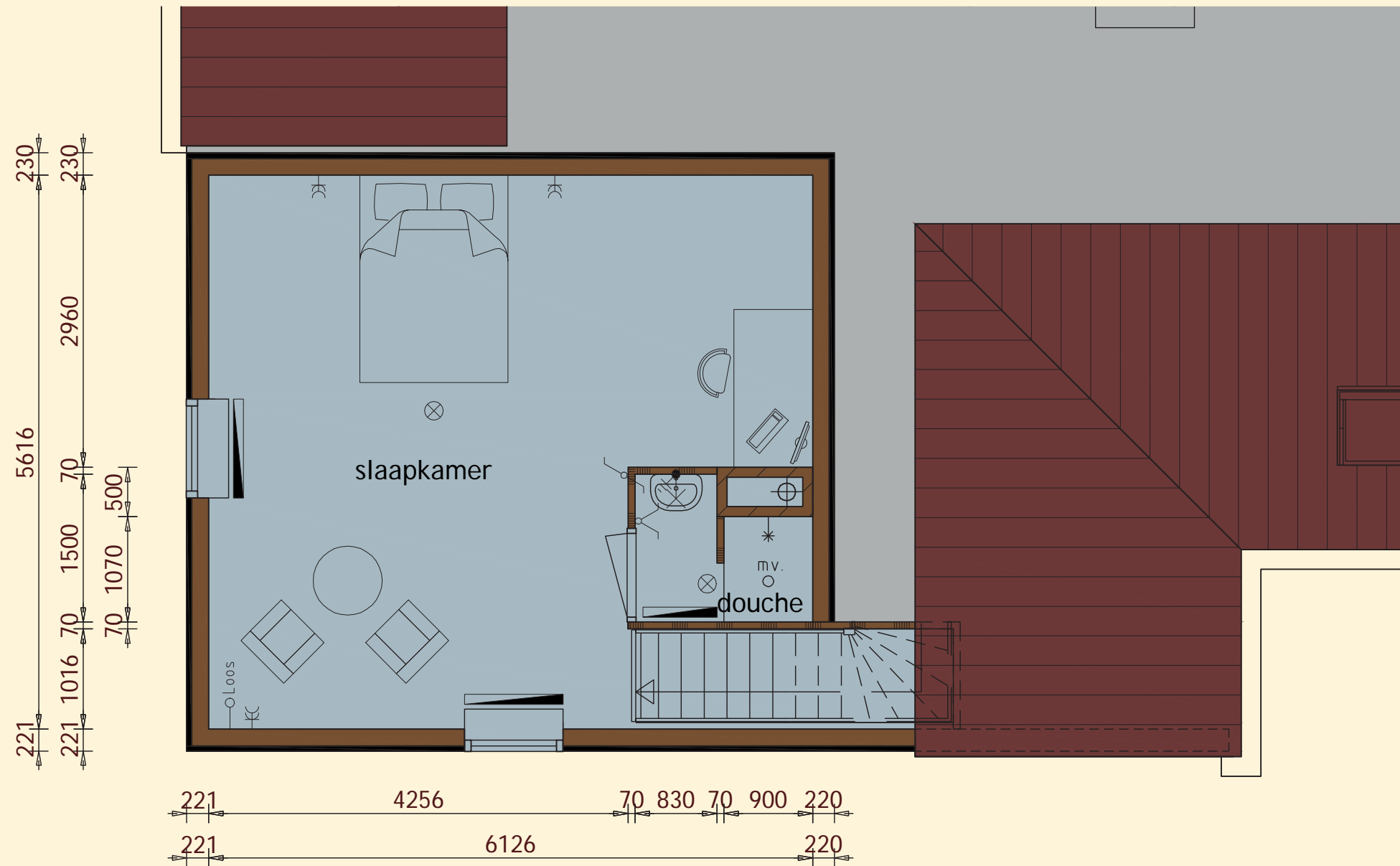
Gebruiksoppervlakte 45m<sup>2</sup>





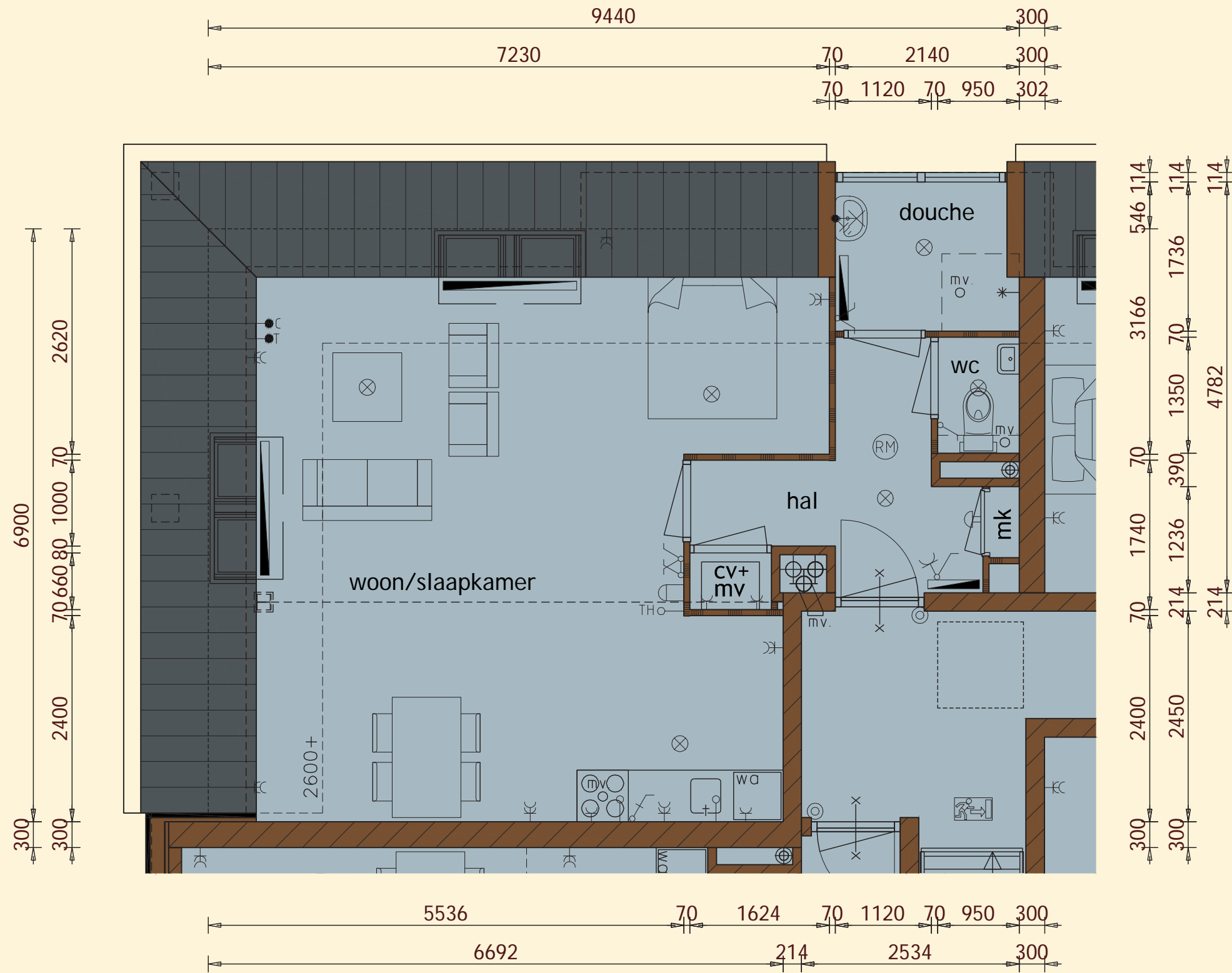
# Appartement nr. 8

Gebruiksoppervlakte 32m<sup>2</sup>



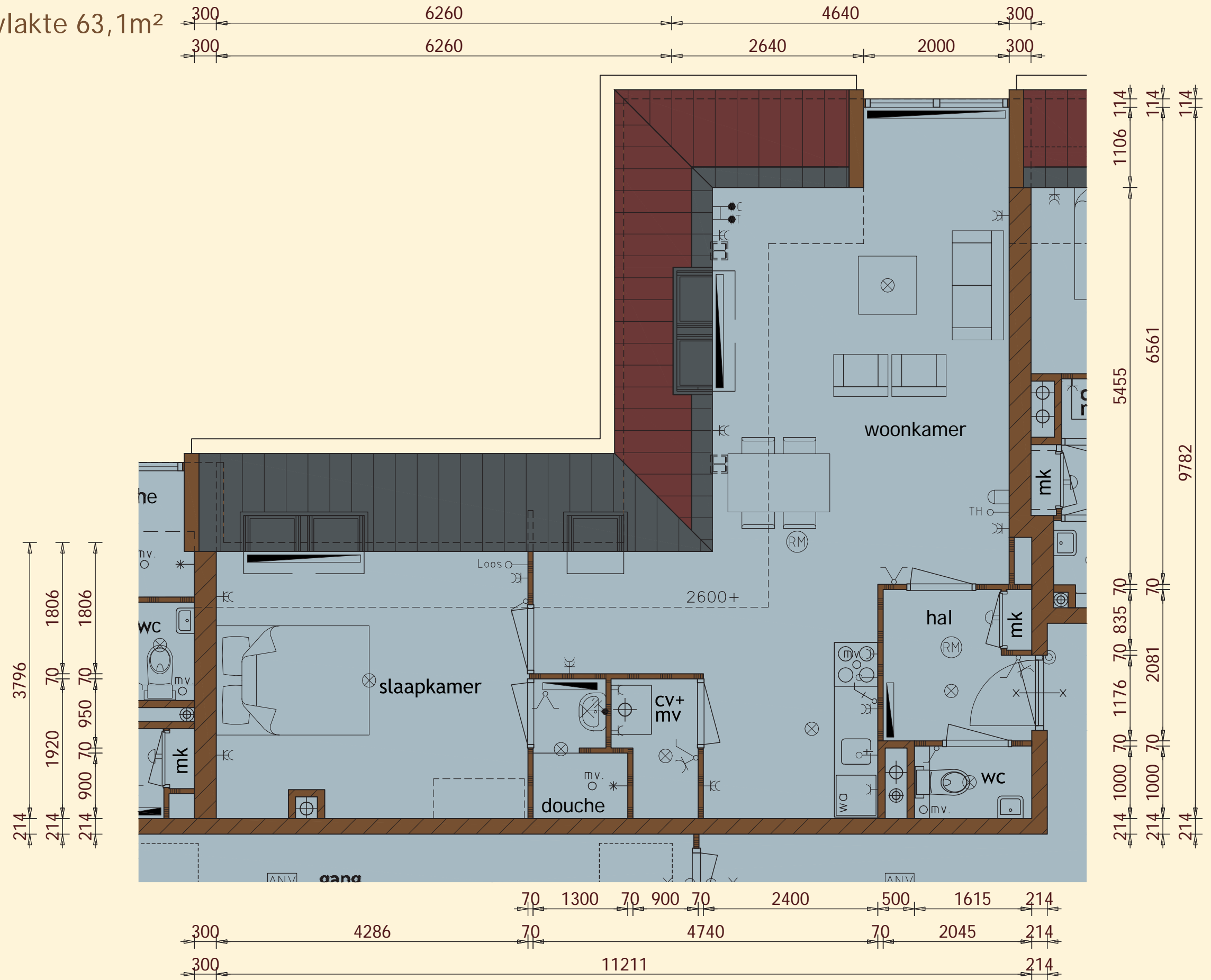
# Appartement nr. 9

Gebruiksoppervlakte 50,4m<sup>2</sup>



# Appartement nr. 10

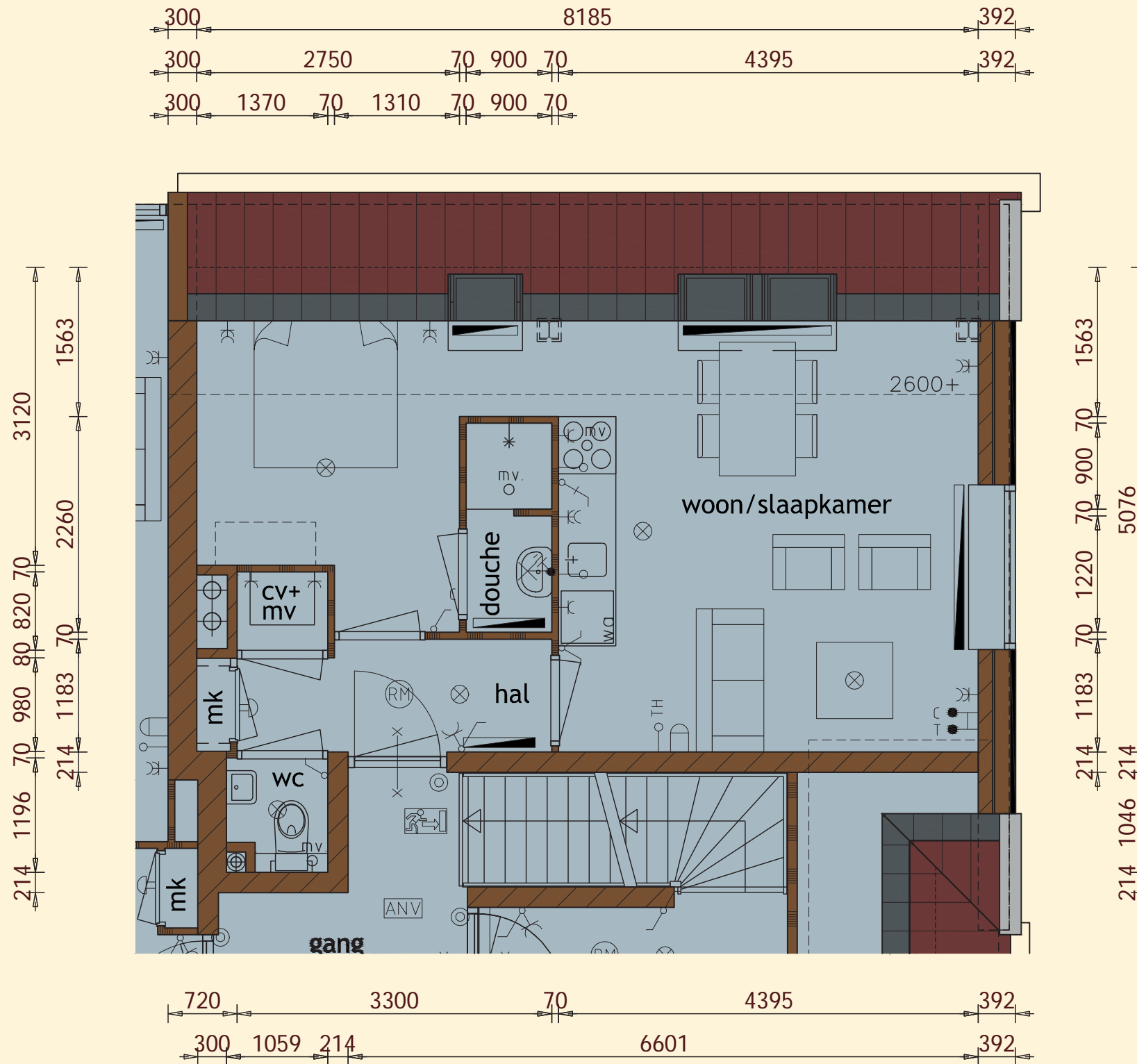
Gebruiksoppervlakte 63,1m<sup>2</sup>





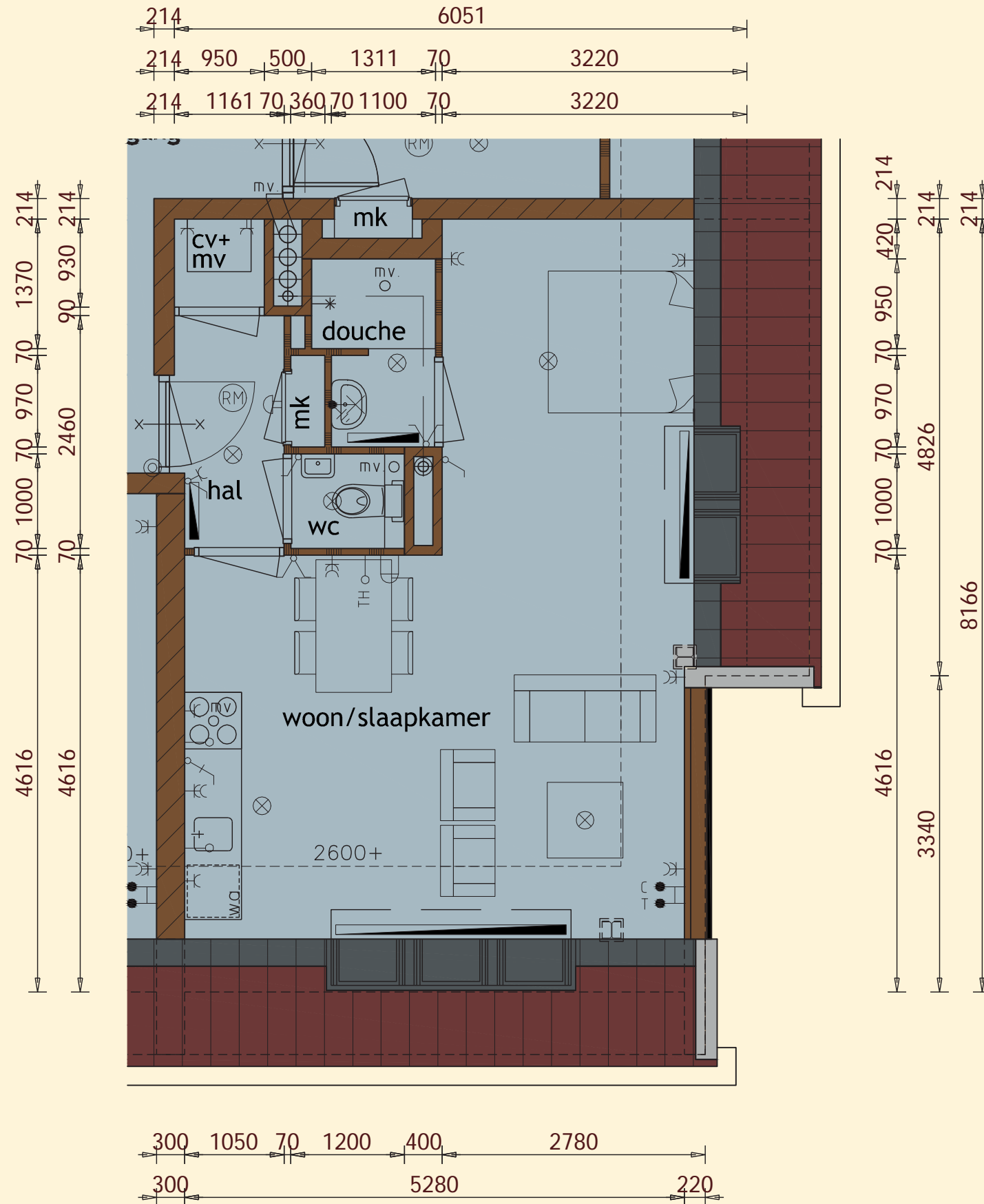
# Appartement nr. 11

Gebruiksoppervlakte 38,3m<sup>2</sup>



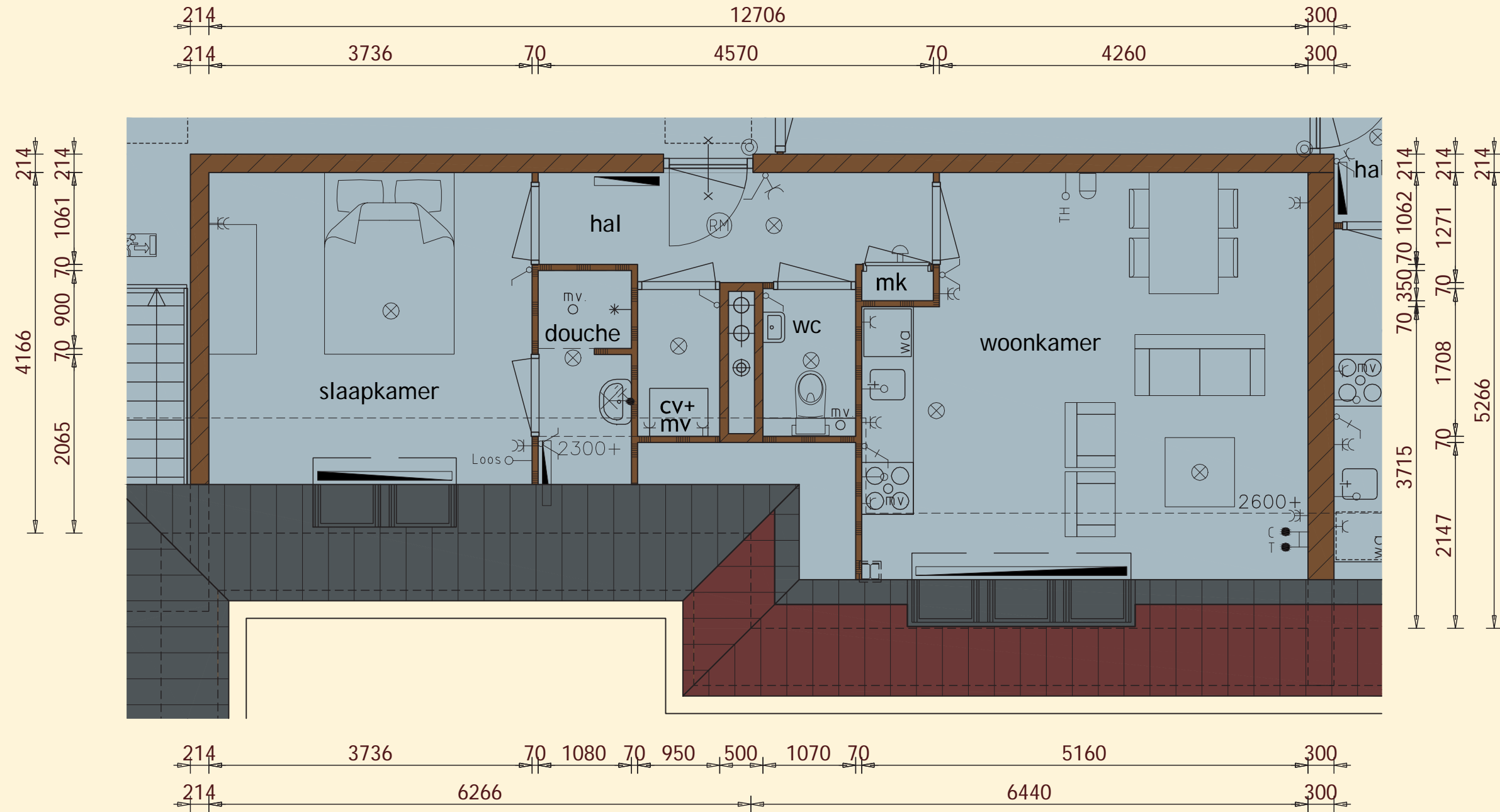
# Appartement nr. 12

Gebruiksoppervlakte 39,9m<sup>2</sup>



# Appartement nr. 13

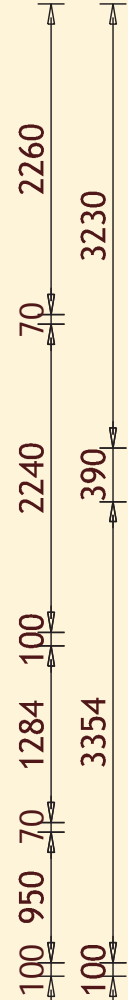
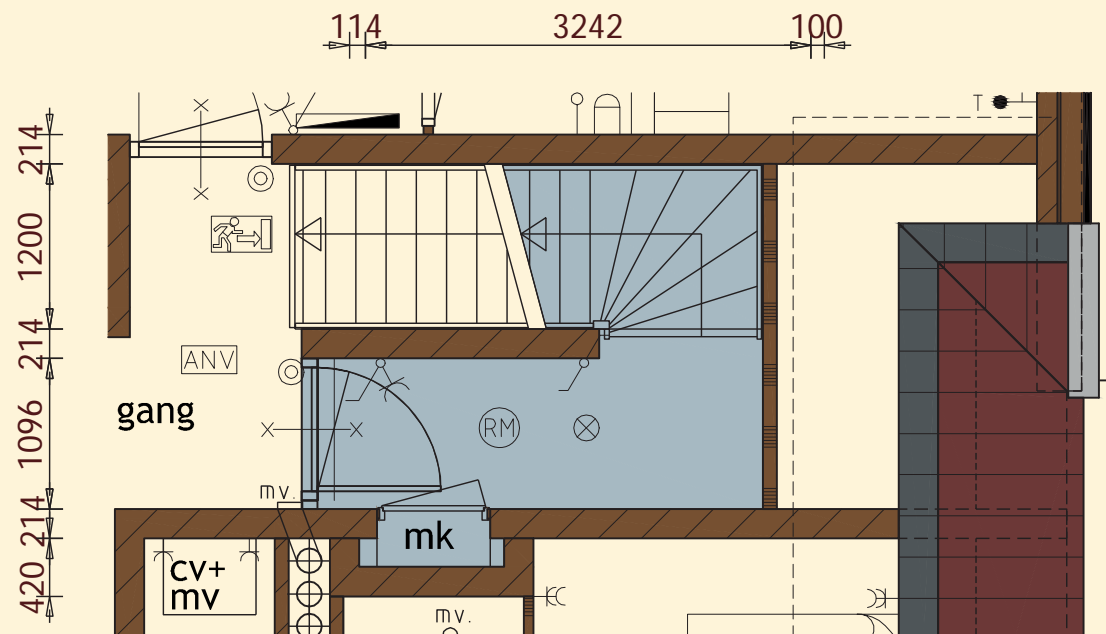
Gebruiksoppervlakte 49,1m<sup>2</sup>





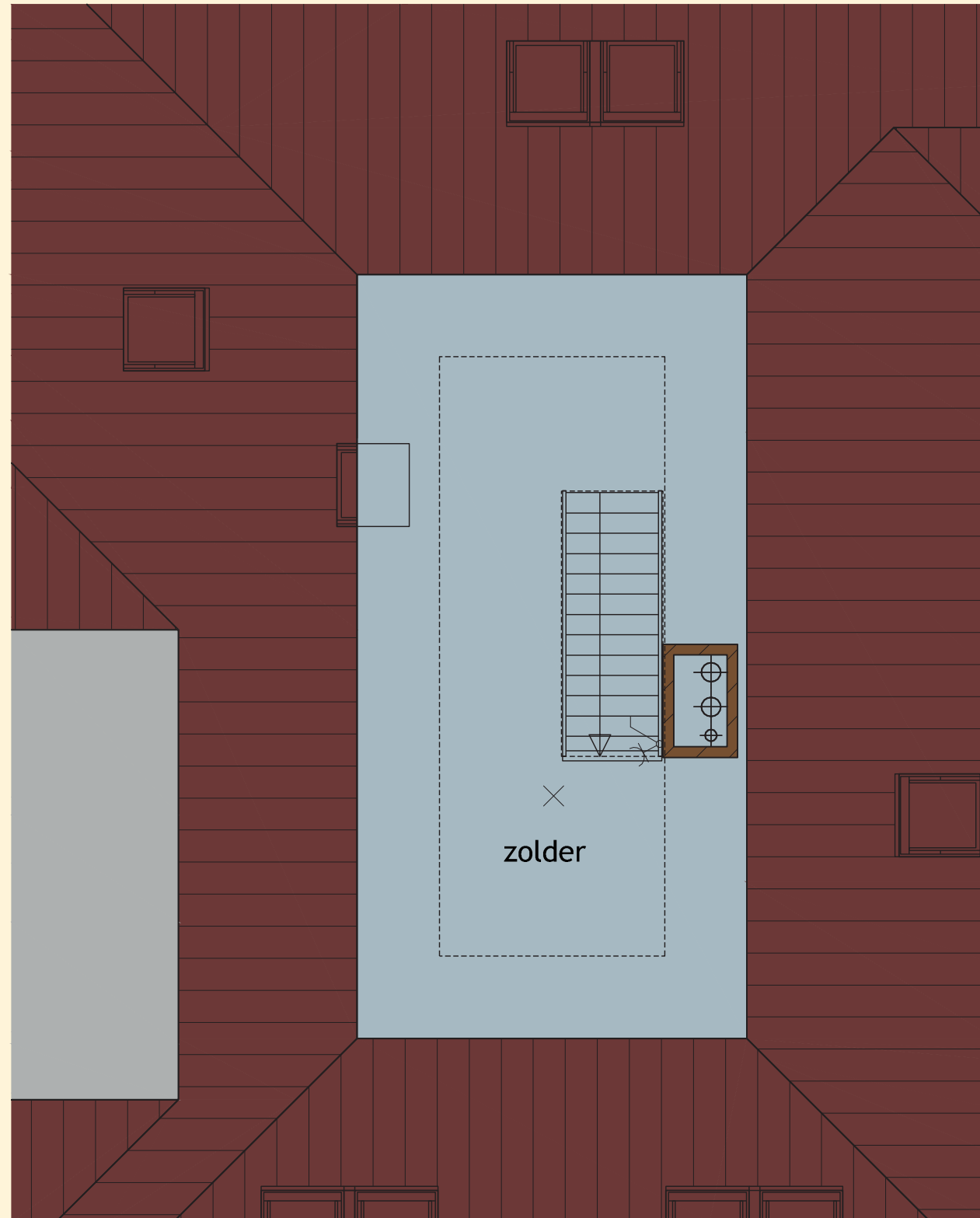
# Appartement nr. 14

Gebruiksoppervlakte 1ste verd. 3,7m<sup>2</sup>  
 Gebruiksoppervlakte 2de verd. 64,6m<sup>2</sup>

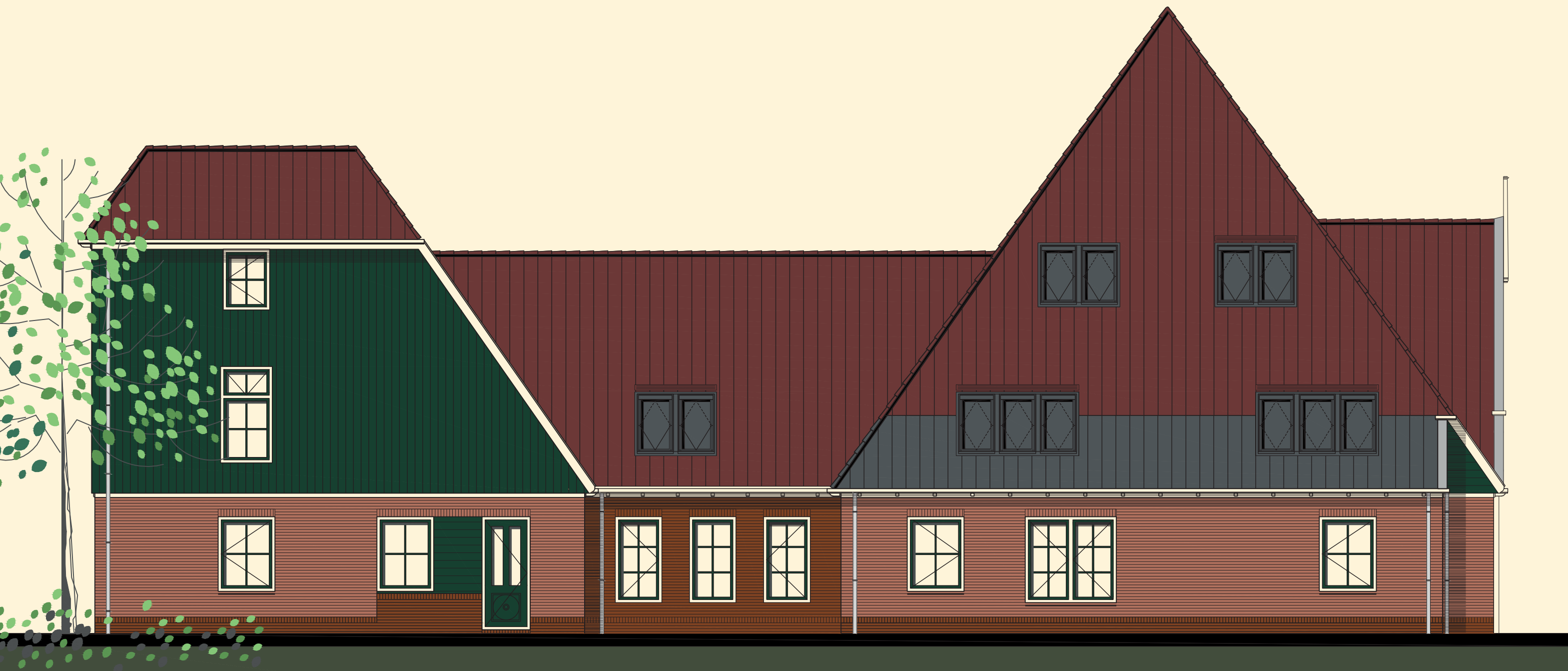
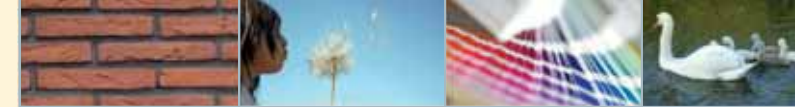


# Appartement nr. 14

Gebruiksoppervlakte zolder 11,8m<sup>2</sup>

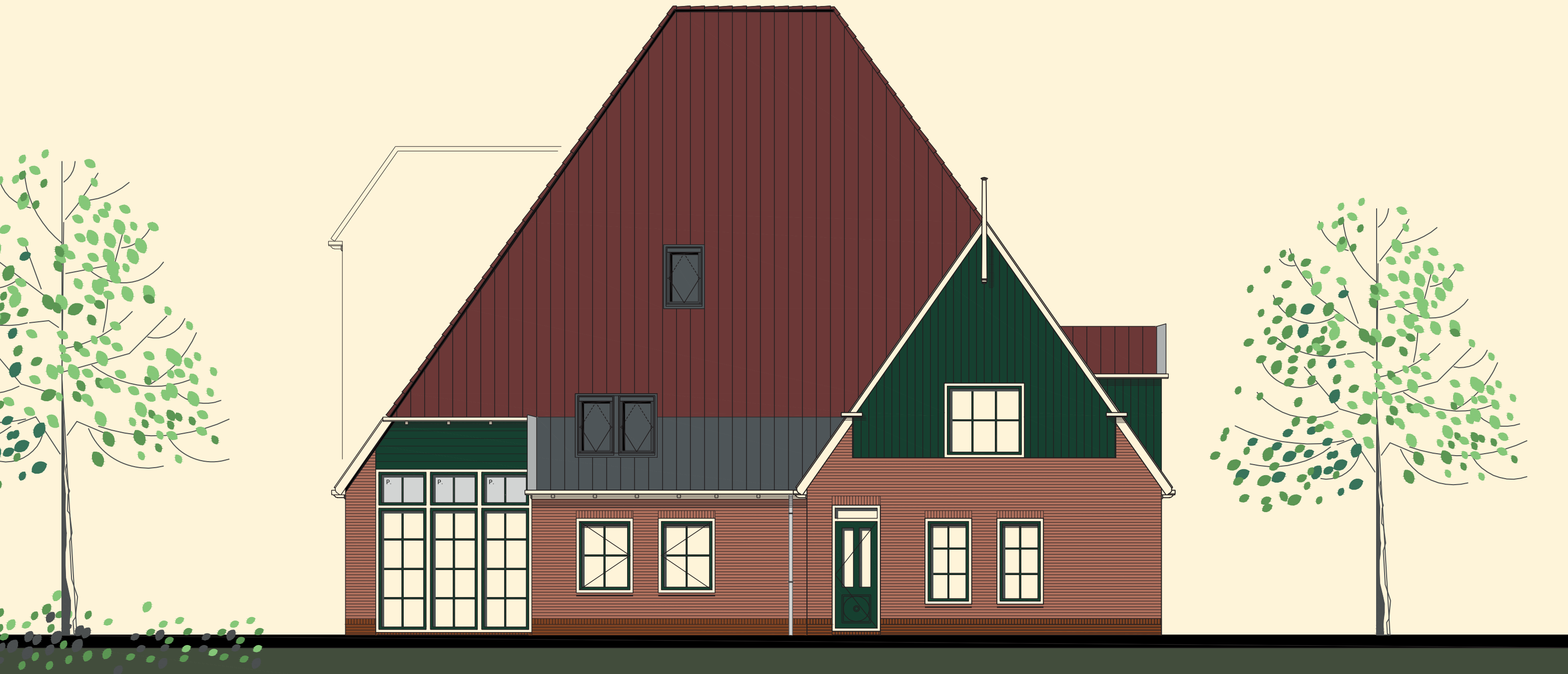


# Voorgevel

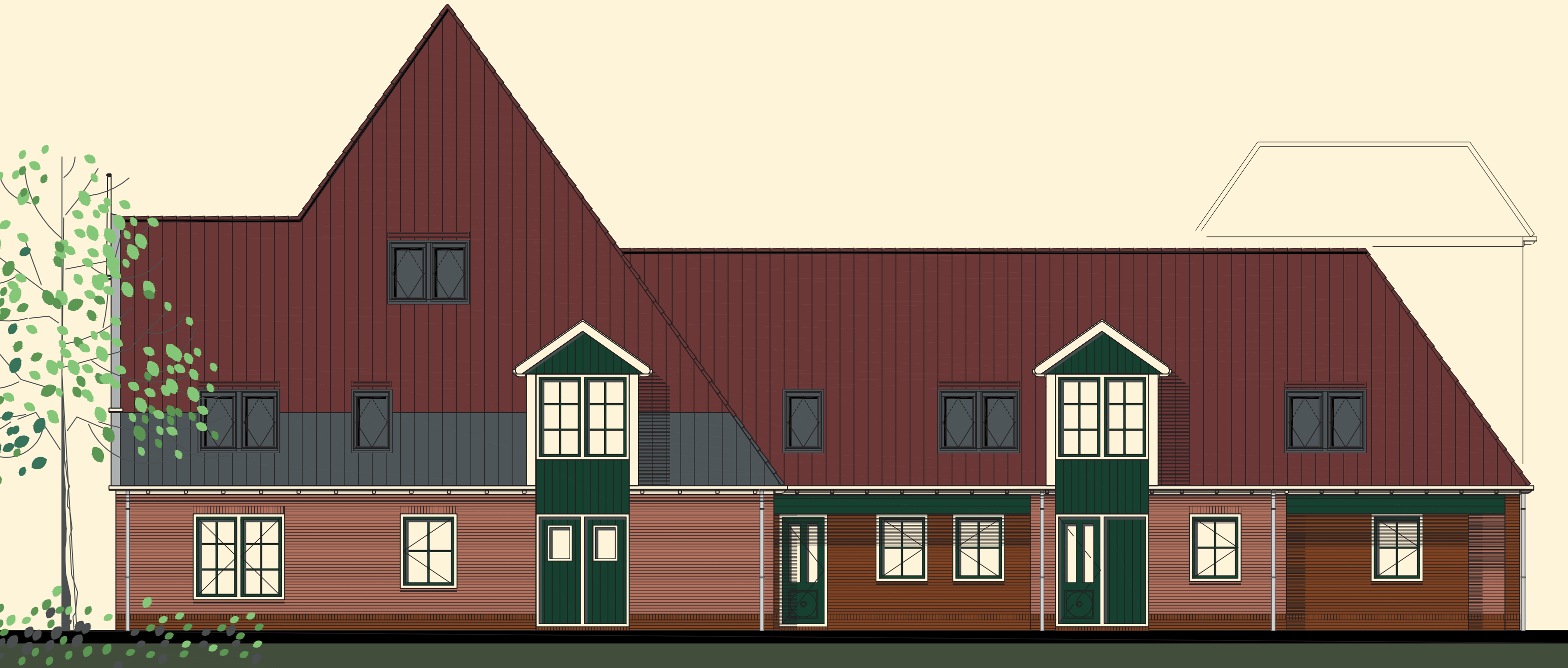




# Rechter zijgevel



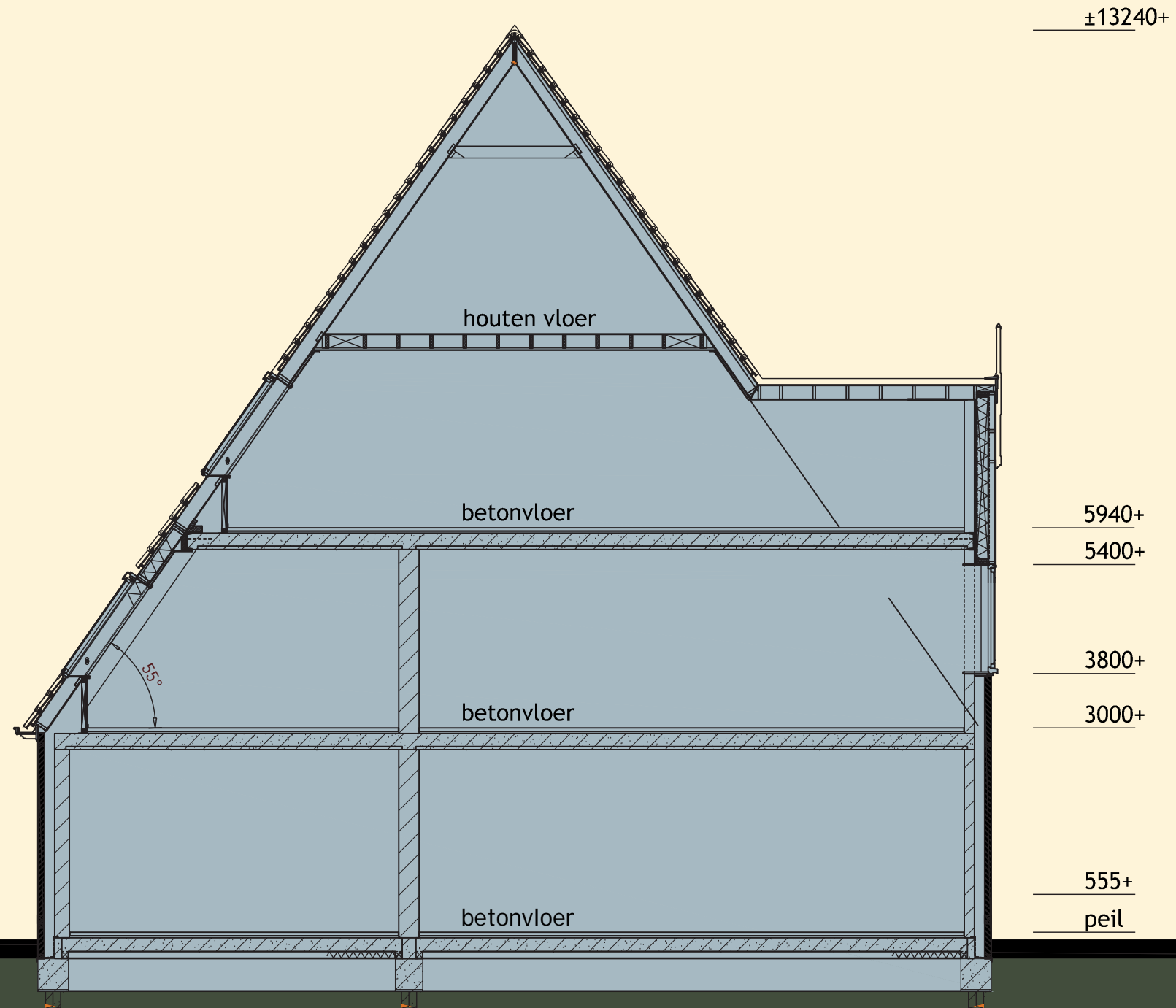
# Achtergevel



# Linker zijgevel

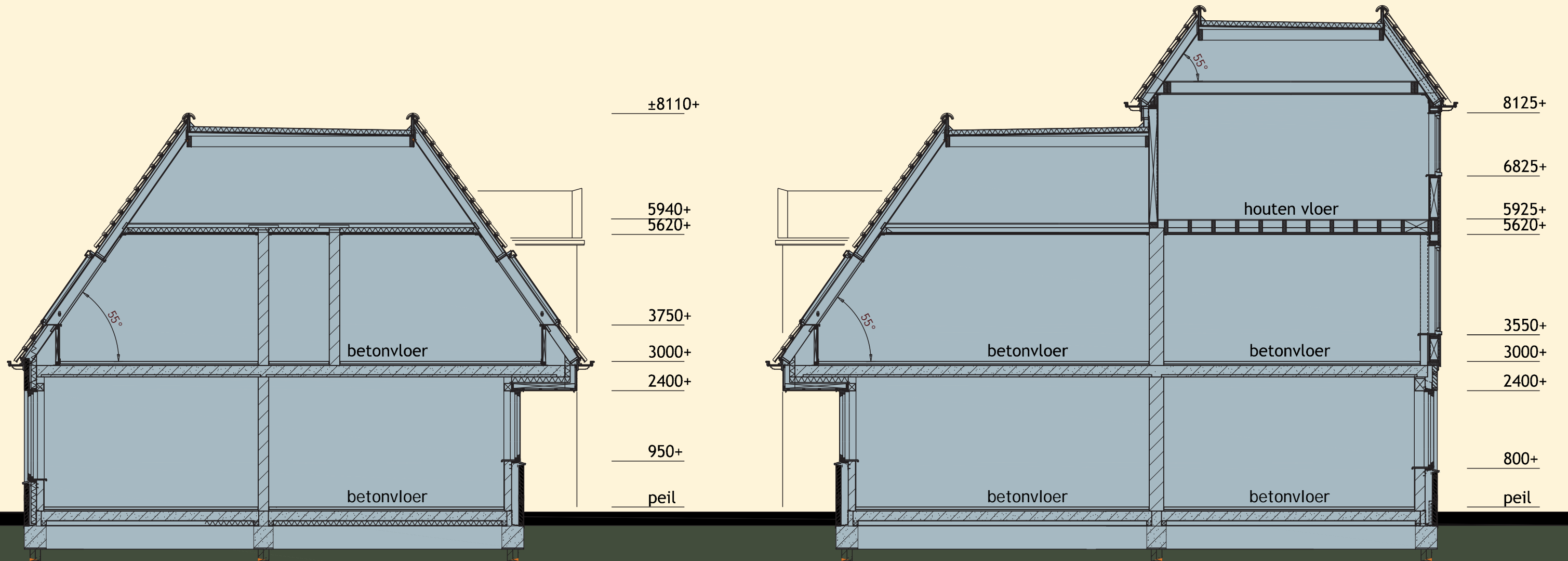


# Doorsnede

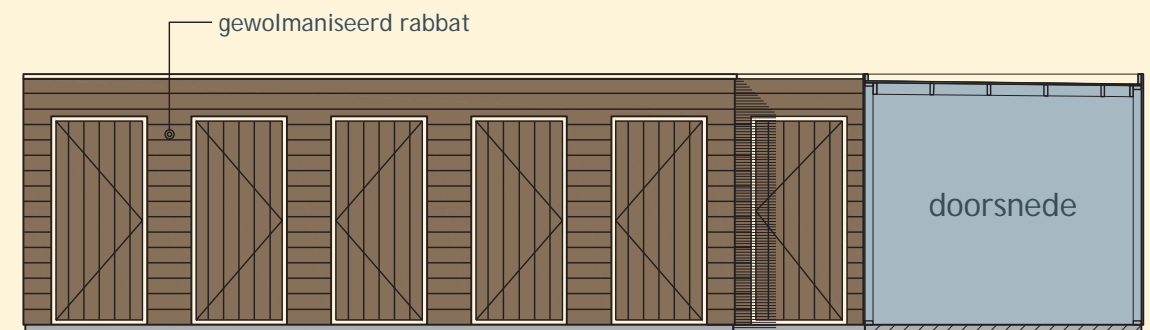
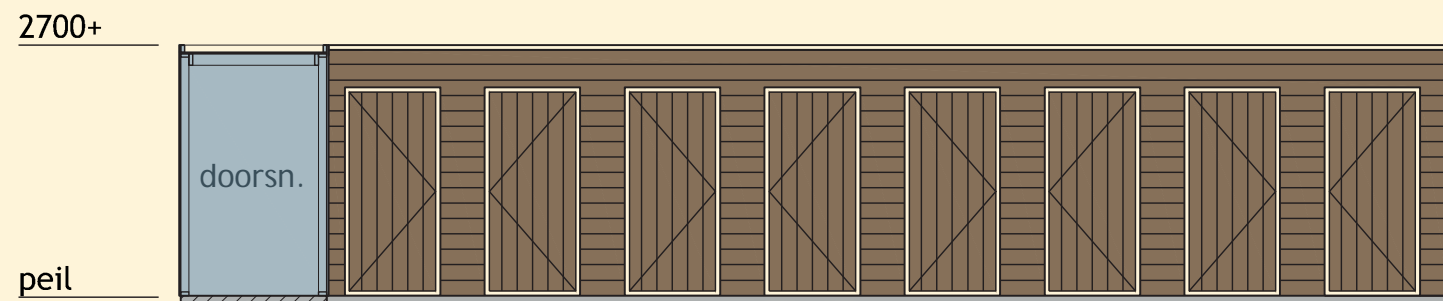
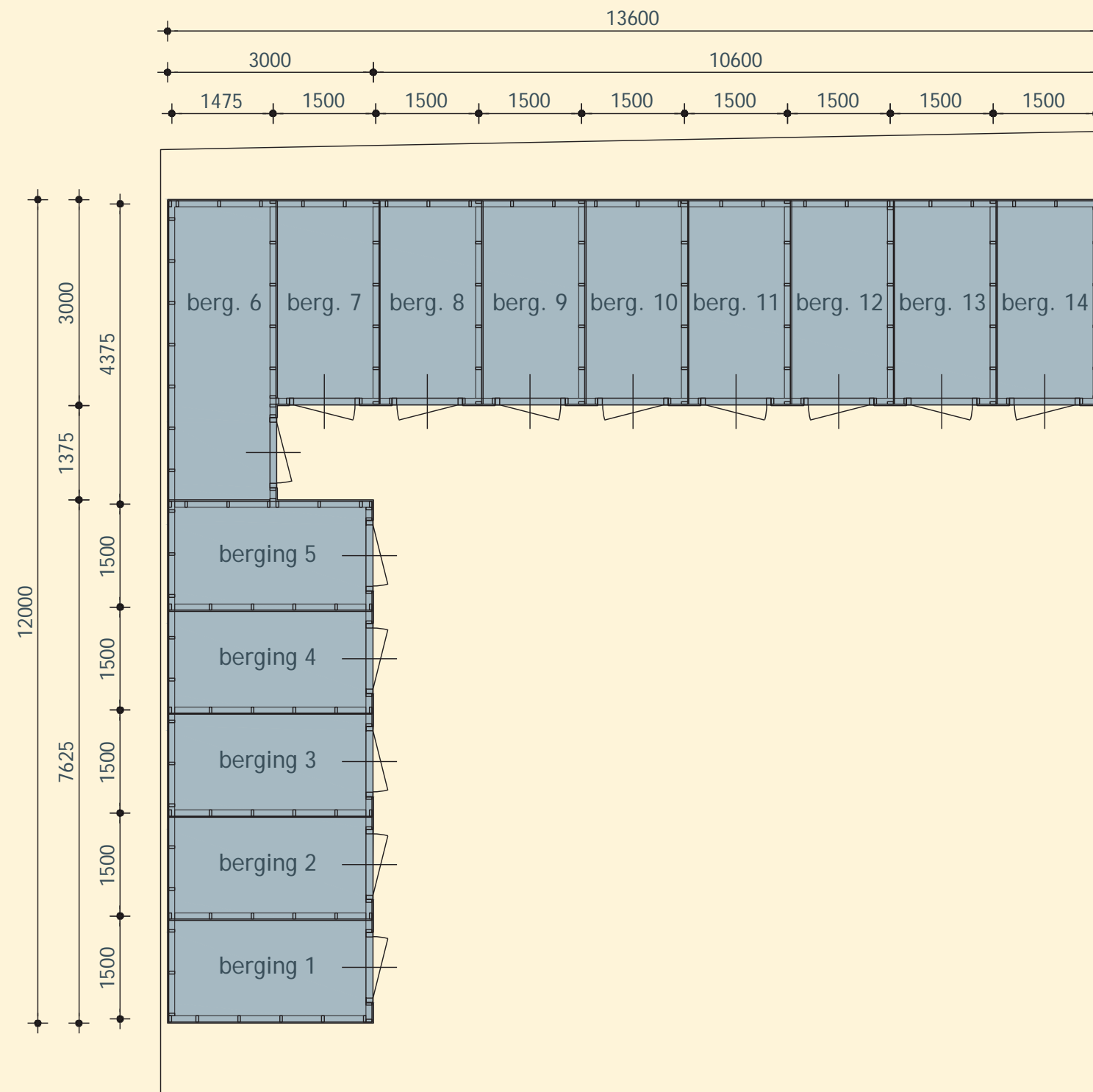




# Doorsnede



# Bergingen



# T

# Technische omschrijving

## Algemene technische omschrijving van u appartement

Datum: 1 oktober 2010

### ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

De appartementen zullen worden gebouwd conform de Woningwet, het Bouwbesluit, E.P.-normen tijdens de bouwaanvraag, de geldende voorschriften, de ministeriële regelingen en de gemeentelijke bouwverordening.

Ten aanzien van de contractuele verhoudingen tussen koper en verkoper zijn van toepassing de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor uitvoering van werken (U.A.V. 1989), tenzij daarvan in deze technische omschrijving wordt afgeweken; evenals bepalingen van de plaatselijke Nutsbedrijven en andere voorschriften en bepalingen van de gemeente waarin wordt gebouwd.

### VERZEKERING

Tijdens de bouw wordt het werk verzekerd middels een Constructie All Risk Verzekering, zgn. CAR-verzekering.

### TIJDELIJKE VOORZIENINGEN

Tijdens de bouw worden de nodige opslagloodsen en een schaftlokaal geplaatst. De aannemer en andere belanghebbenden behouden zich het recht voor op de bouw reclameborden te plaatsen.

### OMSCHRIJVING VAN HET WERK

Het werk bestaat uit het bouwen van 14 appartementen met parkeerplaatsen op het terrein.

### VOLGORDE BIJ DE UITVOERING

De volgorde bij de uitvoering wordt door de ontwikkelaar en aannemer bepaald. De toekomstige bewoners zullen tijdig op de hoogte worden gebracht van de definitieve opleverdatum.

### PEILEN EN MATEN

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste hoogte wordt in overleg met de gemeente vastgesteld.

### GRONDWERKEN

#### Ontgravingen

Ontgravingen worden verricht t.b.v. funderingsbalken en riolering, alles tot de vereiste diepte. Na het aanbrengen van de funderingsbalken en riolering worden de ontgravingen weer aangevuld.

#### Aanvullingen

Als bodemafsluiting wordt zand aangebracht ter dikte van circa 10 cm. De funderingsleuven worden aangevuld met uitgekomen grond.

### HEIWERK / FUNDERING

De fundering bestaat uit betonnen heipalen. De fundering wordt uitgevoerd op aanwijzing van de constructeur en na goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente.

### BETONWERKEN

De begane grondvloer van de appartementen wordt uitgevoerd met een betonnen kanaalplaatvloeren, volgens opgave constructeur. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als geprefabriceerde breedplaatvloeren met een betonnen druklaag. Met uitzondering van de verdieping van appartement 8 en 14, deze wordt uitgevoerd met een houten vloerconstructie. De betonvloeren worden afgewerkt met een zandcement dekvloer. De dakvloer wordt uitgevoerd met een houten platbalklaag waarop isolatie wordt aangebracht,  $R_c = 4 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ . Boven de kozijnen die daarvoor in aanmerking komen worden geprefabriceerde stalen- of betonlateien aangebracht.

### METSELWERK

De buitengevels worden uitgevoerd in schoonmetselwerk in de kleuren volgens kleurenschema. Het geheel wordt gevoegd in een door de architect nader te bepalen kleur volgens opgezette monsters. De isolatiewaarde van de gevelconstructie bedraagt  $R_c = 3,6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ . De dragende binnenspouwbladen en appartementscheidende muren worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken, dik 70mm.

### METAALCONSTRUCTIES

#### Constructief

In het appartementencomplex komen op diverse plaatsen stalen kolommen en liggers voor. In buitensituaties en in spouwconstructies wordt het staalwerk verzinkt, in binnensituaties alleen geschilderd in grondverf. Zichtwerk wordt geschilderd in een dekkende kleur.

#### Balustrade hekwerken

De balustrades en voorkomende handleuningen zijn van staal en zijn gemoffeld in kleur.

### BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen en ramen worden uitgevoerd in dark-red meranti, de onderdorpels op vloerniveau in holonite/DTS.

De houten buitendeuren hebben een hoogte van 2315mm en worden uitgevoerd in merbau. Buitenkozijnen, ramen en deuren worden geleverd onder KOMO SKH garantie de houtafmetingen en detaillering zijn conform KVT.

Ter plaatse van de draaibare delen in buitenkozijnen worden tochtwerende profielen aangebracht.



In de kozijnen van de appartementen worden daar waar nodig ventilatieroosters aangebracht, t.b.v. de natuurlijke ventilatie toevoer.

#### **BINNENKOZIJNEN EN DEUREN**

De binnenkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte stalen nastelkozijnen, geschikt voor opdekdeuren en voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. De afmeting van de binnendeuren is 880x2315mm, behoudens de deur van de meterkast deze heeft een afmeting van 730x2315mm.

#### **DAKEN**

De platte daken worden voorzien van een isolatiemateriaal en een 2-laags bitumineuze dakbedekking. De isolatiewaarde van de platte daken bedraagt  $R_c = 4,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .

De schuine daken worden voorzien van keramische dakpannen in de kleur zwart en wijnrood, met passende vorsten, begin- en eindvorsten en gevelpannen, levering volgens KOMO-attest.

#### **TIMMERWERK**

##### Dak

De schuine kappen worden uitgevoerd in een samengesteld geïsoleerd zelfdragend dakelement met een isolatiewaarde van  $R_c = 3,83 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ .

##### Dakkapellen

De dakkapellen worden uitgevoerd in een samengesteld geïsoleerd element, aan de binnenzijde afgewerkt met gipskartonplaat, aan de buitenzijde afgewerkt met Redcedar sponningdelen.

##### Plinten

Indien de verkrijger dat wenst worden langs alle wanden, met uitzondering van betegelde wanden, blank gelakte meranti plinten aangebracht.

#### **TRAPPEN**

De hoofdtoegangstrappen zijn gemaakt van prefab beton, aan de muurzijde van deze trappen wordt op de muur een stalen leuning aangebracht. De voorkomende trappen in de appartementen worden uitgevoerd in vurenhout, deze trappen worden dicht uitgevoerd en voorzien van houten leuning aan de muurzijde.

#### **RIOLERING**

De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd in p.v.c. en aangesloten op het gemeenteriool. T.p.v. de buitengevels zullen daar waar nodig flexibele rioolaansluitingen worden aangebracht indien geëist door de gemeente.

De standleidingen worden buitendaks doorgetrokken en worden bovendaks ontluicht (tocht- en lekkagevrije aansluitingen).

De hemelwaterafvoeren met de nodige hulpstukken worden samengesteld uit p.v.c.-buizen grijs en aangesloten op de riolering. De riolering, inclusief beluchting, in overeenstemming met norm NEN 3215.

#### **TEGELWERK**

##### Algemeen

Er zullen diverse mogelijkheden qua tegelwerk worden gepresenteerd. Uit deze zogenaamde monsterborden kan een keus worden gemaakt voor de wand- en vloertegels. Tevens is het mogelijk om tegen een meerprijs een tegelstrip aan te laten brengen.

##### Wandtegelwerk

Voor het wandtegelwerk kan een keus worden gemaakt uit 4 soorten wandtegels volgens een monsterbord. Per appartement kan voor 1 soort wandtegels worden gekozen.

Het is tevens mogelijk om tegen meerprijs een keus te maken uit 4 soorten tegelstrippen.

De wandtegels worden geleverd en geplaatst in:

- de douche tot aan het plafond
  - het toilet tot 1500mm+ afgewerkte vloer
  - keuken tot 600mm boven het werkblad
- Op schuine kanten zal geen tegelwerk worden aangebracht.

##### Vloertegelwerk

Voor het vloertegelwerk kan een keus worden gemaakt uit 4 soorten vloertegels volgens een monsterbord. Per woning kan voor 1 soort vloertegels worden gekozen.

De vloertegels worden aangebracht in de badkamer en het toilet.

#### **STUKADOORSWERK**

##### Sputwerk plafonds

De betonplafonds en gipsplatenplafonds in de appartementen worden afgewerkt met spuitpleister. Met uitzondering van de meterkast en de onderkanten van de balkonplaten.

##### Sputwerk wanden

De wandgedeelten boven de wandtegels in de toiletruimte van de appartementen zijn afgewerkt met spuitpleister.

##### Wandafwerking

De binnenwanden behoudens waar tegelwerk worden behangklaar opgeleverd. De kalkzandsteen binnenwanden worden daartoe geëgaliseerd met een dunne laag (film) gipsmortel. Bij de binnenwanden van gipsblokken worden de naden vlakgemaakt.

#### **BEGLAZING**

##### Gevelbeglazing

De beglazing van de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement bestaat uit isolerend dubbel glas (HR++), gemiddeld (vaste en/of draaiende delen)  $U=1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

##### Beglazing binnenkozijnen

De bovenlichten van de binnendeurkozijnen zijn, voor zover niet anders aangegeven, voorzien van blank enkel glas.



## SCHILDERWERK

Al het buitenhoutwerk wordt behandeld met dekkende beitsverf op alkyd basis in de kleur zoals op het kleurenschema staat aangegeven. De buitenkozijnen aan de binnenzijde zijn uitgevoerd in dezelfde kleur als de buitenzijde. Binnen wordt al het in het zicht blijvende houtwerk behandeld met dekkende beitsverf op basis van acryl.

## CENTRALE VERWARMINGSINSTALLATIE

Geleverd en aangebracht wordt een gasgestookte hoogrendement cv-ketel met ingebouwde warmwatervoorziening, fabrikaat Intergas o.g. In de woning worden daar waar nodig paneelradiatoren van het fabrikaat Henrad o.g. geplaatst. Afmeting en definitieve situering van de verwarmingselementen volgt uit de transmissieberekening. De cv-leidingen worden in kunststof uitgevoerd en zoveel als mogelijk in de afwerkvloer opgenomen.

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd volgens de geldende normen. De warmtebehoefte, transmissie berekening, is gebaseerd op ISSO-51, waarbij bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is uitgegaan van de volgende te behalen en te handhaven temperaturen:

- |                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| - voor woonkamer/keuken | 20° C                           |
| - voor slaapkamers      | 20° C                           |
| - voor hal              | 15° C                           |
| - voor douche           | 22° C                           |
| - voor toilet           | 15° C (geen verwarmingselement) |

De temperatuurregeling vindt plaats op basis van de temperatuur in de woonkamer d.m.v. een kamerthermostaat.

## LOODGIETERSWERK

Vanaf een door het waterleidingsbedrijf te plaatsen watermeter wordt een complete koperen koudwaterleiding installatie gelegd naar de volgende tappunten:

- plaats van het aanrecht
- fonteintje in toilet
- closetcombinatie
- wasautomaat (het apparaat wordt niet geleverd)
- cv-ketel
- wastafel
- douche

Waar mogelijk en toegestaan worden de leidingen uit het zicht geplaatst.

Vanaf de HR-ketel wordt een koperen warm waterinstallatie aangelegd naar:

- plaats van het aanrecht
- wastafel
- douche

## SANITAIR

### Closetcombinatie

In het toilet wordt een wandcloset, fabrikaat Sphinx Eurobase, kleur wit, aangebracht, inclusief toiletzitting en deksel (kleur wit).

### Fonteincombinatie

In het toilet wordt een fonteinbak aangebracht, fabrikaat Sphinx Eurobase, kleur wit, voorzien van kunststof sifon met witte vloerbuis en een Grohe Costa fontein kraan, verchromd model.

### Wastafelcombinatie

In de douche wordt een wastafel 60cm aangebracht, fabrikaat Sphinx Eurobase, kleur wit, voorzien van kunststof sifon met witte vloerbuis en een Grohe Costa wastafelmengkraan, verchromd model. Boven de wastafel wordt een planchet gemonteerd met hierboven een rechthoekige spiegel van 57x40cm.

### Douchehoek combinatie

De bouwkundige van tegelwerk voorziene douchehoek wordt voorzien van een kunststof doucheplug met rvs-rooster, een Grohe Costa douchemengkraan, glijstang Grohe Tempesta Duo met handdouche

### Overige tapkranen

Een tapkraan, verchromd model, is aangebracht ter plaatse van;

- de opstelplaats van de wasmachine

## GASINSTALLATIE

Ten behoeve van de HR-ketel wordt vanaf de gasmeter een leiding van voldoende zwaarte gelegd en aangesloten.

In de keuken wordt een aansluitpunt gemaakt voor een kooktoestel.

## VENTILATIEVOORZIENINGEN

In elk appartement wordt een afzuigsysteem aangebracht, dit betreft een mechanische afvoer middels afvoer-ventielen in/of nabij de plafonds. De keuken, douche en toilet worden voorzien van afvoerventielen. In verband met de ventilatiestroom worden er geen dorpels toegepast, behalve in de douche en het toilet waar wel een dorpel wordt aangebracht, echter wel met tussenruimte. Zodat ook hier aanvoer van lucht gewaarborgd blijft.

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

### Elektrische installatie

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd die minimaal voldoet aan de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf e.e.a. als op tekening is aangegeven. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010.

### Groepenindeling

De meterkasten van de appartementen worden standaard voorzien van 3 groepen en is via meerwerk uit te breiden;

- 1 groep voor de wasmachine
- 2 groepen ten behoeve van algemeen

### Elektraleidingen

Elektraleidingen zijn weggewerkt in de wanden en vloeren, voorzover niet anders staat aangegeven.

### Schakelmateriaal en wandcontactdozen

De plaats van de lichtaansluitpunten, schakelaars en wandcontactdozen e.d. van de elektrische installatie, rookmelders en telecommunicatie voorzieningen zijn indicatief op tekening aangegeven.

De loze leidingen worden voorzien van een controledraad, deze is niet geschikt als trekdraad.

Het schakelmateriaal en wandcontactdozen e.d. zijn van kunststof, type halfinbouw. Daar waar leidingen in het zicht komen worden opbouw schakelmateriaal en wandcontactdozen toegepast.



#### Bel- en intercominstallatie

Bij de voordeur van elk appartement wordt een beldrukker geïnstalleerd, deze wordt aangesloten op een belinstallatie in de hal van het appartement. Tevens wordt er in de hal van het appartement een intercominstallatie met automatische deuropener aangebracht. Met deze deuropener kan een van de voordeuren die toegang geeft tot het trappenhuis vanuit het appartement geopend worden.

#### Voorzieningen voor telecommunicatie en kabeltelevisie

De woonkamer wordt voorzien van een bedrade aansluiting voor telefoon en kabeltelevisie. In slaapkamer 1 wordt een loze leiding aangelegd voor een toekomstige kabeltelevisie aansluiting. Daarnaast komt er in slaapkamer 1 een loze leiding voor een toekomstige telefoonaansluiting. De loze leidingen worden voorzien van een controledraad, deze is niet geschikt als trekdraad.

#### Algemene voorzieningen

Lichtpunten, buitenlichtpunten en noodverlichting worden aangebracht in alle algemene ruimten conform de vergunningstekeningen.

#### **VLOERAFWERKING**

Het is niet toegestaan om parket of stenen vloerafwerking aan te brengen in uw appartement, met uitzondering van badkamer en toilet, mits deze voldoet aan de gestelde eisen. Een stenen vloer in combinatie met vloerverwarming is niet mogelijk, in verband met de totale hoogte van de vloerverwarming, de dekvloer en de uiteindelijke vloerafwerking.

#### **KEUKENINRICHTING**

In de koop- aanneemsom van uw appartement is een keuken opgenomen zoals schematisch is ingetekend. Het keukenblok wat in uw appartement zal worden geplaatst is voorzien van onder- en bovenkasten. Er zal geen apparatuur worden geleverd.

Beschrijving van de keuken:

- kunststof keuken front zijdelings afgerond
- kunststof werkblad met waterkering met RVS spoelbak en kraan
- motorloze wasemkap

Bij de makelaar zal een opstellingstekening beschikbaar zijn, alsmede de kleurmogelijkheden. Er kan worden gekozen uit 4 kleuren voor de fronten en 4 kleuren voor het werkblad.

Indien u geen standaard keuken wenst dan krijgt u de stelpost van € 500,= incl. BTW terug.

#### **PARKEERPLAATSEN**

Er worden naast en in het gebouw totaal 16 parkeerplaatsen gerealiseerd. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in klinkerbestrating. Voor elk appartement wordt 1 parkeerplaats gereserveerd.

#### **MAATVOERING**

De op tekeningen genoemde maten zijn "circa" maten. Verkrijger kan hieraan geen rechten ontleen.

#### **OPLEVERING**

De appartementen worden bezemschoon opgeleverd. Het tegelwerk, sanitair en glas wordt schoongemaakt. Er wordt door de ontwikkelaar opgeleverd in het bijzijn van de koper en de aannemer.

# Hoe gaat dat nu; het kopen van een appartement

Het kopen van een eigen huis is nogal wat. De meeste mensen doen dat maar één keer of slechts enkele malen in hun leven. Het moet dus zorgvuldig gebeuren. Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. heeft zich ook hierbij verzekerd van de assistentie van enkele belangrijke partners: Olij Netwerk Notarissen en CMK Makelaars.

Indien u van plan bent een appartement te kopen en u wilt nog enige bedenktijd hebben, dan kunt u een optie nemen. Het appartement wordt dan een overeengekomen tijd voor u vastgehouden. Indien u een optie wilt en deze wordt toegekend, geldt deze uitsluitend als dit schriftelijk is bevestigd.

Onderstaand een uiteenzetting van de gang van zaken bij het aangaan van een koop-/aannemingsovereenkomst.

## Koop-/aannemingsovereenkomst

Bij deze akte gaan koper en verkoper een overeenkomst aan waarbij de verkoper zich verplicht tot de bouw van het appartement, terwijl de koper zich verplicht tot afname van het appartement. Nadat de koper deze koop-/aannemingsovereenkomst heeft getekend, ontvangt hij als regel binnen enkele dagen een kopie van de overeenkomst welke mede ondertekend is door de verkoper. Deze door beide partijen ondertekende akte wordt naar de notaris gezonden welke dan de notariële akte van eigendomsoverdracht van het appartementsrecht kan voorbereiden. Voor het passeren van deze akte wordt de koper later door de notaris uitgenodigd.

## Eigendomsoverdracht

De uiterste datum van overdracht wordt in de koop-/aannemingsovereenkomst bepaald en is mede afhankelijk van de splitsing (zie elders in deze documentatie).

Ruim voor het notariële transport ontvangt de koper, gelijk met de uitnodiging, een afrekening van de notaris, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag (incl. bijkomende kosten) staat aangegeven. Ook blijkt uit deze afrekening, welk bedrag de koper voor het transport aan de notaris moet overmaken.

Bij de berekening van het bedrag dat de koper dan moet betalen, wordt er meestal vanuit gegaan dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft gelijk moet zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Op de transportdatum worden meestal twee akten getekend, te weten:

- De akte betreffende het appartementsrecht (transportakte)
- De hypotheekakte m.b.t. de lening die koper van geldgever ontvangt

## Betalingen tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt de koper rekeningen van de vervallen termijnen in tweevoud. De koper kan de kopie voorzien van zijn handtekening, zenden naar zijn geldgever welke dan voor betaling zorg zal dragen. Vanaf de transportdatum gaat de koper rente en aflossing betalen over het totale leningsbedrag. Over de door de geldgever nog niet betaalde termijnen wordt de koper een rentevergoeding gegeven. Deze rentevergoeding van de geldgever (depotrente) ligt als regel gelijk of iets lager dan de te betalen rente. Wanneer de koop gesloten wordt na de start van de bouw is de koper over de vervallen termijnen aan de verkoper een rentevergoeding verschuldigd van 6% op jaarbasis.

De koopprijs van de appartementen wordt in 8 termijnen verdeeld, te weten:

- |                        |     |   |
|------------------------|-----|---|
| 1 <sup>e</sup> termijn | 10% | grondkosten.  |
| 2 <sup>e</sup> termijn | 10% | te declareren zodra met de bouw van het hoofdgebouw een aanvang is gemaakt (grondwerk ten behoeve van fundering meegerekend).                     |
| 3 <sup>e</sup> termijn | 10% | te declareren zodra de ruwe laagste vloer is aangebracht.   |
| 4 <sup>e</sup> termijn | 15% | te declareren zodra de ruwe vloer van het privé-gedeelte is aangebracht.  |
| 5 <sup>e</sup> termijn | 15% | te declareren zodra het buitenspouwblad van het privé-gedeelte is aangebracht.  |
| 6 <sup>e</sup> termijn | 20% | te declareren zodra het dak van het hoofdgebouw waterdicht is.  |
| 7 <sup>e</sup> termijn | 20% | te declareren zodra het stuc-, spuit- en tegelwerk in het privé-gedeelte is aangebracht   |
| 8 <sup>e</sup> termijn | 10% | te declareren bij de oplevering van het privé-gedeelte, mits het privé-gedeelte op redelijkerwijze bereikbaar is (te betalen vóór de oplevering). |

Wanneer de koper over eigen geld beschikt, kan hij de verkoper om een factuur verzoeken voor de al vervallen termijnen op het moment van ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst en betaalt hij zelf de vervallen termijnen. Heeft de koper geen eigen geld en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt hij nog niet. Hij heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop-/aannemingsovereenkomst staat.

Over de vervallen maar nog niet betaalde termijnen wordt de bovenvermelde rente in rekening gebracht, die bij de notariële eigendomsoverdracht met de koper wordt verrekend.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één der termijnen is vervallen, ontvangt de koper van de verkoper een verzoek tot betaling of indien de hypotheekakte nog niet is gepasseerd een aanmelding van vervallen termijnen.



### Meerwerk(en) regeling

Eventueel, naar het oordeel van de aannemer, uitvoerbaar meer- en minderwerk, dient eenmalig en compleet te worden opgedragen; men behoort hierbij ook de tegels en kleur van de keuken te bepalen. Eventueel meerwerk kan uitsluitend worden uitgevoerd volgens een nog nader te verstrekken algemene lijst van wijzigingen, voor zover deze wijzigingen in voortgang naar oordeel van de aannemer nog organisatorisch kunnen worden ingepast.

Wijzigingen zoals omschreven in de algemene lijst van wijzigingen zijn mogelijk indien de sluitingsdatum nog niet is verstrekt. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

De kosten van wijzigingen zijn gebaseerd op individuele begeleiding en verwerking, zowel voor als tijdens de uitvoering daarvan. Beperkte materiaalhoeveelheden, niet seriematige fabricage en verwerking, evenals extra inzet van personeel zijn van invloed op de kosten. Dit betekent dat deze kosten verhoudingsgewijs hoog kunnen zijn.

Voor meerwerk geldt dat 50% aan u gefactureerd wordt bij het vervallen van termijn dak waterdicht. De resterende 50% wordt voor de oplevering aan u gefactureerd. Voor minderwerk geldt dat 50% in mindering wordt gebracht op gelijktijdig verstrekte meerwerkopdrachten of, indien deze laatste er niet zijn dan wel niet toereikend zijn, vindt volledige vergoeding plaats voor de oplevering. De resterende 50% wordt voor oplevering van het appartement in mindering gebracht c.q. terugbetaald. Alle financiële verplichtingen dienen betaald te zijn voor de oplevering van het appartement.

### Vrij op naam (V.O.N.); wat betekent dit?

De koopsom van de appartementen is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die gemoeid gaan met het verwerven van een appartement, in de koopsom zijn inbegrepen.

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Architect- en constructeurhonoraria
- Notariskosten, behoudens de hypotheekakte
- Kosten van splitsingsakte
- Makelaarscourtage en verdere verkoopkosten
- Gemeentelijke leges
- Het huidige BTW tarief van 19% (verhogingen/verlagingen worden overeenkomstig de wettelijke voorschriften doorberekend)
- Kadastrale uitmeting
- Bouwvergunning
- Aansluitkosten gas, water, elektra en cai

### Bijkomende kosten voor de koper kunnen zijn:

- De bouwrente tot de transportdatum over de vervallen maar niet betaalde termijnen
- De kosten verbandhoudende met de financiering
- Kosten aanvraag abonnement telefoon en cai
- Behangwerk

Omdat bij het bouwen van een huis nog veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de verkoper zich het recht voor op of aan de opstallen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen.

- Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de appartementen en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring van Bouw- en woningtoezicht, evenals van de nutsbedrijven.
- De afbeeldingen in de brochure zijn impressies. De plattegronden in de brochure zijn niet op schaal. De reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Het openbaar terrein is naar eigen fantasie ingevuld. Aan deze impressie kunnen daarom geen rechten worden ontleend.
- Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.
- De situatie geldt alleen voor de erfgrans van de kavel.
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.

# Appartementen en de splitsingsakte

Gezien de geruime tijd die kan verstrijken tussen het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst en het verlijden van een notariële akte, geven wij onderstaand een uiteenzetting van de gang van zaken.

Volgens de Nederlandse wet is de eigenaar van een perceel grond in het algemeen ook eigenaar van alles wat op die grond gebouwd is. Het door de koper gekochte appartement maakt deel uit van een complex appartementen.

Het appartementencomplex moet in juridische zin gesplitst worden in appartementsrechten. Het Burgerlijk Wetboek verstaat onder een appartementsrecht: een aandeel in de goederen die in de splitsing waren betrokken (het perceel grond met de daarop gebouwde appartementen). Hieronder wordt mede begrepen de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van genoemde goederen, die blijkens hun inrichting bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

Anders gezegd: de eigenaar van een appartementsrecht is geen eigenaar van een woonschijf, maar alle bewoners samen zijn eigenaar van het gehele appartementencomplex met ondergrond, met voor ieder het uitsluitend gebruiksrecht van het door hem gekochte.

Elk der eigenaren staat in de registers van het Kadaster als appartementsgerechtigde te boek en kan op zijn appartementsrecht hypotheek vestigen.

## Hoe ontstaan nu appartementsrechten?

Door de verkoper wordt een splitsingstekening gemaakt die door het Kadaster goedgekeurd dient te worden. Hierna wordt een zogenaamde akte van splitsing gemaakt die met de tekening ingeschreven wordt in de registers van het Kadaster. In de akte van splitsing en op het Kadaster wordt elk appartementsrecht aangeduid met een cijfer, waaraan voorafgaat het zogenaamde complexnummer voor het gehele appartementencomplex.

Dit complexnummer wordt vastgesteld door het Kadaster, hetgeen echter niet eerder kan gebeuren dan nadat het desbetreffende perceel grond kadastraal is opgemeten. Voor die opmeting is het noodzakelijk dat de grenzen van het terrein tot op de centimeter nauwkeurig worden aangewezen.

In de praktijk blijkt dat de aanwijzing van de grenzen met de daarop volgende uitmeting vaak pas in een vergevorderd bouwstadium kan plaatsvinden.

Zonder die uitmeting geen splitsingsakte en, zoals ook in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld, zonder splitsingsakte geen akte van overdracht.

Uit het voorgaande zal al gebleken zijn hoezeer het belang van de koper met dat van mede appartementseigenaren is verweven. Om dit in goede banen te leiden, treft men in de splitsingakte een reglement aan waarin de onderlinge belangen van de eigenaren, waar dat nodig is, worden geregeld. Tevens wordt nog conform de bepalingen van de wet een Vereniging van Eigenaren opgericht, die weer de belangenbehartiging van de leden ten doel heeft. Uitsluitend de appartementseigenaren zijn lid van de vereniging.

Om nog een voorbeeld van het gezamenlijke belang te geven: voor de eigenaar van een appartement (of zoals men nu weet juridisch goed geformuleerd: de eigenaar van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een appartement) is het belangrijk te weten dat zijn bovenbuurman voldoende tegen brandschade is verzekerd. Natuurlijk geldt dit ook omgekeerd. In verband daarmee wordt een verzekering tegen brandschade niet door de afzonderlijke eigenaren afgesloten, doch door de Vereniging van Eigenaren voor allen samen.

Zodra dat mogelijk is, ontvangt de koper van de notaris de akte van splitsing in appartementsrechten evenals een exemplaar van het toepasselijke model reglement.

Over de datum en het tijdstip van tekenen van de akte van overdracht zal de notaris nader contact opnemen.

Een vertraging van de notariële overdracht als gevolg van de hierboven geschetste omstandigheden, waarop ons bedrijf geen invloed kan uitoefenen, impliceert dat gedurende die uitsteltermijn de financiering zal plaatsvinden conform het wat dat betreft in de voorlopige koop-/aannemingsovereenkomst bepaalde tegen de daarvoor vastgestelde rente.



# Oplevering

Drie weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. Het appartement wordt zogenaamd "bezemschoon" opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk, en de beglazing worden schoon opgeleverd.

## Opleveringsprognose

De totale bouwtijd van het appartementencomplex zal maximaal 250 werkbare werkdagen in beslag nemen, na het leggen van de begane grondvloer. Op het moment van de verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven van het gekochte appartement. Wij moeten daarbij de nodige voorzichtigheid in acht nemen, omdat het bouwen nog veel ambachtelijk werk in zich heeft. Als het hard vriest, kan er niet worden gemetseld maar ook veel andere werkzaamheden kunnen dan niet plaatsvinden.

Ook veel en langdurige regen levert vaak extra vertraging op. Daarom moet de opleveringsprognose met enige reserves worden gehanteerd.

## Beknopt weergegeven wordt de oplevering als volgt uitgevoerd.

Enige tijd voor de definitieve oplevering krijgt de koper een uitnodiging om het appartement te beoordelen. Indien gewenst kan de koper zijn koopbegeleider, bijvoorbeeld een deskundige van Vereniging Eigen Huis, hierbij uitnodigen. Tijdens deze beoordeling worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De punten, zoals deze zijn opgenomen in het proces-verbaal van oplevering, zullen binnen 3 maanden na de oplevering worden hersteld c.q. uitgevoerd. Voor de punten waarvan op voorhand bekend is dat herstel redelijkerwijs niet binnen deze termijn kan plaatsvinden (in verband met bijvoorbeeld naleveringen of seizoensgebonden uitvoering), wordt in het proces-verbaal van oplevering een hersteltermijn opgenomen. Het spreekt voor zich dat u de (onder-)aannemer(s) in de gelegenheid moet stellen om de nodige herstelwerkzaamheden uit te voeren. Na herstel c.q. uitvoering van de opleveringspunten, wordt het proces-verbaal van oplevering u voor de tweede keer ter ondertekening aangeboden.

## Sleuteloverhandiging

Als de koper aan al zijn financiële verplichtingen heeft voldaan en het procesverbaal van oplevering van zijn appartement heeft getekend, ontvangt hij de sleutel van zijn appartement. Het door de koper in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor de verkoper dat het appartement aan de koper is opgeleverd.

# De Vereniging van Eigenaren

De Vereniging van Eigenaren beslist over het beheer van de gemeenschappelijke ruimten en het onderhoud van het appartementencomplex (buitenschildderwerk, reparaties e.d.). Het is van belang, dat daarvoor middelen aanwezig zijn. Deze komen beschikbaar uit een voorschotbijdrage van de leden. De Vereniging benoemt een administrateur, die de "dagelijkse" zaken regelt.

## Wij begroten voor de Vereniging van Eigenaren;

1. vergaderkosten e.d.	€	200,00
2. honorering administrateur	€	1.000,00
3. honorering huismeester	€	200,00
4. schoonmaakwerkzaamheden eigen beheer	€	3.000,00
5. algemeen klein onderhoud	€	1.500,00
6. reservering groot onderhoud	€	7.000,00
7. verzekering opstal / w.a. verzekering gebouwen eigenaren	€	1.500,00
8. onvoorzien	€	1.800,00
9. stroomverbruik verlichting en verlichting algemene ruimten	€	1.500,00
10. waterverbruik schoonmaakwerk	€	300,00
Totaal	€	18.000,00

De bovenvermelde indicatie van de servicekosten zal uiteindelijk specifiekere worden verdeeld over de diverse appartementen en bedrijfsruimten. Deze nadere verdeling vindt plaats aan de hand de breukverhouding in het eigendom. Dit komt neer op een maandelijks voorschot van circa € 107,= per appartement of bedrijfsruimte.

De werkelijke kosten worden jaarlijks achteraf verrekend en aan de hand van werkelijke kosten wordt de nieuwe maandelijks bijdrage vastgesteld. Over niet verkochte appartementen zullen door de verkoper gedurende de periode, aanvangende bij oplevering van de algemene ruimten tot het einde van het daarop volgende kalenderjaar, geen servicekosten betaald worden aan de Vereniging van Eigenaren.

Aan de Vereniging van Eigenaren zullen te zijner tijd de volgende bescheiden ter beschikking worden gesteld:

- bestektekeningen van plattegronden, gevels en doorsneden
- tekening aansluitpunten riolering
- lijst van verwerkte materialen en/of fabrikaten
- lijst van installateurs

Aan deze bescheiden mogen geen rechten worden ontleend.

Voor akkoord koper:

Naam :

Appartementnummer :

datum :



# Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen 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 het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

- gaat uw 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.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Vorrang Woningborg-bepalingen

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

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van de wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer behoudt zich het recht voor om wijzigingen in de constructie en/of uitvoering aan te brengen, indien dit de bouw zijns inziens bevordert. Deze wijzigingen mogen echter nimmer ten koste van kwaliteit of woongenot gaan, en zijn ter beoordeling van de architect. De in kleur uitgevoerde artist-impression kan verschillen van de daadwerkelijke uitvoering, daarom kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Tijdens de bouw wordt het uitvoeren van werken door derden niet toegestaan. De aannemer dient voor een complete oplevering zorg te dragen waarbij de bij oplevering gebleken tekortkomingen binnen 3 maanden na oplevering in orde zijn gemaakt. Hieronder vallen niet de normaal in iedere nieuwbouw optredende krimpscheuren. Indien het, in verband met de weersgesteldheid, niet mogelijk is het buitenschilderwerk binnen de hiervoor gestelde termijn uit te voeren, behoudt de aannemer zich het recht voor dit in het eerstvolgende voorjaar uit te voeren.