



OUDENBOSCH

31 APPARTEMENTEN



VOORWOORD

De makelaars van Markhaven Oudenbosch staan te wachten om u te verwelkomen als nieuwe bewoner van één van onze prachtige appartementen.

Ons deskundig verkoopteam bestaat uit twee ervaren makelaarskantoren die de lokale woningmarkt door en door kennen. Zij voorzien u van alle benodigde informatie over het project en begeleiden u zorgvuldig door elke stap van het aankoopproces. Van het eerste contact tot de uiteindelijke sleuteloverticht staan zij voor u klaar om u te ondersteunen en te adviseren.

Wilt u meer weten? Aarzel dan niet om contact op te nemen via telefoon of e-mail. Uiteraard bent u ook van harte welkom om langs te komen op een van de kantoren.

Wij kijken ernaar uit om u te helpen bij het vinden van uw droomwoning in Markhaven Oudenbosch!



Heijblom Makelaardij B.V.
Sint Janstraat 69
4741 AM Hoeven

0165 319 319
hoeven@heijblommakelaardij.nl
www.heijblommakelaardij.nl



Wijk-Regio Makelaardij B.V.
Jezuïtenplein 8 -10
4731 HW Oudenbosch

0165 522 044
info@wijk-regio.nl
www.wijk-regio.nl



HET DORP OUDENBOSCH

De Gemeente Halderberge, waar Oudenbosch deel van uitmaakt, is gelegen in de provincie Noord-Brabant. Het is omringd door een schilderachtig landschap. Het centrum van Oudenbosch staat bekend om zijn historische charme en architecturale pracht en rijke culturele erfgoed, met als opvallende blikvanger de imposante basiliek die bezoekers en inwoners aantrekken. De gemeente heeft een diverse economische structuur, variërend van lokale ambachtelijke ondernemingen tot moderne winkels.

LOCATIE PROJECT MARKHAVEN

Een unieke locatie in een groen en waterrijk woongebied op loopafstand van het centrum van Oudenbosch!

Het havengebied ligt op korte afstand van winkels en voorzieningen, waaronder het station. Dit maakt deze locatie ideaal om te wonen, werken en uit te gaan. Vanuit je nieuwe thuis ben je binnen no-time op de A17 en A58, waardoor je alle richtingen op kunt. Zo bereik je Roosendaal of Breda in ongeveer 15 minuten. Hier woon je perfect!

GESCHIEDENIS

Oudenbosch kent een rijke geschiedenis die teruggaat tot de middeleeuwen. Het dorp ontstond rond een klooster en groeide uit tot een belangrijk religieus en cultureel centrum. Door de eeuwen heen heeft Oudenbosch zich ontwikkeld tot een eigentijds dorp met respect voor haar historische wortels. Het stedelijk weefsel combineert authentieke elementen met moderne voorzieningen. Dit resulteert in een aantrekkelijke leefomgeving. Het gemeenschapsleven in Oudenbosch wordt gekenmerkt door betrokkenheid en saamhorigheid. Lokale evenementen, verenigingen en initiatieven dragen bij aan de levendigheid van de gemeente. Het dorp Oudenbosch, met haar unieke combinatie van historie en moderniteit, biedt een warm welkom aan zowel inwoners als bezoekers die op zoek zijn naar een bijzondere plek om te wonen en te genieten van al het moois dat dit dorp te bieden heeft.



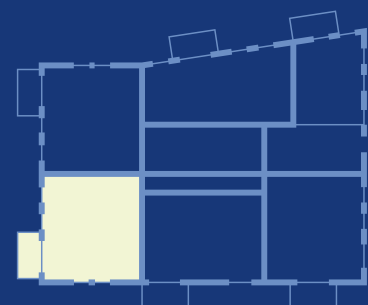
APPARTEMENT

BOUWNUMMERS

- 1
- 4
- 10
- 16
- 22



Begane grond



1^e t/m 4^e verdieping

KENMERKEN

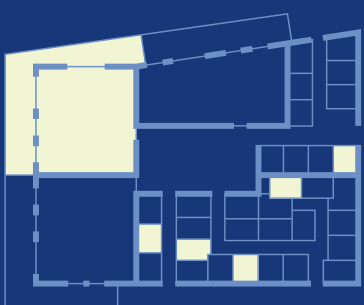
- Ca. 80,7 m² woonoppervlakte
- Balkon van ca. 7,5 m²
- Buitenruimte begane grond bouwnummer 1 van ca. 43,5 m²
- Riante woonkamer met open keuken
- 2 slaapkamers
- Badkamer voorzien van inloopdouche en toilet
- Schuifpui naar balkon/terras



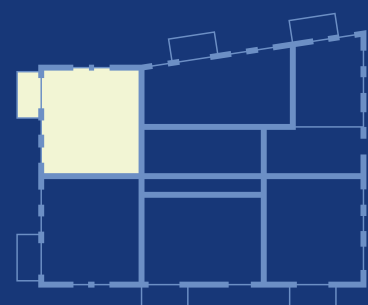
APPARTEMENT

BOUWNUMMERS

- 2
- 5
- 11
- 17
- 23



Begane grond



1^e t/m 4^e verdieping

KENMERKEN

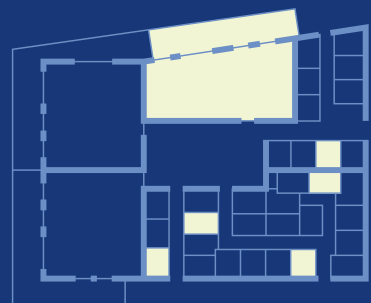
- Ca. 80,1 m² woonoppervlakte
- Balkon van ca. 7,5 m²
- Buitenruimte begane grond bouwnummer 2 van ca. 44,5 m²
- Riante woonkamer met open keuken
- 2 slaapkamers
- Badkamer voorzien van inloopdouche en toilet
- Schuifpui naar balkon/terras



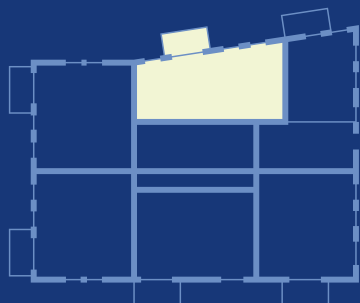
APPARTEMENT

BOUWNUMMERS

- 3
- 6
- 12
- 18
- 24



Begane grond



1^e t/m 4^e verdieping

KENMERKEN

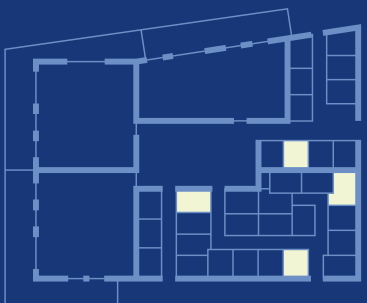
- Ca. 78,5 m² woonoppervlakte
- Balkon van ca. 7,5 m²
- Buitenruimte begane grond bouwnummer 3 van ca. 32,5 m²
- Riante woonkamer met open keuken
- 2 slaapkamers
- Badkamer voorzien van inloopdouche en toilet
- Schuifpui naar balkon/terras



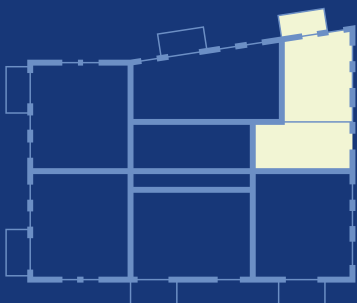
APPARTEMENT

BOUWNUMMERS

- 7
- 13
- 19
- 25



Begane grond



1^e t/m 4^e verdieping

KENMERKEN

- Ca. 82,3 m² woonoppervlakte
- Balkon van ca. 7,5 m²
- Riante woonkamer met open keuken
- 2 slaapkamers
- Badkamer voorzien van inloopdouche en toilet
- Schuifpui naar balkon

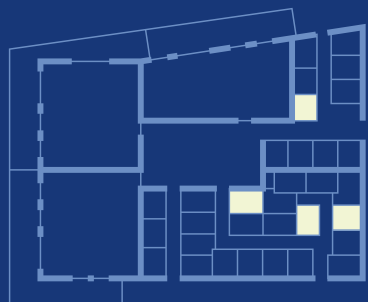




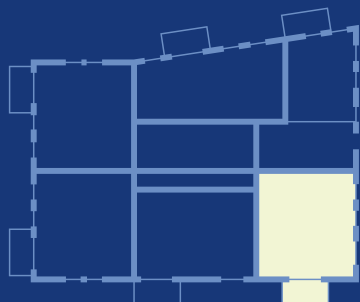
APPARTEMENT

BOUWNUMMERS

- 8
- 14
- 20
- 26



Begane grond



1e t/m 4e verdieping

KENMERKEN

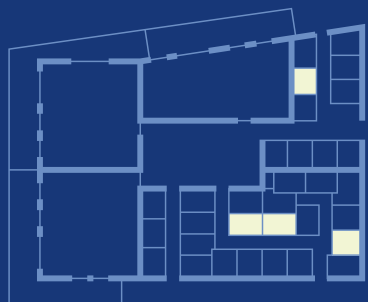
- Ca. 80,7 m² woonoppervlakte
- Balkon van ca. 7,5 m²
- Riante woonkamer met open keuken
- 2 slaapkamers
- Badkamer voorzien van inloopdouche en toilet
- Schuifpui naar balkon/terras



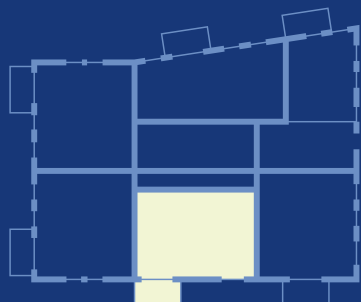
APPARTEMENT

BOUWNUMMERS

- 9
- 15
- 21
- 27



Begane grond



1e t/m 4e verdieping

KENMERKEN

- Ca. 83,6 m² woonoppervlakte
- Balkon van ca. 7,5 m²
- Riante woonkamer met open keuken
- 2 slaapkamers
- Badkamer voorzien van inloopdouche en toilet
- Schuifpui naar balkon/terras

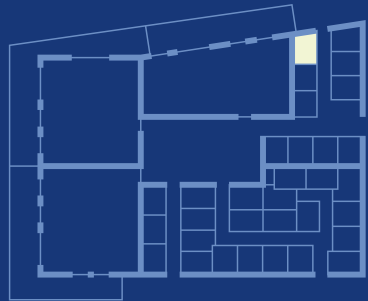




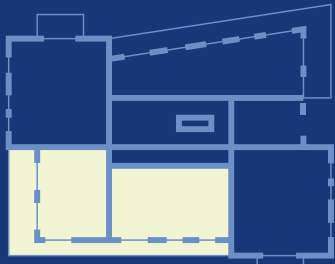
APPARTEMENT

BOUWNUMMER

28



Begane grond



5e verdieping

KENMERKEN

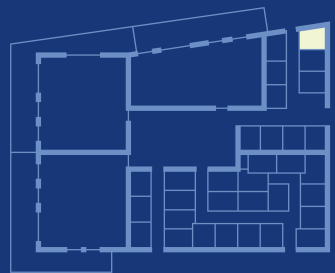
- Ca. 119,1 m² woonoppervlakte
- Buitenruimte van ruim 30 m²
- Riante woonkamer met open keuken
- 3 slaapkamers
- Badkamer voorzien van inloopdouche en toilet
- Schuipui naar terras



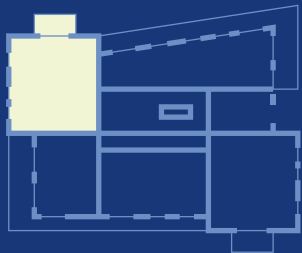
APPARTEMENT

BOUWNUMMER

29



Begane grond



5e verdieping



6e verdieping

KENMERKEN

- Ca. 103,3 m² woonoppervlakte
- Balkon van ca. 7,5 m²
- Riante woonkamer met hoog plafond en open keuken
- 2 slaapkamers
- Badkamer voorzien van inloopdouche en toilet
- Schuipui naar balkon
- Entresol

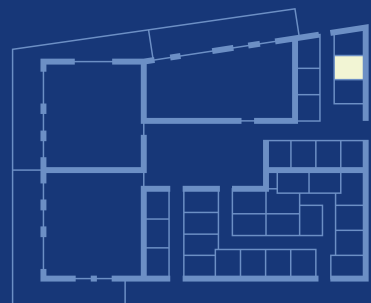




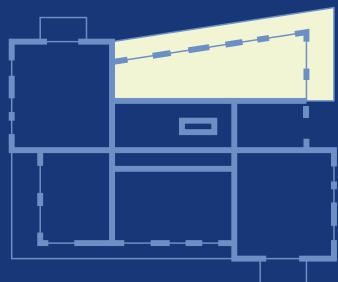
APPARTEMENT

BOUWNUMMER

30



Begane grond

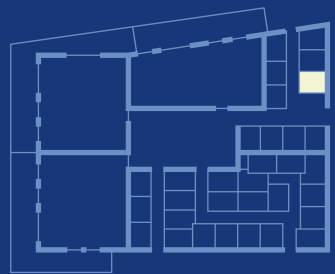


5e verdieping

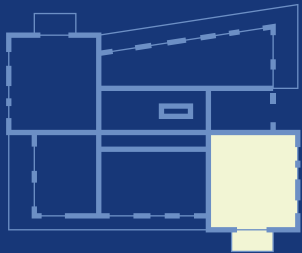
APPARTEMENT

BOUWNUMMER

31



Begane grond



5e verdieping



6e verdieping

KENMERKEN

- Ca. 110,2 m² woonoppervlakte
- Buitenruimte van ruim 35 m²
- Riant woonkamer met open keuken
- 2 slaapkamers
- Badkamer voorzien van inloopdouche en toilet
- Schuifpui naar terras



KENMERKEN

- Ca. 105,9 m² woonoppervlakte
- Balkon van ca. 7,5 m²
- Riant woonkamer met hoog plafond en open keuken
- 2 slaapkamers
- Badkamer voorzien van inloopdouche en toilet
- Schuifpui naar balkon/terras
- Entresol





1. Indeling gebouw en appartementen

Gebouw

Het project bestaat uit één appartementengebouw met 31 appartementen verdeeld over zes bouwlagen.

Algemene ruimten

Op de begane grond bevindt zich de hoofdentree, de toegang tot drie appartementen en de individuele bergingen. De hoofdentree van het appartementengebouw met trappenhuis en lift zijn bereikbaar vanaf het parkeerterrein. Tevens bevat de begane grond, een hydrofooruimte, een algemene meterkast en een werkkast ten behoeve van de appartementen, een en ander zoals aangegeven op tekening.

Appartementen

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) worden ruimten anders benoemd dan in de projectdocumentatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bbl niet gehanteerd. In het Bbl wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bbl met de hiernavolgende benamingen:

Het verblijfsgebied van de appartementen bestaat uit:

- Woonkamer en ruimte ten behoeve van keuken
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2
- Slaapkamer 3 (alleen van toepassing bij bouwnummer 28)

Overige ruimten:

- | | |
|--------------------|-------------------------------|
| • Hal: | verkeersruimte |
| • Meterkast: | meterruimte |
| • Toilet: | toiletruimte |
| • Badkamer: | badruimte |
| • Techniek/berging | techniekruimte in appartement |

Deze benamingen zijn zoveel als mogelijk op tekening aangegeven.

Voor de daglichtberekening is bij de bouwnummers 9, 15, 21, 27, 28 en 30 gebruik gemaakt van de zogenaamde krijstreepmethode, een veelvoorkomende methode in de bouw. Waar de krijstreepmethode van toepassing is, is deze aangeduid op de verkooptekening met de aanduiding "Krijstreep VC".

2. Peil van het appartementencomplex

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afwerkvloer van de hoofdentree. De hoogte van het peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de Gemeente Halderberge.

3. Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, riolering, bestrating, groenvoorziening, kabels en leidingen die onderdeel uitmaken van deze technische omschrijving, worden de benodigde ontgravingen, eventuele leveringen van zand en aanvullingen verricht.

4. Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De riolering wordt uitgevoerd in recyclebare PVC in de kleur grijs. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen (zoals bijvoorbeeld toilet, wastafel en douche) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast zodat hemelwater en vuilwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van onstoppingsmogelijkheden. De riolering van de gebouwen wordt aangesloten op de openbare riolering, een en ander conform opgave Gemeente Halderberge.

5. Terreininventaris / Parkeerplaats

Ieder appartement krijgt een eigen parkeerplaats op een afgesloten gedeelte van het parkeerterrein. Dit afgesloten gedeelte wordt voorzien van een slagboom die te bedienen is met een afstandbediening. Ieder appartement krijgt één afstandbediening voor de slagboom.

Het toekomstige openbaar gebied rondom de gebouwen wordt aangelegd door Ondernemer en vervolgens overgedragen aan de gemeente Halderberge. De op tekening en in impressies aangegeven groenvoorzieningen en inrichtingen van het openbaar gebied zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De buitenruimte van de appartementen op de begane grond wordt voorzien van terrastegels en rondom komt een beukenhaag.

Het afgesloten gedeelte van het parkerterrein wordt onderdeel van de vereniging van eigenaren. Het parkeerterrein wordt uitgevoerd in klinkerbestrating en voorzien van groen. De verlichting van het afsluitbare gedeelte wordt aangesloten op de algemene meter van de appartementen

6. Fundering

De fundering van het gebouw bestaat uit gewapend beton, conform tekeningen en berekeningen van de constructeur en na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Het gebouw wordt gefundeerd op palen.

7. Gevels

Voor de diverse constructieonderdelen worden de navolgende materialen toegepast:

Uitwendige scheidingsconstructies

De buitengevels worden uitgevoerd in baksteen voor buitenmuren in de kleur; roodbruin genuanceerd, volgens opgave architect. De setback van de bovenste bouwlaag wordt gerealiseerd met aluminium gevelbekleding in de kleur antraciet. In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. De positie en het aantal dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden bepaald door de constructeur en de leverancier van de gevelstenen. Het voegwerk van de buitengevels wordt iets verdiept uitgevoerd in de kleur antraciet.

Isolatie

Voor de thermische isolatie van de buitengevels (uitwendige scheidingsconstructie $R_c > 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) wordt isolatiemateriaal van voldoende dikte en met voldoende isolerend vermogen toegepast.

Inwendige scheidingsconstructies

De binnenspouwbladen en constructieve wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, met uitzondering van enkele penanten van de appartementen welke worden uitgevoerd in beton. Dit geldt ook voor de wanden van de liftschacht en het trappenhuis. De scheidingswanden van de bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken (schoon werk). Alle overige wanden welke niet dragend zijn, worden uitgevoerd in gipswanden, oftewel gibo met uitzondering van de binnenwand van de slaapkamer op de verdieping bij bouwnummer 29 en 31. Deze binnenwand wordt uitgevoerd als metal stud wand.

Stalen liggers, lateien, geveldraggers en kolommen worden indien noodzakelijk toegepast volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. Waar vereist worden deze voorzien van (brandwerende) omkleiding. Indien balken of liggers onder de vloer (plafond) uitkomen wordt dit in de verkooptekening aangeduid met een stippellijn.

8. Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde kanaalplaatvloer met een zwevende dekvloer ter plaatse van de appartementen. De dekvloeren van de overige ruimten op de begane grond worden uitgevoerd als een niet zwevende dekvloer. De verdiepingsvloeren van de appartementen worden uitgevoerd als een ongeïsoleerde breedplaatvloer met een zwevende dekvloer. De verdiepingsvloeren van het trappenhuis worden uitgevoerd als breedplaatvloeren en aan de onderzijde, indien vereist, voorzien van akoestisch materiaal. De tussenbordessen van de algemene trap worden uitgevoerd in prefab betonnen elementen / breedplaatvloer, waar vereist aan de onderzijde voorzien van akoestisch materiaal. De balkons worden uitgevoerd in prefab beton voorzien van antislip motief.

9. Daken

De dakconstructie van het appartementencomplex (uitwendige scheidingsconstructie $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) is als volgt samengesteld:

Platte daken appartementen:

- breedplaatvloer;
- isolatieplaten;
- bitumineuze dakbedekking;
- dakranden worden afgewerkt met een aluminium afdekkap.

Plat dak ter plaatse van de dakterrassen van de appartementen op de bovenste laag:

- breedplaatvloer;
- isolatieplaten;
- bitumineuze dakbedekking voorzien van betonnen dakterrastegels 500x500mm op nivellerende tegeldraggers. Er worden alleen hele en halve dakterrastegels toegepast, reststroken worden aangevuld met grind.

Plat dak luifel ter plaatse van entree:

- houten balklaag;
- houten dakbeschot;
- bitumineuze dakbedekking;
- dakrand wordt afgewerkt met aluminium zetwerk.

Hellende daken appartementen:

- geprefabriceerde kap;
- dak elementen bestaande uit plaatmateriaal aan de onderzijde, die op zolder zichtbaar is waarop aangebracht houten ribben, waartussen isolatie met op de ribben tengels en panlatten;
- dakbedekking middels keramische pannen in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

10. Ventilatievoorzieningen

Algemene ruimten

De ventilatie van de gemeenschappelijke ruimtes en het trappenhuis vindt plaats conform voorschriften middels balans ventilatie via een ventilatie-unit met warmte-terug-winning.

De individuele bergingen en bergingsgangen worden via natuurlijke toevoer en mechanische afvoer geventileerd. De bergingen zijn voorzien van een ventilatieopening in de vorm van een gaasvulling in de bovenlichtopening van het deurkozijn. De scheidingswanden in de bergingen, ten behoeve van ventilatie, worden los gehouden van het geïsoleerde plafond.

Appartementen

De appartementen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem bestaande uit toe- en afvoer via een mechanische ventilatie-unit met warmte-terug-winning die wordt geplaatst in de technische ruimte binnen het appartement en waarop zijn aangesloten t.b.v. afzuiging:

- keuken;
- toiletruimte;
- badruimte;
- ruimte met opstelplaats wasautomaat.

Lucht wordt ingeblazen op de volgende punten:

- woonkamer/keuken;
- slaapkamers.

De op tekening aangegeven ventilatiepunten zijn indicatief en kunnen in aantal en/of positie om installatietechnische redenen c.q. uitwerking wijzigen. De luchttoevoer in de badkamer, toiletruimte, technische ruimte/ inpandige berging(en), vindt plaats via de onderzijde van de deur.

De luchtafvoer van de mechanische ventilatie en de ontluchting van standleidingen eindigen bovendaks op een door de installateur te bepalen positie, al dan niet gecombineerd in prefab schoorsteenkappen. De spouwmuren worden geventileerd d.m.v. open stootvoegen.

11. Materiaalomschrijving

Kozijnen, ramen en deuren | Algemene ruimten

Het buitenkozijn van de hoofdentree wordt uitgevoerd in een aluminium

entrepui conform opgave architect. In het buitenkozijn van de hoofdentree worden postkasten aangebracht, conform PostNL-norm. In de pui van de hoofdentree wordt een intercominstallatie compleet met naamplaatjes en een videofoonaansluiting geplaatst. Deze installatie wordt gevoed via de centrale meterkast.

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten ten behoeve van installaties, de werkkast en de bergingen van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van dichte stompe binnendeuren.

Er worden hardhouten binnendeurkozijnen toegepast bij de ruimten welke uitkomen op de gemeenschappelijke ruimten en tussen gemeenschappelijke ruimten onderling. Waar dit volgens Bbl wordt vereist worden de binnenkozijnen van de gemeenschappelijke ruimten c.q. appartementen brandwerend en/of zelfsluitend uitgevoerd. Deze hardhouten binnendeurkozijnen worden voorzien van dichte stompe deuren.

Kozijnen, ramen en deuren | Appartementen

De buitenkozijnen en -ramen van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof met een verdiept profiel. De kleur aan de binnenzijde is wit en de kleur aan de buitenzijde is conform kleur- en materiaalstaat. Het voordeurkozijn van de individuele appartementen wordt uitgevoerd in hardhout. De voordeur van de appartementen is een dichte stompe deur voorzien van deurspion.

De binnendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen met bovenlicht. Het binnendeurkozijn in de wand tussen de hal en de woonkamer/keuken bij bouwnummer 28 en het binnendeurkozijn van de slaapkamer op de verdieping bij bouwnummers 29 en 31, worden als stalen montagekozijn zonder bovenlicht uitgevoerd. De stalen montagekozijnen worden uitgevoerd in de kleur wit. De binnendeuren zijn fabrieksmatige afgewerkte opdek deuren in de kleur wit.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk wordt zodanig uitgevoerd dat het gehele gebouw inclusief appartementen voldoet aan een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid van tenminste 2 conform Bbl. Vluchtdeuren naar en vanuit het vluchttrappenhuis/bergingsgangen worden voorzien van paniekbeslag. De cilindersloten van het appartement en de individuele berging zijn gelijksluitend en maken onderdeel uit van het sleutelplan voor de algemene ruimten van het appartementencomplex. De binnendeuren van het liftportaal worden, waar dit volgens de regelgeving wordt vereist, voorzien van een kleefmagneet die gekoppeld is aan de rookmelders; deze sluiten in geval van brand.

Waar nodig volgens Bbl wordt bij de buitenkozijnen van de appartementen een doorvalbeveiliging aangebracht.

Trappen, hekwerken en liftinstallatie

De trappen in het gemeenschappelijke trappenhuis worden uitgevoerd als prefab betonnen trappen met boom voorzien van antislipmotief. De trappen worden conform de voorschriften voorzien van metalen buisleuning en hekwerk. De trap in de appartementen van bouwnummers 29 en 31 wordt uitgevoerd als open vurenhouten trap. De muurleuningens langs de buitenzijde van de trappen worden van hardhout. De traphekken zijn van vurenhout.

In de hoofdentree wordt een liftinstallatie aangebracht met een stopplaats op iedere bouwlaag. Liftinstallatie conform de voorschriften

van het Nederlands Instituut voor lifttechniek en conform de voorschriften als genoemd in Geboden Toegang t.b.v. rolstoelvervoer/brancardvervoer. De balkons worden voorzien van een balustrade en een antraciet grijze aluminium handrail.

Aftimmerwerk

Er worden geen dorpels bij de binnendeurkozijnen toegepast met uitzondering van de toilet- en badruimten, daar worden kunststeen dorpels toegepast. De meterkasten worden voorzien van de benodigde betimmeringen volgens voorschriften NUTS-bedrijven. De luifel bij de hoofdentree bestaat uit een houten stijl- en regelwerk en wordt bekleed met aluminium zetwerk aan zowel de zijkant als de onderzijde.

Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd in zink.

12. Vloer-, wand en plafondwerkingen

Plafondafwerking | Algemene ruimten

De plafonds van de verkeersruimten en het trappenhuis worden afgewerkt met spackspuitwerk, waar dit volgens Bbl is vereist, wordt het plafond afgewerkt met akoestisch spackspuitwerk. Het plafond van de lift wordt afgewerkt conform de standaard afwerking volgens leverancier lift.

Plafondafwerking | Appartementen

De betonplafonds van het appartement, met uitzondering van de meterkast, worden afgewerkt met spackspuitwerk, waarbij de V-naden in het zicht blijven.

Wandafwerking | Algemene ruimten

De binnenwanden van de hoofdentree, de gangen op de verdiepingen en het trappenhuis worden afgewerkt met glasvliesbehang, voorzien van sauswerk. De binnenwanden van de lift worden afgewerkt conform de standaard afwerking van de leverancier van de lift.

De kalkzandsteenwanden van de bergingen, bergingsgangen, flatkast, ruimte t.b.v. installaties en de werkkast worden niet nader afgewerkt. Daar waar dit is vereist worden de wanden van de algemene ruimtes geïsoleerd. De kalkzandsteenwanden van de bergingen worden waar nodig voorzien van een geïsoleerde voorzetwand.

Wandafwerking | Appartementen

De wanden in de appartementen, met uitzondering van de meterkast, toilet en badkamer, worden voor zover niet anders omschreven, behangklaar opgeleverd. Onder behangklaar wordt verstaan dat de muur glad wordt opgeleverd met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk, dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2,5 mm.

Vloerafwerking | Algemene ruimten

De hoofdentree van het gebouw wordt voorzien van tegelwerk, waarbij er een schoonloopmat wordt toegepast ter plaatse van de hoofdentreedeur. Het trappenhuis, het voorportaal van de lift en de gangen worden voorzien van vloerbedekking met uitzondering van de trappen en de tussenbordessen van prefab beton. De vloer van de lift wordt uitgevoerd in een standaard afwerking volgens leverancier lift. De vloer van de bergingen, de bergingsgangen en de technische

ruimtes worden voorzien van een dekvloer. De vloer van de algemene meterkast en de kast voor de nutsinvoer wordt niet nader afgewerkt.

Vloerafwerking | Appartementen

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer, uitgezonderd ter plaatse waar vloertegels (in natte ruimten) worden aangebracht. De afwerkvloeren zijn niet per definitie geschikt voor elke vorm van vloerafwerking. U dient er rekening mee te houden dat er bepaalde handelingen aan de vloer nodig kunnen zijn, alvorens de gekozen vloerafwerking aangebracht kan worden zoals bijvoorbeeld egaliseren of voorlijmen. In de appartementen worden geen plinten toegepast.

Tegelwerken | Algemene ruimten

In de werkkast wordt de vloer voorzien van vloertegels (formaat 20 x 20 cm) en wordt een oppervlakte van circa 1 m² voorzien van wandtegелwerk, ter plaatse van de uitstortgootsteen. De vloer van de hoofdentree op de begane grond wordt afgewerkt met vloertegels (formaat 60 x 60 cm) met plinttegел, ter plaatse van de entreedeur wordt een schoonloopmat toegepast.

Tegelwerken | Appartementen

In de badkamer en het toilet van de appartementen worden vloertegels (formaat 30 x 30 cm) en wandtegels (formaat 20 x 25 cm) aangebracht conform bemonstering. De toiletruimte wordt voorzien van wandtegels tot circa 1,25 m gemeten vanaf bovenkant vloer. De wand boven het tegelwerk wordt voorzien van spackspuitwerk. De badkamer wordt afgewerkt met wandtegels tot aan het plafond.

Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen daar waar gemetselde borstweringen zijn, worden vensterbanken van "Bianco C" composiet aangebracht. Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde aansluitend op metselwerk worden aluminium waterslagen toegepast.

13. Keuken

Op de (verkoop)tekening is in de keuken een opstelplaats ten behoeve van een mogelijke keukeninrichting aangegeven. In het appartement is in basis geen keuken aanwezig. De keuze van de keuken vormt echter een belangrijk onderdeel van uw appartement. Daarom is Image Keukens als projectleverancier voor een keuken geselecteerd. Het basis leidingwerk wordt aangebracht volgens 0-tekening van Image Keukens. U kunt hier in de showroom een keuken geheel naar wens samenstellen en laten offreren, of dit voorts in eigen beheer doen. De keuken wordt altijd ná oplevering in uw appartement geplaatst.

14. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De ramen en deuren van de kunststof kozijnen worden voorzien van isolerende HR++ buitenbeglazing. Het bovenlicht van het binnendeurkozijn van de meterkast in de appartementen wordt voorzien van een dicht paneel. De overige bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van blank enkelglas. Daar waar dit conform Besluit bouwwerken leefomgeving is vereist, wordt brandwerende beglazing toegepast. Doorvalveilige beglazing wordt daar waar dit vereist is toegepast.

Schilderwerk

Eventueel (buiten)schilderwerk wordt mits anders omschreven uitgevoerd middels een tweelaags dekkend verfsysteem, e.e.a. conform schilderadvies verfleverancier en in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Korte omschrijving schilderwerk:

- de houten voordeurkozijnen van de appartementen worden dekkend geschilderd;
- houten kozijnen van de algemene ruimtes worden dekkend geschilderd;
- de houten binnendeurkozijnen van de bergingen, nuts-, meter- en werkkast worden dekkend geschilderd
- de houten binnendeuren van de bergingen, nuts-, meter- en werkkast worden fabrieksmatig afgewerkt;
- de wanden van de algemene ruimtes die voorzien worden van glasvliesbehang worden gesausd.

15. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie inclusief de watermeter en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

Waterleidingen | Koudwatertoestellen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de centrale watermeter, geplaatst in de algemene meterkast en wordt vanuit daar naar de individuele meterkasten van de appartementen gebracht. De appartementen worden voorzien van een individuele watermeter van het waterleidingbedrijf en is afsluit-/aftapbaar in de meterkast van het appartement.

Algemene ruimten:

- stopkraan in de technische ruimte;
- uitstortgootsteen met mengkraan op close-in boiler in werkkast.

Appartementen:

De volgende koudwatertappunten worden aangesloten:

Keuken:	aansluitpunt koudwater (afgedopt)
Toiletruimte:	closetpot fontein
Badkamer:	wastafel douche closetpot bad (alleen van toepassing bij bwnr 28 en 30)
Technische ruimte:	warmtepomp wasautomaat

Warmwatertoestellen

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de plaats van de warmtepomp danwel boiler in de technische ruimte van het appartement.

De volgende warmwatertappunten in de appartementen worden aangesloten:

Keuken:	aansluitpunt warmwater (afgedopt)
Badkamer:	wastafel douche bad (alleen van toepassing bij bouwnummer 28 en 30)

Voor de opwekking van warmte en warm water wordt gebruik gemaakt van een lucht-water warmtepomp met warm-watervoorziening als omschreven in hoofdstuk 19 "Verwarming". De opstelplaats voor de warmtepomp bevindt zich in de technische ruimte van het appartement conform tekening.

16. Sanitair

Het te leveren sanitair, Villeroy & Boch O'Novo in witte uitvoering, wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Kranen zijn van het fabricaat Grohe.

Algemene ruimten

Werkkast:

- uitstortgootsteen met stootrand aan de voorzijde, verchroomd emmerrooster, compleet met afvoerplug;
- mengkraan met bovenuitloop met afsluitbare S-koppeling en muurplaat;
- plugbekersifon in verchroomde uitvoering.

Appartementen

Onderstaand sanitair en kranen worden standaard geleverd:

Toiletruimte:	wandcloset inclusief zitting en deksel fontein met fonteinkraan
Badkamer:	wastafel met wastafelmengkraan douchehoek : RVS douchedrain, douchethermostaatkraan, glijstangset met slang en douchekop wandcloset inclusief zitting en deksel bad : kunststof 1800x800mm, badmengkraan met slang en douchekop
Technische ruimte: tapkraan t.b.v. wasautomaat	tapkraan t.b.v. warmtepomp

17. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie inclusief meter en de kosten van de ingebruikstelling zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Algemene ruimten

De elektrische installatie ten behoeve van de algemene voorzieningen zoals de lift, verlichting, verlichting parkeerterrein, brandveiligheidsvoorzieningen en overige voorzieningen in de algemene ruimten, wordt aangelegd en aangesloten op de centrale meterruimte en verdeeld over voldoende groepen en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. De verlichtingsarmaturen in alle gemeenschappelijke ruimten zijn energiezuinig en van het type opbouw. Alle schakelaars en wandcontactdozen, in witte uitvoering, betreffen een inbouwtype en bij de niet afgewerkte kalkzandsteenvellingwanden een opbouwtype. De wijze van in- en uitschakeling van de verlichting is afhankelijk van de ruimte doch zoveel mogelijk wordt uitgegaan van bewegingsmelding.

De verlichting van de hoofdentree en het trappenhuis wordt automatisch geschakeld door middel van een schemerschakelaar. De verlichting van de bergingsgangen wordt geschakeld door middel van bewegingsmelders. De installatie in de algemene ruimten wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften. Alle lichtpunten in de algemene ruimten worden voorzien van armaturen. De centrale

meterkast(en) en invoerkast(en) nutsvoorzieningen worden in de hoofdentree gesitueerd, een en ander conform voorschriften nutsbedrijven.

Aangesloten op de algemene meterkast:

- Lichtpunten compleet met armaturen conform vereist verlichtings-niveau in hoofdentree, entree/bergingsgangen en trappenhuisen;
- Lichtpunt compleet met armatuur in werkkast;
- De wandcontactdozen in de gemeenschappelijke verkeersruimten;
- De lift;
- De videofooninstallatie ter plaatse van de hoofdentree;
- Close-in boiler in werkkast;
- Ventilatie-unit ten behoeve van ventilatie gangen;
- Buitenlichtpunten onder luifels, bij hoofdentree;
- Verlichting parkeerterrein;

Appartementen

Elk appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet met een eigen elektriciteitsmeter. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de individuele meterkast, verdeeld over voldoende groepen en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. Alle schakelaars en wandcontactdozen in de appartementen worden uitgevoerd in standaardmateriaal vlak inbouw (kleur wit). Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden horizontaal uitgevoerd (dozen naast elkaar).

In de bergingen wordt de installatie uitgevoerd als opbouw. Er wordt voorzien in een plafondlichtpunt op schakelaar en enkele wandcontactdozen met randaarde, aangesloten op de meterkast van het eigen appartement. In de appartementen worden conform de geldende voorschriften rookmelders toegepast. Deze rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet.

De wandcontactdozen worden in de woonkamer en slaapkamers geplaatst circa 300 mm boven de vloer, tenzij anders aangegeven. De wandcontactdozen in de overige ruimten worden geplaatst circa 1.050 mm boven de vloer, tenzij anders aangegeven. De schakelaars worden op circa 1.050 mm boven de vloer geplaatst. Het wandlichtpunt van het balkon wordt geplaatst circa 1.800 mm boven de vloer en het wandlichtpunt ter plaatse van de wastafel op circa 2.100 mm boven de vloer.

In het appartement wordt voor de aansluitpunten voor de wasmachine, wasdroger, vaatwasmachine, combimagnetron en elektrisch kooktoestel een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht. Ter plaatste van de buitenruimte(n) wordt één aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. Het aansluitpunt wordt niet voorzien van een armatuur. Ieder appartement krijgt één afstandbediening voor de slagboom van het parkeerterrein.

Zwakstroominstallatie

De appartementen zijn voorzien van:

- A.** Een belinstallatie bestaande uit:
- beldrukker t.p.v. voordeur appartement;
 - bel in entreegang/hal van het appartement;
 - beltransformator in meterkast.
- B.** Videofoon installatie in woonkamer.

18. Telecommunicatievoorzieningen

De aansluitkosten van de CAI, data en telefoon zijn niet in de aanneemsom begrepen en komen derhalve geheel voor rekening van

de koper(s). De aansluitingen dienen door de koper(s) zelf te worden aangevraagd. De aanleg van de loze leiding ten behoeve van CAI, data of telefoon naar uw appartement wordt wel aangelegd door de aannemer. Deze loze leidingen worden toegepast in de woonkamer en de slaapkamers op 300mm boven de vloer.

19. Verwarming

Algemene ruimten

In de algemene ruimten wordt geen verwarming voorzien.

Appartementen

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmings-installatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van ISSO – publicatie 51 die op dit werk van toepassing zijn en de garantienormen. De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als een vloerverwarming inclusief warmwatervoorziening. De verdeelunit wordt in de technische ruimte van het appartement gesitueerd. De toe te passen luchtwaterwarmtepomp wordt geplaatst in de technische ruimte van het appartement en heeft een geïntegreerd boilervat. De buitenunit van de luchtwaterwarmtepomp wordt op het dak van het appartementencomplex geplaatst. De luchtwaterwarmtepomp is geschikt om te verwarmen en beperkt te koelen.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van één kamerthermostaat in iedere verblijfsruimte. De temperatuurregeling geschiedt middels een master-slave regeling. In de woonkamer bevindt zich de hoofdthermostaat (master), waarmee je de gewenste temperatuur kan instellen. Middels de thermostaten in de slaapkamers (slave) is naregeling van de vloerverwarming van de slaapkamers mogelijk, indien hier geen warmtevraag is.

Dit is vergelijkbaar met een kraan op de radiator, bij warmtevraag van de hoofdthermostaat in de woonkamer is de warmtevraag naar de slaapkamers indien benodigd te knijpen en daarmee te reduceren. Aangezien deze enkel de warmtelevering kan knijpen, is deze niet in staat om warmte te laten leveren als deze niet wordt gevraagd door de hoofdthermostaat in de woonkamer (master), dit zoals aangegeven vergelijkbaar met de radiatorkraan. Hiermee kan een beperkt temperatuurverschil van een paar graden worden voorzien voor de slaapkamers, waarbij deze door te knijpen koeler kan zijn dan de temperatuur in de woonkamer gedurende het stookseizoen.

In de badkamer wordt een elektrische handdoek radiator geplaatst. Onderstaande temperaturen kunnen worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

Verblijfsruimten:	woonkamer/keuken	22° C
	slaapkamers	22° C
Verkeersruimten:	entree/gang	18° C
Badruimte:	badkamer	22° C

20. Schoonmaken en opleveren

Het hele appartement met berging en de algemene ruimtes worden "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasritten; deze worden schoon opgeleverd.

21. 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 de koop-/aannemingsovereenkomst.

22. Afwerkstaat

Hal/Woonkamer/Keuken/Slaapkamer(s)	
Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spackspuitwerk

Toiletruimte	
Wanden	Tegelwerk tot hoogte van c.a. 1.250 mm. Boven het tegelwerk worden de wanden tot het plafond voorzien van spuitwerk.
Vloer	Vloertegels
Plafond	Spackspuitwerk

Badkamer	
Wanden	Tegelwerk tot aan het plafond
Vloer	Vloertegels
Plafond	Spackspuitwerk

Technische ruimte	
Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spackspuitwerk
Overig	Aansluitpunten installaties (WTW-unit, warmtepomp, omvormer)

Overloop	
Wanden	Behangklaar
Vloer	Dekvloer
Plafond	Spackspuitwerk.

23. Kleur- en materiaalstaat exterieur

Gevelmetselwerk	Baksteen, roodbruin genuanceerd
Gevelbekleding	Aluminium (setback bovenste laag), antraciet
Voegwerk	
gevelmetselwerk	lets verdiept, antraciet
Prefab betonnen onderdelen	Naturel / licht grijs
Hekwerk	Metaal, antraciet
buitenruimten	
Buitenkozijnen	Kunststof, buitenzijde antraciet, binnenzijde wit
Kozijn hoofdentree	Aluminium, antraciet
Waterslagen onder raamkozijnen	Aluminium, antraciet

1. Voorrang 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 bepalingen van Woningborg.

2. Inleiding en algemene informatie

De aankoop

U staat voor een belangrijke beslissing, namelijk de aankoop van een appartement. Een grote stap, die vermoedelijk na veel wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van het appartement hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is in goede handen. Want, tegelijk met uw appartement koopt u de ingebouwde garantie- en waarborgregeling van Woningborg die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden.

Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg onder de naam waarborgcertificaat. 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 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ook wordt de concept koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling voor u?

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

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement 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, dus 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 het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling?

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

Koopsommen vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van het appartement is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder vermelde kosten die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, in de koopsom zijn begrepen, te weten :

- grond- en bouwkosten;
- honorarium architect en notaris (leveringsakte);
- kadastrale inmeting;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- kosten van aansluiting van water-, riool-, en elektrischeidingen;
- kosten Woningborg;
- de B.T.W.

- Niet in de koopsom begrepen zijn hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de financiering van uw appartement. Dit zijn onder andere:
- notariskosten voor het beschrijven van de hypotheekakte;
 - eventueel renteverlies over de grond vanaf een in uw overeenkomst genoemde datum;
 - rente over eventueel reeds vervallen termijnen;
 - kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek (afsluitkosten, taxatiekosten);
 - gemeentelijke heffingen;
 - kosten aansluiting van telefoon en centraal antennesysteem.

De met u in de koop- /aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het B.T.W. -tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van Ondernemer.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Middels het sluiten van deze overeenkomst worden de verplichtingen tussen u en Ondernemer vastgelegd. Nadat u deze overeenkomsten heeft getekend ontvangt u op korte termijn bericht dat de overeenkomst ook door Ondernemer is mede ondertekend. De originele overeenkomst wordt naar de notaris gezonden, die dan de levering kan voorbereiden.

Notaris

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop

- het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (tijdig) aan de notaris moet overmaken. Bij de berekening van het bedrag dat u zelf moet betalen gaat men er meestal van uit dat het hypotheekbedrag dat in depot blijft, gelijk is aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:
- de akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de woning van verkoper aan koper;
 - de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Het appartementsrecht

Als u een appartement (en daarmee automatisch een appartementsrecht) koopt, wordt u mede-eigenaar van het appartementencomplex. U krijgt het exclusieve gebruiksrecht van het appartement met bijbehorende berging en parkeerplaats (privé-gedeelten) én u wordt mede-eigenaar van het gehele gebouw (gemeenschappelijke gedeeltes en zaken). Het complex van appartementen inclusief het bijbehorende terrein wordt in juridische zin gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. U koopt dus niet (zoals bij een eengezinswoning) het eigendomsrecht op een huis, maar een appartementsrecht in een gebouw. Samen met de andere eigenaren draagt u dan ook de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de buitenzijde/gevel van het gebouw, de fundering, het casco van het gebouw, het trappenhuis, de lift(en), dak, de schoonmaak, de overige algemene installaties, algemene ruimten en het afsluitbare parkeerterrein

De akte van splitsing

De appartementsrechten ontstaan op basis van een akte van splitsing. In die akte worden de onderlinge belangen van de eigenaars geregeld, voor zover dat nodig is. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing en op de splitsingstekeningen aangeduid met het complexnummer van het hele gebouw plus het cijfer van het betreffende appartementsrecht.

Vereniging van Eigenaars

Als koper van een appartement en bijbehorende parkeerplaats bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE), de gezamenlijke eigenaren van het complex. In het reglement van deze VvE worden alle gemeenschappelijke verantwoordelijkheden tussen eigenaren onderling geregeld, evenals het beheer en (reservering voor) onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes en installaties. In het kort kan de doelstelling van de VvE als volgt worden omschreven: het beheren en onderhouden van de gemeenschappelijke zaken van het gebouw. Het zal duidelijk zijn dat deze verantwoordelijkheden kosten met zich meebrengen. Deze kosten worden omgeslagen in de 'servicekosten'. Daartoe zal ongeveer eens per jaar een bewonersvergadering worden gehouden, waarin de exploitatiebegroting wordt besproken en de servicekosten worden berekend. Als koper van een appartement hoeft u doorgaans geen opstalverzekering af te sluiten voor uw appartement. De VvE sluit namelijk een opstalverzekering voor het gehele gebouw af, waarvan de premie in de bijdrage/servicekosten voor de VvE wordt doorberekend.

Verschuldigde termijnen: renteverlies tijdens de bouw

De aanneemsom is in termijnen onderverdeeld. De termijnen van de aanneemsom vervallen al naar gelang de bouw vordert. Mochten er

voor de datum van notariële levering reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent Ondernemer uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële levering met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u wel te wachten op de desbetreffende nota's.

Meer- en minderwerk

Het is mogelijk wijzigingen te doen aanbrengen in het door u gekochte appartement. Eén en ander wordt gecoördineerd door middel van een keuzelijst voor meer- en minderwerk. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met de daaraan verbonden eventuele meer- of minderprijzen. Het is vanzelfsprekend dat de keuzemogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van het appartement c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen.

Werkzaamheden door derden in het door u gekochte appartement zijn voor de oplevering niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na oplevering van het appartement is geheel voor risico van de koper en mag alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of goedkeuring door de Vereniging van Eigenaars. Dergelijke wijzigingen na oplevering vallen niet onder de van toepassing zijnde garantiebepalingen.

Terreinbezoek

Nadrukkelijk wijzen wij u erop dat vanwege de veiligheid het niet toegestaan is de bouwplaats te betreden. Uiteraard wordt er wel een kopersdag op de bouwplaats georganiseerd waarvoor Ondernemer u tijdig uitnodigt.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw appartement voor bewoning mogelijkerwijs gereed is. Ondernemer moet daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een appartement nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt, dat door het weer kan worden beïnvloed. Strikt juridisch genomen is het in de koop-/aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Wanneer het appartement gereed is, krijgt u van Ondernemer een uitnodiging om tezamen met een vertegenwoordiger van de directie uw nieuwe appartement te inspecteren. Bij deze oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering. Als u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, met als laatste de eindafrekening (inclusief meerwerk), ontvangt u de sleutels van uw appartement. Nadien zullen de geconstateerde onvolkomenheden door Van Agtmaal worden verholpen.

Verzekering

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. De verzekering eindigt op het moment dat het appartement aan u wordt opgeleverd. Vanaf die datum moet u het appartement zelf verzekeren.

Wijzigingen

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg samengesteld aan de hand van de beschikbare gegevens van tekeningen, verstrekt door de architect(en) en de adviseurs van dit plan. Toch is het soms nodig wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Wijzigingen kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven of noodzakelijk blijken bij uitvoering. Mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement hebben Ondernemer en u geen recht op verrekening van mindere of meerdere kosten. Wijzigingen worden vastgelegd in de vorm van een erratum. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u het appartement koopt is het erratum onderdeel van de verkoopdocumentatie.

- De op tekening aanwezige maatvoering zijn "circa" maten. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden, ondanks het feit dat aan maatvoering veel zorg zal worden besteed. Wij raden af om bijvoorbeeld op grond hiervan te zijner tijd vloerbedekking, stoffering e.d. te bestellen.
- De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen in het aanwezige openbare gebied vallen buiten de invloedssfeer van Ondernemer.
- Aan naamgeving van ruimten of gebieden, anders dan in het Bbl wordt aangegeven, kunnen geen rechten worden ontleend.
- De eventuele perspectieftekening met omgevingsschets en indelingsvoorstellen/interieurplattengronden geven slechts een algemene indruk. Het zijn met recht 'artist impressions', waarin de illustrator zich artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van de bouwmaterialen kunnen bijvoorbeeld afwijken. Ook kunnen er kopers opties zoals bijvoorbeeld ligbaden zijn afgebeeld. Aan deze impressies kunnen, ondanks de zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend.
- De op de tekening aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, ventielen mechanische ventilatie e.d. zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen nog aan wijzigingen onderhevig zijn.
- Hetgeen op tekening is aangegeven is alleen van toepassing indien omschreven in de technische omschrijving.
- Ondanks dat de verkoopdocumentatie, waaronder deze technische omschrijving, nauwkeurig en met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen bij afwijkingen aan deze omschrijving en/of bijbehorende tekeningen en documenten, geen rechten worden ontleend.
- Alle in de plattengronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De plaats kan in werkelijkheid afwijken.
- De op tekeningen aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld een wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop-/aannemingsovereenkomst.
- Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.

Uw eerste contact is een gesprek met de makelaar die in opdracht van Aannemersbedrijf Van Agtmaal bv de appartementen van het project verkoopt. U ontvangt op dat moment de verkoopinformatie van het project die bestaat uit de verkoopbrochure met eventueel bijbehorende verkooptekeningen en technische omschrijving.

Wanneer u daadwerkelijk in aanmerking komt voor één van de appartementen in het project, kan worden overgegaan tot het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.

De volgende stap bij de aankoop van uw appartement is een gesprek met één van onze kopers begeleiders. Daarnaast ontvangt u vanuit de showroom(s) een uitnodiging om uw keuken, sanitair en tegelwerk te kiezen. In het persoonlijk gesprek met onze kopers begeleider wordt uitleg gegeven over ons kopersportaal 'Hoomctrl', wat wordt uitgesproken als Home Control. U krijgt inloggegevens voor een persoonlijk account. Met deze gegevens kunt u inloggen en bent u automatisch gekoppeld aan uw appartement. Verderop vindt u informatie over dit portaal.

Tijdens het gesprek worden de opties van de Keuzelijst Afbouwopties met u besproken. Per optie wordt aangegeven wanneer er een keuze moet worden gemaakt; de zogenaamde sluitingsdatum. U kunt uw keuzes doorgeven via Hoomctrl, maar natuurlijk ook in een persoonlijk gesprek met de kopers begeleider. Meer-/ minderwerk keuzes buiten de lijst zijn niet mogelijk.

Als de opschortende voorwaarden, die genoemd zijn in de koop-/aannemingsovereenkomst, zijn vervuld krijgt u hiervan vanuit Van Agtmaal bericht, de zogenaamde "Hoera-brief". Het notariële transport kan plaatsvinden als ook uw financiering is geregeld. Onder het notariële transport wordt ook wel het passeren van de akte van levering verstaan. De leveringsakte is een officieel document dat door de notaris wordt opgemaakt waarmee het eigendom van een appartement wordt overgedragen aan u, als nieuwe eigenaar. Deze akte wordt door de notaris ingeschreven bij het kadaster. In het geval van een nieuwbouwwoning gaat het veelal om de overdracht van het bouwperceel. De bouw gaat u in termijnen rechtstreeks aan Van Agtmaal betalen.

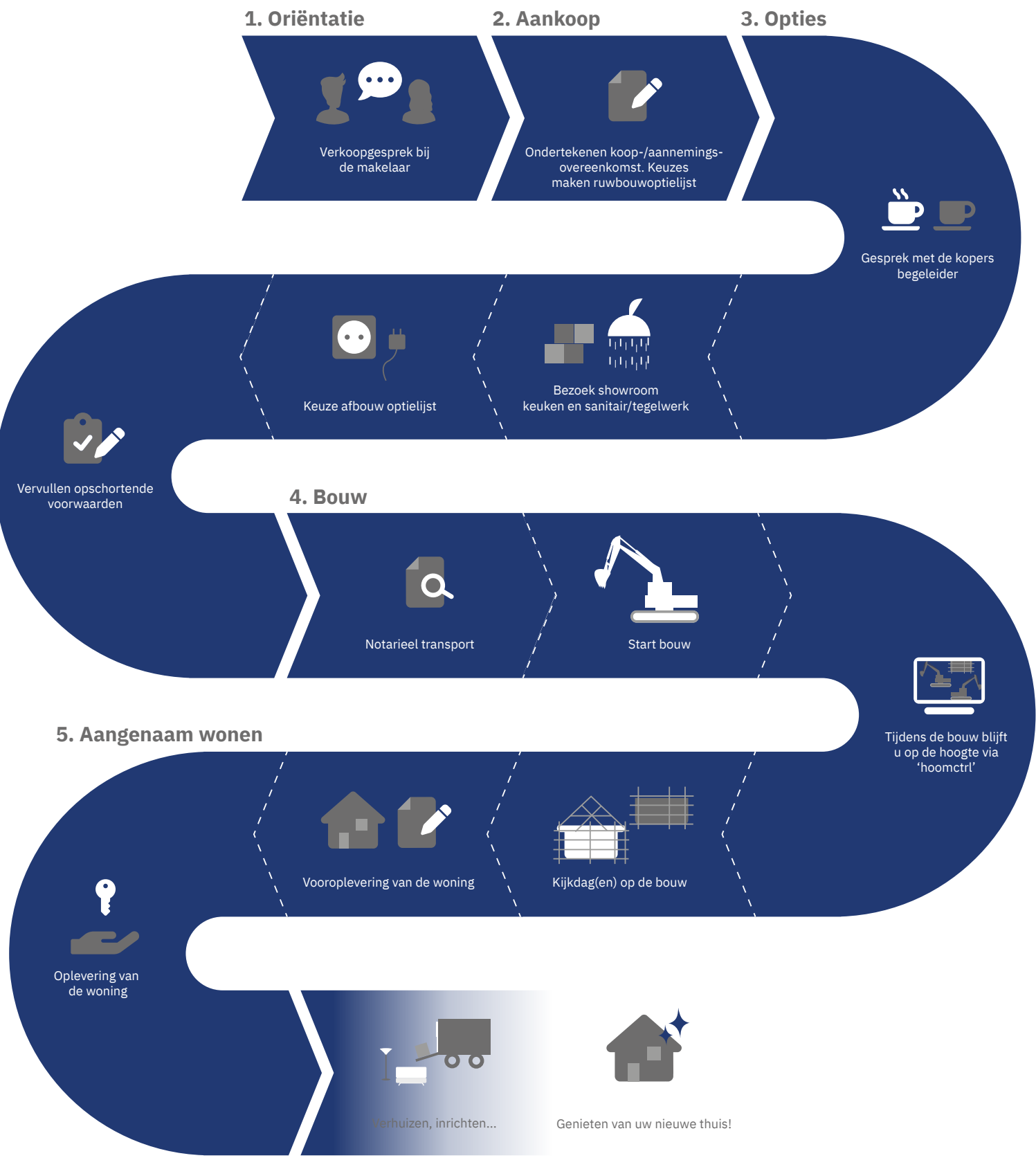
De volgende stap is de start van de bouw, een speciaal moment, zeker voor u als koper, uw droomappartement wordt namelijk nu echt gerealiseerd. Uiteraard houden wij u d.m.v. Hoomctrl en nieuwsbrieven op de hoogte.

U kunt te allen tijde inloggen op uw persoonlijke pagina van Hoomctrl. Hier staat uw complete bouwdoossier voor u klaar. Het bouwdoossier bestaat uit onder andere de verkoopbrochure en de verkooptekeningen. Ook vindt u hier nieuwsberichten rondom de voortgang en de status van het project. U kunt vanuit Hoomctrl direct berichten sturen aan de kopers begeleider, hierdoor is de lijn kort en heeft u snel het juiste antwoord.

Gedurende de bouwperiode worden er één of meerdere kijkmomenten georganiseerd. Tijdens deze momenten op de bouw ziet u de vorderingen van uw appartement en kunt u kennis maken met uw nieuwe buren.

Wanneer de bouw bijna klaar is en uw appartement bijna opgeleverd kan worden, vindt eerst de vooroplevering plaats. Tijdens de vooroplevering draait het er om dat u mede controleert of aan al uw wensen is voldaan door onze vakmensen. Mochten er toch onvolkomenheden zijn dan kunt u deze aangeven en zorgen wij ervoor dat deze voor de definitieve oplevering van het appartement verholpen zijn. De definitieve oplevering van uw appartement vindt zo'n twee tot drie weken na de vooroplevering plaats. Wij dragen in deze fase het appartement over aan u, vanaf dit moment is uw appartement opgeleverd en dus helemaal uw eigendom. U ontvangt op dit moment de sleutels en kunt beginnen aan het helemaal eigen maken van uw appartement. Ruim voor die tijd informeren wij u nog over welke zaken u dan geregeld moet hebben, zoals bijvoorbeeld de verzekeringen.

3. Stappenplan voor de aankoop van uw woning







Heijblom Makelaardij B.V.
Sint Janstraat 69
4741 AM Hoeven

0165 319 319
hoeven@heijblommakelaardij.nl
www.heijblommakelaardij.nl



Wijk-Regio Makelaardij B.V.
Jezuïtenplein 8 -10
4731 HW Oudenbosch

0165 522 044
info@wijk-regio.nl
www.wijk-regio.nl



DISCLAIMER Deze brochure is met zorg samengesteld, onder voorbehoud van onvolkomenheden en/of foutieve informatie. Het doel van deze brochure is geïnteresseerden te informeren over de woonmogelijkheden in Markhaven.

De brochure is nadrukkelijk geen contractstuk en/of bevat geen daarmee gelijk te stellen informatie. Er kunnen op geen enkele wijze rechten aan worden ontleend.

Niets uit deze uitgave mag zonder toestemming van Aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V. worden overgenomen of gekopieerd.

© 2025 Aannemersbedrijf Van Agtmaal B.V.

Grafisch ontwerp en redactie
studio CEL | studiocel.nl

