



Algemene projectinformatie en technische omschrijving

d.d. 26-09-2023

Behorende bij verkoopstukken 12 appartementen en 3 penthouses

Residentie de Remise in Coevorden

Inleiding

Voor u ligt de Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving die behoort bij uw nieuwe appartement. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe appartement. Ook vindt u algemene informatie over de procedures en de voorwaarden die gelden bij de aankoop van uw appartement.

Wij adviseren u deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de contractstukken.

Mocht u na het lezen van deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de kopersbegeleider (Clarinda de Vries – 088-355 95 83) van Janssen de Jong Bouw Noord B.V. (hierna "JJBN").

opdrachtgever



SUJO Projectontwikkeling
Rijnspoor 239
2901 LB Capelle aan den IJssel
tel. 085 - 022 10 88
www.sujo.nl

bouwbedrijf



Janssen de Jong Bouw Noord B.V.
Kollergang 1
7773 NG Hardenberg
tel. 088 - 355 95 00
www.janssendejongbouw.nl

architect



Nijhoff Architecten
Burgemeester JC van den Bergplein 36
7642 GT Wierden
tel. 0546 - 57 57 47
www.nijhoffarchitecten.nl

makelaar



Otten & Flim
Stationsdwarsweg 9
7461 AR Rijssen
tel. 0548 - 54 43 33
makelaardij@otten-flim.nl



Venhorst Makelaardij
Markt 9
7741 JM Coevorden
tel. 0524 - 52 52 52
info@venhorstmakelaardij.nl

realisatie: topic.nu



Inhoudsopgave

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE	4	Persoonsgegevens geïnteresseerden	10	Trappen en hekwerken	15
PROCEDURE AANKOOP EN BOUW VAN HET APPARTEMENT	4	TOELICHTING BIJ VERKOOPBROCHURE EN CONTRACTSTUKKEN	10	Aftimmerwerk	15
Ondertekenen koop- en aannemingsovereenkomst	4	Contractstukken	10	Postkasten en bellentableau	15
Bedenktijd	4	Maatvoering	10	Afwerking plafonds	15
De “vrij op naam” (von) prijs	4	Situatietekening	11	Afwerking wanden	15
Financiering regelen	4	Bouwnummers	11	Afwerking vloeren	15
Vereniging van eigenaren (VVE)	5	Openbare ruimte	11	Tegelwerk	16
Het appartementsrecht	5			Wandtegels	16
Adviesgesprek met de kopersbegeleider	5	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	11	Vloertegels	16
Minderwerk	6	Voorrang SWK bepalingen	11	Sanitair	17
Sluitingsdatum kopersopties	6	Project	11	Keukeninstallatie	17
Opschortende voorwaarden	6	Bouwbesluit	11	Schilderwerk	18
Ontvangst Waarborgcertificaat	6	RONDOM EN ONDER UW APPARTEMENT	12	DE INSTALLATIES IN UW APPARTEMENT	18
Notarieel transport / akte van levering appartementsrecht	6	Peil en hoogteligging van het appartement	12	Waterinstallaties	18
Rente	7	Grondwerk	12	Algemene waterinstallatie	18
Facturen en hypotheek tijdens de bouw		Riolering	12	Gasinstallaties	18
(na notarieel transport)	7	Bestrating en terreininrichting	12	Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel	18
Prijswijzigingen	7	Buitenberging	12	Verwarming algemene ruimte	19
De bouw van het appartement	7	Huisvuilinzameling	12	Ventilatie	19
Bouwvolgorde	7	DE RUWBOUW VAN UW APPARTEMENT	13	Elektrische installatie	19
Kwaliteit	7	Fundering	13	Verlichting	20
Veiligheid tijdens de uitvoering	7	Vloeren	13	PV-panelen (zonnepanelen)	20
Werkzaamheden derden	8	Gevels en wanden	13	Liftinstallatie	20
Oplevering/sleuteloverdracht	8	Daken	13	Veiligheidsinstallatie	20
Verzekering	8	Metaalconstructies	13	Gemeenschappelijke meters	21
De 5% regeling	8	KOZIJNEN, RAMEN, DEUREN EN TOEBEHOREN	14	MILIEU, DUURZAAMHEID EN ENERGIEVERBRUIK	21
Onderhoudsperiode	9	Buiten(deur)kozijnen	14	Materiaalgebruik	21
Klachtenafhandeling na oplevering	9	Binnen(deur)kozijnen	14	Duurzaam geproduceerd hout	21
Onderhoud	9	Binnendeuren	14	Gasloos	21
Consumentendossier	9	Hang- en sluitwerk	14	Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)	21
GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VAN SWK	9	Beglazing	14	Energielabel	21
GEBRUIK VAN PERSOONSgegevens	10	Dorpels en waterslagen	14	KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR	22
Persoonsgegevens kopers	10	DE AFBOUW VAN UW APPARTEMENT	15	RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR	22
				SLOTBEPALING	23

ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

PROCEDURE AANKOOP EN BOUW VAN HET APPARTEMENT

U heeft besloten om een nieuwbouwappartement te kopen. U heeft wellicht al een optie genomen of een appartement toegewezen gekregen en de makelaar heeft u nader geïnformeerd over het project en de appartementen, maar hoe gaat dat nu verder? De aankoopprocedure bestaat uit een aantal stappen die hieronder nader worden toegelicht:

1. Ondertekenen koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst
2. Financiering regelen
3. Adviesgesprek en meer- en minderwerk via de kopersbegeleider
4. Ontvangst brief met mededeling opschortende voorwaarden vervuld en waarborgcertificaat
5. Notarieel transport (overdracht grond)
6. Bouw van het appartement
7. Oplevering van het appartement/sleuteloverdracht
8. Na oplevering

Ondertekenen koop- en aannemingsovereenkomst

Bij dit project wordt gewerkt met een zogenaamde gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat u voor de aankoop van deze woning twee overeenkomsten tekent die onverbrekkelijk met elkaar verbonden zijn. U gaat daarbij met SUJO Projectontwikkeling een koopovereenkomst aan met betrekking tot de koop van de grond. Met JJBN gaat u een aannemingsovereenkomst aan ten behoeve van de bouw van uw appartement.

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich respectievelijk tot het betalen van de koopsom van de grond en de aanneemsom. SUJO Projectontwikkeling en JJBN verplichten zich door medeondertekening tot respectievelijk de levering van de grond en de bouw van de woning.

Bij de ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van SWK, een tekening van uw appartement, alsmede een Technische Omschrijving welke beide als contractstuk gelden en daarmee onderdeel zijn van de te ondertekenen aannemingsovereenkomst.

Nadat u deze overeenkomsten in enkelvoud heeft getekend, stuurt de makelaar de koopovereenkomst ter ondertekening naar SUJO Projectontwikkeling en naar

JJBN. Nadat de overeenkomsten door SUJO Projectontwikkeling en JJBN zijn getekend, ontvangt u een digitale kopie, of desgewenst een papieren kopie van beide overeenkomsten via de makelaar. Wij versturen ook een kopie van beide overeenkomsten aan de notaris en aan SWK.

Bedenktijd

Gedurende één kalenderweek nadat u de door beide partijen getekende overeenkomst heeft ontvangen, heeft u het recht deze overeenkomst te ontbinden. De zeven dagen bedenktijd gaan in op de dag nadat u de overeenkomst heeft ontvangen. U dient een eventuele ontbinding schriftelijk aan ons te melden, per aangetekende brief met bericht van ontvangst.

De “vrij op naam” (von) prijs

Het appartement wordt vrij op naam verkocht. Dit wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten in de koop-/aanneemsom, welke in termijnen dient te worden betaald, zijn inbegrepen:

- grondkosten
- honoraria architect, constructeur en overige adviseurs
- ontwikkelingskosten
- verkoopkosten en makelaarscourtage
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht (leveringsakte)
- gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning
- de belastingen
- kadastrale inmeting en splitsing
- de aansluitkosten voor riolering, water en elektra
- kosten voor aanleg van de ontsluitingsweg, vanaf de openbare weg naar het appartementencomplex, en de kosten voor aanleg van de parkeervoorzieningen
- bouw- en installatiekosten
- sanitair en tegelwerk van badkamer en toilet conform Technische Omschrijving
- stelpost keuken conform Technische Omschrijving
- kosten van het garantiecertificaat SWK
- verzekering tijdens de bouw
- de kosten voor gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering

Financiering regelen

In veel gevallen zal voor de aankoop van het appartement een hypothecaire lening nodig zijn. Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst heeft u gedurende twee maanden de tijd om een hypothecaire lening te regelen.



Denk ook aan bijkomende kosten die niet zijn opgenomen in de koop-/aaneemsom, zoals:

- de kosten voor eventuele meerwerkopties
- de kosten voor afwerking van het appartement
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- de advieskosten en afsluitkosten voor een hypothecaire lening
- de eventueel over de koopsom verschuldigde rentevergoeding
- de eventuele (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum (bijvoorbeeld indien u het appartement koopt nadat de bouw reeds gestart is)
- een voorschotbijdrage voor de maandelijkse VVE bijdrage (inleg reservefonds)
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering

AANDACHTSPUNT: Let bij het aanvragen van een hypotheekofferte op de uiterste passeerdatum die is opgenomen in de hypotheekofferte. Zorg ervoor dat de geldigheidsduur van de hypotheekofferte komt te liggen op ongeveer een maand na de datum die bij de opschortende voorwaarden is opgenomen (art. 16 koop-/aannemingsovereenkomst). Dit is vaak 6 tot 9 maanden na ondertekening van de overeenkomst. Op die manier voorkomt u dat u bereidstellingsprovisie moet betalen aan de hypotheekverstrekker.

Vereniging van eigenaren (VVE)

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. De Vereniging Van Eigenaren (VVE) wordt opgericht in de akte van splitsing in appartementsrechten. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de VVE van het betreffende gebouw, dit is bij wet geregeld. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een VVE moet voldoen. Zo moet de VVE een ledenvergadering hebben. De wet eist dat de VVE tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrote gezamenlijke servicekosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen en dergelijke, per appartement vastgesteld.

De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de VVE. Het bestuur van de VVE neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement.

Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vereniging is overgelaten. Ook de toegangsweg, de parkeerplaatsen en het groen rondom het te realiseren complex vallen onder het gemeenschappelijk eigendom.

Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het recht op het persoonlijk gebruik van het appartement, met aanbehoren (uw privégedeelten) en anderzijds het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaars. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte (zijn appartement) en het medegebruiksrecht voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Hierbij kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift, algemene ruimtes en de gezamenlijke installatie.

Appartementsrechten ontstaan door een splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij zowel bij bestaande gebouwen als bij nieuwbouw projecten. Aan het gebouw zelf is niet te zien of dit in appartementen is gesplitst.

Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Als de splitsing een feit is, ontstaan de appartementsrechten die afzonderlijk verkocht kunnen worden.

Adviesgesprek met de kopersbegeleider

U wordt in de gelegenheid gesteld om uw appartement aan te passen aan uw persoonlijke wensen. De bijbehorende verrekenprijzen (meerprijzen of minderprijzen) zijn opgenomen in een koperskeuzelijst.

Wanneer de start van de bouw van het project in zicht komt, plant onze kopersbegeleider met u een gesprek om uw persoonlijke wensen door te nemen en u te adviseren.

Het is goed mogelijk dat u wensen heeft die niet in de koperskeuzelijst zijn opgenomen. Ook dit kunt u bespreken met de kopersbegeleider. Indien uw wensen bouwtechnisch mogelijk zijn, voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, niet strijdig zijn met de opzet van het bouwplan en de seriematigheid van het project niet verstoren, ontvangt u een op maat gemaakte aanbieding.

Volledigheidshalve melden wij hierbij dat wensen pas in uitvoering worden genomen nadat een voor akkoord ondertekende aanbieding retour is ontvangen. Aanbiedingen



hebben een algemene looptijd van zeven kalenderdagen voor acceptatie. Na de acceptatieperiode komt een aanbieding te vervallen.

In verband met de benodigde voorbereidingstijd en levertijden kunt u uw eventuele afwijkende woonwensen het beste in een zo vroeg mogelijk stadium kenbaar maken.

Wijzigingen met betrekking tot de constructie, buitengevels, positie meterkast en leidingkokers zijn niet mogelijk, tenzij het een onderdeel is van de standaard koperskeuzelijst.

Het met u schriftelijk overeengekomen meerwerk valt onder de werking van de SWK garantieregeling.

Indien u de opties heeft gekozen voor het tekenen van de koop-/aannemings-overeenkomst, dan worden de opties opgenomen in de overeenkomst en wordt de koop-/aanneemsom verhoogd met het totaalbedrag van de gekozen opties. De betaling hiervan verloopt dan via het termijnschema zoals opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Voor opties die gekozen worden na het sluiten van de koop-/aannemingsovereenkomst dient 25% van de totale kosten betaald te worden bij opdracht/start bouw. De overige 75% dient voor de oplevering betaald te worden. U ontvangt hiervoor een factuur.

Minderwerk

Indien u er voor kiest om bepaalde onderdelen als minderwerk te laten vervallen, kan strijdigheid ontstaan met de eisen van het Bouwbesluit, de omgevingsvergunning en/of de SWK garantieregeling. U bent in dat geval verplicht de werkzaamheden zelf zodanig uit te voeren dat het appartement na gereedkomen voldoet aan het Bouwbesluit.

Als door het op uw verzoek vervallen van onderdelen niet meer aan de eisen van de SWK garantieregeling kan worden voldaan, dan komt de SWK garantieregeling voor die onderdelen te vervallen.

Er zal dan sprake zijn van een gelimiteerde regeling, die u dient te ondertekenen. U dient zelf binnen een redelijke termijn na de oplevering van de appartementen, maar in ieder geval vóór bewoning, zorg te dragen voor de installatie en de afbouw van de betreffende ruimten conform de voorschriften van het Bouwbesluit. Na afronding van de werkzaamheden dient u het appartement gereed te melden bij de gemeente.

Indien de Wet Kwaliteitsborging van kracht is geworden, behoudt JBN het recht uw verzoek tot minderwerk af te wijzen. Dit om te voorkomen dat bij de oplevering de benodigde verklaring van ingebruikname niet wordt afgegeven door de externe borger.

Sluitingsdatum kopersopties

Het opdragen van kopersopties is mogelijk tot een vooraf door JBN te bepalen sluitingsdatum. Voor verschillende onderdelen kunnen verschillende sluitingsdata gelden. Onze kopersbegeleider stelt deze vast aan de hand van de benodigde voorbereidingstijd en de levertijd van materialen en informeert u hierover. Na het verstrijken van de sluitingsdatum zijn wijzigingen niet mogelijk.

Opschortende voorwaarden

In de koop-/aannemingsovereenkomst zijn zogenaamde “opschortende voorwaarden” opgenomen, zoals het niet verkrijgen van de benodigde vergunningen of het niet behalen van voldoende verkochte appartementen. In het artikel van de opschortende voorwaarden is een datum of periode opgenomen waarop wij verwachten dat aan de opgenomen voorwaarden is voldaan. Wanneer de opschortende voorwaarden vervuld zijn, dan ontvangt u van ons een brief en vervolgens zal ook de notariële levering in gang gezet worden.

Ontvangst Waarborgcertificaat

U ontvangt voor uw appartement een waarborgcertificaat van SWK. Deze worden door SWK rechtstreeks verstuurd naar het postadres dat u in de koop-/aannemingsovereenkomst heeft ingevuld. Het niet afgeven van het certificaat is een ontbindende voorwaarde in de koop-/aannemingsovereenkomst. Zonder certificaat kan het notarieel transport dan ook niet plaatsvinden.

U dient het waarborgcertificaat goed te bewaren, aangezien deze gegevens bevat die nodig zijn indien u een beroep wilt doen op de Garantie- en waarborgregeling.

Notarieel transport / akte van levering appartementsrecht

Nadat u van ons de brief heeft gekregen dat de opschortende voorwaarden zijn vervuld, neemt de notaris contact met u op voor het maken van een afspraak voor de overdracht van het appartementsrecht, het zogenaamde notarieel transport. De eigendomsoverdracht vindt plaats door het tekenen van een zogenaamde “akte van levering appartementsrecht” bij de notaris.

Vooraf ontvangt u een concept van de stukken en stuurt de notaris u een afrekening waarop het totale op de transportdatum verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheekverstrekker en welk bedrag u zelf tijdig aan de notaris moet overmaken. De notaris kan de levering van het appartementsrecht pas laten plaatsvinden nadat de verschuldigde bedragen op zijn rekening zijn bijgeboekt.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum

nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht (levering appartementsrecht) en de hypotheekakte. Voor de akte van eigendomsoverdracht geven wij opdracht, maar voor de hypotheekakte dient u voor eigen rekening opdracht te geven aan een notaris.

Rente

Indien u beschikt over voldoende eigen middelen kunt u er voor kiezen om de grondkosten en de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen direct te betalen nadat de op de overeenkomst van toepassing zijnde opschortende voorwaarden vervuld zijn of, indien er geen opschortende voorwaarden (meer) zijn, na het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst. Wij attenderen u erop dat betalingen voorafgaand aan notarieel transport niet onder de SWK-regeling vallen.

In de meeste gevallen zullen kopers daarom kiezen voor het recht op uitgestelde betaling. U betaalt dan de grondkosten en de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen niet eerder dan bij het notarieel transport van de grond.

In de koop-/aannemingsovereenkomst is opgenomen dat u in dat geval rente moet betalen vanaf een bepaalde datum. Deze rente brengen wij in rekening als een vergoeding in verband met de voorfinanciering van gemaakte kosten. Er zijn verschillende soorten rente:

1. Rente over de grondkosten. Deze wordt in rekening gebracht vanaf een in de koopovereenkomst opgenomen datum. U krijgt hiermee te maken op het moment dat u naar de notaris gaat na deze datum.
2. Rente over bouwtermijnen. Deze worden gerekend vanaf 14 dagen na het vervallen van de bouwtermijn tot het moment van betalen. U kunt hiermee te maken krijgen indien u naar de notaris gaat nadat met de bouw van de appartementen is begonnen.
3. Boeterente. Indien u uw verplichtingen niet nakomt, kunt u te maken krijgen met boeterente. Bijvoorbeeld indien u ondanks herhaald verzoek niet naar de notaris gaat.

Facturen en hypotheek tijdens de bouw (na notarieel transport)

Na het notarieel transport ontvangt u gedurende de bouw de facturen voor de vervallen bouwtermijnen zoals opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst. U ontvangt de facturen over de vervallen termijnen in tweevoud. Een van de facturen zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorg draagt.

Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de dag waarop de betaling op de aangegeven rekening moet zijn bijgeschreven. Indien de factuur te laat betaald wordt, dan bent u rente verschuldigd. Het is niet mogelijk dat facturen rechtstreeks aan geldverstrekkers worden verstuurd.

Vanaf de transportdatum betaalt u aan uw geldverstrekker hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is over het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

Prijswijzigingen

De met u overeengekomen totale koop-/aanneemsom staat vast. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden niet doorberekend.

Eventuele wettelijke wijzigingen in het BTW-tarief worden wel doorberekend.

De bouw van het appartement

Tijdens de bouw van het appartement wordt u door JBN regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de bouw. U ontvangt van onze kopersbegeleider nieuwsbrieven en er worden tevens enkele kijkmomenten georganiseerd.

Bouwvolgorde

Uw appartement maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individuele appartement wellicht niet altijd continu zal verlopen. Door middel van nieuwsbrieven zult u op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de prognose van de oplevering. Aan deze prognoses kunnen echter geen rechten worden ontleend, omdat er zich tijdens de bouw altijd omstandigheden voor kunnen doen die van invloed zijn op de planning en de prognose van de opleveringen.

Kwaliteit

Uw appartement wordt gerealiseerd op basis van het door JBN gehanteerde kwaliteitssysteem met bijbehorende kwaliteitseisen.

Voor de kwaliteitseisen worden minimaal de normen zoals genoemd in het Bouwbesluit gehanteerd.

Veiligheid tijdens de uitvoering

JBN is tijdens de bouw verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. JBN laat daarom alleen eigen personeel of door JBN ingehuurd

ter zake kundige onderaannemers en leveranciers op het bouwterrein toe. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van JBN. In het belang van de persoonlijke veiligheid van u zelf, is het dan ook nadrukkelijk niet toegestaan het bouwterrein vrij te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te kunnen bezichtigen, eventueel opmetingen te kunnen verrichten en foto's te kunnen nemen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd.

Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de toekomstige bewoners, op eigen risico, toegankelijk. Via de nieuwsbrief zult u van de data en voorwaarden van deze kijkmomenten op de hoogte worden gesteld.

Werkzaamheden derden

Werkzaamheden in en om het appartement door u en/of door u ingeschakelde derden, zijn voorafgaand aan de oplevering van het appartement niet toegestaan.

Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer het appartement gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met ons uw appartement te inspecteren tijdens de oplevering. Het appartement wordt daarvoor schoongemaakt. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing wordt schoon opgeleverd, de rest van het appartement wordt bezemschoon opgeleverd.

Tijdens de inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd op het digitale opleverformulier en deze onvolkomenheden worden vervolgens zo spoedig mogelijk door ons verholpen.

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de notariële levering van de grond heeft plaatsgevonden, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het risico van het appartement op u overgaat. JBN noteert de meterstanden op het opleverformulier.

Tijdens de oplevering van uw appartement ontvangt u van ons een woningmap of usb stick met nuttige informatie en tips.

Voorafgaand aan de oplevering van uw appartement zullen de algemene ruimten in het appartementengebouw opgeleverd worden aan het bestuur van de VvE.

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het eventuele buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. Het tijdstip van de oplevering van uw appartement zal hierdoor niet beïnvloed worden. Indien er hagen of andere

beplantingen bij de koopsom zijn inbegrepen, dan worden deze in een daarvoor geschikt jaargetijde geplant. Indien bij het appartement een separate parkeerplaats op het parkeerterrein is verkocht, dan is het mogelijk dat deze wordt gerealiseerd nadat het appartement gereed is. De oplevering van de het parkeerterrein zal dan separaat aan het bestuur van de VvE plaatsvinden.

Nadat alle bij oplevering eventuele onvolkomenheden door ons zijn verholpen, zullen wij u verzoeken om een tweede handtekening op het opleverformulier te zetten. Hiermee wordt vastgelegd dat alle op het opleverformulier opgenomen onvolkomenheden zijn hersteld. Het appartement wordt niet een tweede keer opgeleverd.

AANDACHTSPUNT: Let bij de oplevering goed op beschadigingen, zoals bijvoorbeeld krassen op het glas of sanitair, beschadiging van stucwerk, deuren en/of verflagen. Na de oplevering is het niet mogelijk om beschadigingen als klacht in behandeling te nemen, aangezien die gemakkelijk door uzelf of derden veroorzaakt kunnen zijn, bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of tijdens het klussen.

Verzekering

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd door middel van een "Construction All Risk" (CAR) verzekering. Wanneer het appartement aan u wordt opgeleverd en de sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. Vanaf dat moment dient de VvE zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

De 5% regeling

Door JBN wordt bij de notaris een bankgarantie gesteld ter hoogte van de 5% van de aanneemsom. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel van bij oplevering geconstateerde gebreken en gebreken welke schriftelijk door u in de eerste drie maanden na oplevering bij JBN zijn gemeld. Drie maanden na oplevering van uw appartement vervalt de bankgarantie, tenzij u schriftelijk aan de notaris meedeelt deze te willen handhaven. Dit laatste mag u doen indien nog niet alle gebreken die tijdens de oplevering zijn geconstateerd of waarvan binnen drie maanden schriftelijk aan ons melding is gemaakt, zijn hersteld.

Het bedrag dat als bankgarantie gehandhaafd blijft, dient wel in redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de nog aanwezige gebreken.

Onderhoudsperiode

Gedurende zes maanden nadat de oplevering heeft plaatsgevonden, kunt u JJBN schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan. Meld de gebreken schriftelijk direct na ontdekking. Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik van het appartement of het “werken” van materialen door droog- of verhardingskrimp. Andere zaken zoals krassen aan ramen of schade die niet opgemerkt zijn bij oplevering moeten dan ook uitgesloten worden.

Als gevolg van het werken van materialen kunnen met name in de hoeken van wanden en plafonds, bij de trap en bij aftimmerwerk haarscheurtjes of naden ontstaan. Dit is niet ernstig: ze worden veroorzaakt door uit uw appartement wegtrekkend vocht en veranderende temperatuur of zetting van het appartement en zijn helaas niet te voorkomen.

Ook als u zelf schade heeft veroorzaakt door bijvoorbeeld boren, zagen, hakken en frezen in (dek)vloeren, wanden, houten draagconstructies etc. is herstel hiervan niet voor rekening van JJBN. Na zes maanden na oplevering is JJBN alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken.

Klachtenafhandeling na oplevering

Nadat het appartement is opgeleverd, zal onze serviceafdeling klachten en vragen aangaande uw appartement behandelen. U kunt hiervoor rechtstreeks contact opnemen via het emailadres dat bij oplevering verstrekt wordt. De serviceafdeling zal uw klacht beoordelen en aangeven of deze onder garantie hersteld kan worden.

Onderhoud

Om uw volledige garantierechten te kunnen benutten en ter bevordering van de levensduur van de verschillende onderdelen van uw appartement zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Verzoek in dat geval om een korte vastlegging van de inspectie en bewaar deze gedurende de garantietermijn. Indien u een beroep doet op de garantie kan JJBN hierom vragen.

Consumentendossier

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van artikel 7:757a BW ontvangt u van JJBN een consumentendossier. Dit dossier wordt uiterlijk binnen 3 maanden na oplevering (volledig) beschikbaar gesteld. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht

geven in de nakoming van de overeenkomst door JJBN en de door of onder de verantwoordelijkheid van JJBN uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

1. Verkooptekeningen
2. Technische Omschrijving
3. Energielabel
4. Kopersopties, inclusief bijbehorende tekeningen en specificaties
5. Revisietekeningen E-installatie
6. Revisietekeningen W-installatie
7. Eindcontrole E-installatie
8. Eindcontrole W-installatie
9. Kleuren- en materialenstaat
10. Onderhoudsadviezen
11. Bedieningshandleidingen installaties
12. Overzicht betrokken partijen

GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VAN SWK

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling en het bijbehorend Garantiesupplement van toepassing.

De SWK Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen die in het bezit zijn van het SWK-waarborgcertificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van JJBN tijdens de bouw en bij bouwkundige gebreken na oplevering.

Als u een appartement met SWK-garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gebruik modelovereenkomst. Bij appartementen die verkocht worden met SWK-garantie wordt gebruik gemaakt van een model aannemingsovereenkomst met bijhorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en JJBN evenwichtig vastgelegd.
- Insolventiewaarborg (afbouwwaarborg). Gaat JJBN tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor de afmaken van de bouw van uw appartement of betaalt het SWK de reeds betaalde termijnen aan u terug.
- Gebrekenwaarborg (herstelwaarborg). JJBN garandeert de kwaliteit van het appartement vanaf drie maanden na de oplevering. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is JJBN verplicht deze



te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er een garantietermijn van tien jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar.

Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt niet onder de garantie. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van de garantie.

SWK waarborgt de garantieverplichting van JBN. Wanneer JBN niet meer kan of wil herstellen, dan draagt SWK hier, tot een bepaald bedrag, zorg voor. Ook wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en JBN ontstaan over de kwaliteit van het appartement, kan SWK hierin bemiddelen.

Voorafgaand aan de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u de SWK Waarborg- en garantieregeling, de bijbehorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting en de van toepassing zijnde garantiemodules. Hierin staan uw rechten en plichten verwoord. Het is dus verstandig om deze goed door te lezen.

GEBRUIK VAN PERSOONSGEGEVENS

Alle door u ter beschikking gestelde persoonsgegevens worden door ons gebruikt met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Persoonsgegevens kopers

JBN deelt de persoonsgegevens van kopers met de bij het project betrokken makelaar(s), de notaris en met onderaannemers, leveranciers, showrooms en derden die in het kader van de realisatie van de appartementen door JBN worden ingeschakeld. Uw gegevens worden gedeeld zodat deze bedrijven contact met u kunnen opnemen voor afstemming van uw keuzes en wensen ten aanzien van de bouw.

Indien u bezwaar heeft tegen het delen van uw gegevens dan verzoeken wij u dat zo spoedig mogelijk aan ons kenbaar te maken. U bent dan zelf verantwoordelijk voor het tijdig contact opnemen met de voor het project toegewezen notaris en de showrooms voor het uitzoeken van de onderdelen voor uw appartement.

Mocht u in een later stadium uw eerder gegeven toestemming willen intrekken, dan kunt u dit doen door een e-mail te sturen naar onze kopersbegeleider. Wij wijzen erop dat in de tussentijd uw gegevens reeds kunnen zijn doorgegeven. In dat geval zullen wij de ontvanger verzoeken uw gegevens te verwijderen.

Persoonsgegevens geïnteresseerden

De persoonsgegevens van geïnteresseerden en optanten die geen appartement in dit project hebben gekocht, maar wel interesse hebben getoond in dit project kunnen door ons bewaard worden voor gebruik in een volgende deelfase van dit project of deze gebiedsontwikkeling. Ook is het mogelijk dat u weer wordt aangeschreven/ gemaild indien er door ons op relatief korte termijn een vergelijkbaar project in dezelfde gemeente wordt gestart.

Indien u bezwaar heeft tegen het op deze wijze gebruiken van uw gegevens dan verzoeken wij u dat zo spoedig mogelijk kenbaar te maken aan JBN. U kunt dit kenbaar maken via het volgende e-mailadres: verzoekavg@jajo.com.

Voor de gehele door Janssen de Jong gehanteerde privacyverklaring verwijzen wij u naar https://www.ijpo.nl/uploads/files/Privacy_Statement.pdf

TOELICHTING BIJ VERKOOPBROCHURE EN CONTRACTSTUKKEN

Contractstukken

U ontvang van ons verschillende documenten die samen de contractstukken voor de bouw van uw appartement vormen. Deze zijn benoemd als bijlage in de aannemingsovereenkomst. Dit zijn onder andere de Verkooptekening(en) en de Technische Omschrijving van uw appartement, de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling en mogelijk een erratum.

Daarnaast heeft u wellicht het project bekeken op een website of social media. De uitingen en tekeningen in deze brochure en websites zijn met grote zorg samengesteld aan de hand van de gegevens die ten tijde van het opstellen ervan bekend waren. Dit zijn echter "artist impressions" en deze zijn bedoeld om weer te geven wat de inrichtingsmogelijkheden van de appartement zijn en hoe deze er bij benadering uit komt te zien.

Dit zijn echter geen contractstukken. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Maatvoering

De op tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering, etc. Ondanks de zorgvuldige voorbereiding kunnen er tijdens de verdere uitwerking kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Ook de definitieve afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen.

Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend. Wilt u bepaalde onderdelen voor oplevering definitief bestellen (bijvoorbeeld een keuken of raamdecoratie) gebruik daarvoor dan geen maten van de tekening, maar meet deze op in uw eigen appartement. Dit kan alleen tijdens een van de kijkmomenten, hiervoor worden geen afzonderlijke afspraken gemaakt.

Situatietekening

De situatietekening is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van uw appartement, de bergingen en parkeerplaatsen.

De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd en de grootte van het kavel is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Desondanks kunnen geringe afwijkingen voorkomen. Afwijkingen van het perceel - groter of kleiner - dan in de koop-/aannemingsovereenkomst staan vermeld, zullen geen der partijen recht geven op verrekening.

Bouwnummers

De nummers bij de appartementen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig door de gemeente vastgesteld en voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

Openbare ruimte

De op de situatietekening aangegeven inrichting van de ruimte rondom het te realiseren complex, is een impressie van de werkelijkheid, ontleend aan de gegevens die op dit moment bekend zijn. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid op ons nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

Het is mogelijk dat de ruimte rondom het appartement ten tijde van oplevering van het appartement nog niet (geheel) gereed is. Enige hinder van bouwbestrating en bouwverkeer kan zich voordoen. Daarnaast kan hinder ontstaan op het moment dat de definitieve bestrating wordt aangelegd. Wij proberen deze werkzaamheden zo veel mogelijk voor de oplevering van uw appartement plaats te laten vinden maar zijn daarbij afhankelijk van externe omstandigheden. De eventuele groenvoorzieningen zullen worden aangelegd in een daarvoor geschikte tijdsperiode (plantseizoen). Dit zou dus na de oplevering plaats kunnen vinden.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Voorrang SWK bepalingen

Van toepassing is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020 en bijbehorend garantiesupplement, bestaande uit Module I F en Module II U.

Ongeacht hetgeen in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

Project

Het project bestaat uit één gebouw met 12 appartementen en 3 penthouses inclusief parkeerplaatsen en bergingen.

Bouwbesluit

Het appartement voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. In het Bouwbesluit zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen.

Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- woon-/eetkamer : verblijfsruimte
- keuken : verblijfsruimte
- (lift)hal / hoefdentree / gang : verkeersruimte
- toilet : toiletruimte
- meterkast : meterruimte
- badkamer / douche : badruimte
- CV/MV- / technische ruimte : overige ruimte
- slaapkamer : verblijfsruimte
- buiten berging : bergruimte
- parkeervoorziening : buitenruimte

RONDOM EN ONDER UW APPARTEMENT

Peil en hoogteligging van het appartement

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer van het gebouw.

De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

AANDACHTSPUNT: Volgens het Bouwbesluit mag de opstaphoogte van de drempel van de toegangsdeur (voordeur) van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. Wij hebben gerekend met het aanbrengen van een vloerafwerking van ca. 10 mm achter de voordeur. Wanneer uw eigen vloer dikker is, adviseren we u een schoonloopmat achter de voordeur aan te brengen.

Grondwerk

De nodige grondwerken - ontgravingen en aanvullingen – worden verricht voor aanbrengen vloeren, kabels, leidingen en bestratingen.

Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de (koop-)aanneemsom begrepen. De riolering wordt uitgevoerd in PVC-buis. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Bestrating en terreininrichting

Het terrein rondom het appartementencomplex tot de grens met de openbare ruimte wordt aangelegd zoals op de situatietekening staat aangegeven. De bestrating wordt in een rood/bruine klinker uitgevoerd. De groenzones worden van een grasmengsel voorzien.

Het gras zal worden gezaaid in het daarvoor bestemde plantseizoen. Dit kan betekenen dat de beplanting enige tijd na oplevering wordt aangebracht. Het onderhoud van de terreininrichting is voor rekening van de VvE. Het terrein wordt aangevuld met uitkomende grond. Ter plaatse van de graszone wordt er geen nieuwe teelaarde / grond of voedingsstoffen aangebracht.

AANDACHTSPUNT: Op de aangebrachte beplanting is geen inboetgarantie van toepassing. Vergeet in de drukke periode na de oplevering dan ook niet om de nieuw aangeplante beplanting ruim water te geven. Nieuwe aanplant heeft van april tot september zeker 1x per twee weken voldoende water nodig. In droge perioden zelfs vaker. Denk hier dus niet alleen in de zomer, maar ook al in het voorjaar aan. Dit onderhoud kan in het reglement van de VvE opgenomen worden.

Buitenberging

Op het terrein wordt een gezamenlijke buitenberging gerealiseerd waarin elke koper een berging toegewezen krijgt. De buitenbergingen worden uitgevoerd als prefab houten buitenbergingen met een prefab betonnen vloerplaat. De bergingen hebben een gevelafwerking van gewolmaniseerd houten rabatdelen en zijn voorzien van bitumineuze dakbedekking. Het deurkozijn is een hardhouten kozijn met een fabrieksmatig afgelakte deur. Het hang- en sluitwerk zal onder andere bestaan uit een insteekcilinderslot met veiligheidsbeslag en cilinder (inbraakwerendheidsklasse 2).

De beglazing van de bergingsdeuren in de gevels wordt uitgevoerd in HR++ glas.

De buitenberging wordt voorzien van een PVC-hemelwaterafvoer die is aangesloten op het HWA-riool. De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd en wordt niet verwarmd. De binnenzijde van de bergingen blijven onafgewerkt (wandconstructie en dakconstructie blijven in het zicht).

Op de buitenberging wordt aan de buitenzijde vijf niet uitschakelbare lichtpunten met armatuur aangebracht, voorzien van een schemerschakelaar.

Huisvuilinzameling

De inzameling van huisvuil wordt door de gemeente georganiseerd door middel van de reeds aanwezige ondergrondse containers in de omgeving van de parkeerplaatsen.

DE RUWBOUW VAN UW APPARTEMENT

Fundering

Het gebouw wordt gefundeerd volgens opgave van de constructeur en aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde geotechnisch en seismografisch onderzoek. De fundering wordt uitgevoerd d.m.v. betonnen funderingsbalken, -stroken en/of poeren, e.e.a. volgens advies constructeur en ter goedkeuring van bouw- en woningtoezicht van de gemeente Coevorden.

Vloeren

Voor de diverse betonnen vloeren worden de volgende materialen toegepast:

- de geïsoleerde begane grondvloer ($R_c > 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$): van geïsoleerde prefab betonnen plaalementen, volgens advies fabrikant / constructeur
- de verdiepingsvloeren en dakvloer: van breedplaatvloeren, volgens advies fabrikant / constructeur
- de balkons en galerijen: van prefab betonnen plaalementen, volgens advies fabrikant / constructeur
- de vloeren op de begane grond worden voorzien van een kruipluik (achter de voordeur)

Gevels en wanden

Voor de diverse (gemetselde) onderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- de buitengevels: van metselbakstenen, halfsteensverband, kleur conform kleur- en materialenstaat
- het metselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door lateien uitgevoerd in staal, gepoedercoat, volgens opgave constructeur en kleur conform opgave architect
- t.p.v. de balkons en opbouw 2e verdieping wordt een houtskeletbouw element toegepast in de voorgevel; gevels afgewerkt met een alu-zinklook
- de binnenspouwbladen en dragende woningscheidende binnenwanden: van kalkzandsteen blokken/-elementen, dikte volgens advies constructeur
- de niet-dragende binnenwanden: van cellenbeton of gipsblokken/-elementen, dikte volgens advies fabrikant/leverancier
- leidingschachten: van cellenbeton of gipsblokken/-elementen of van prefab elementen voorzien van (indien nodig) brandwerend plaatmateriaal

Alle in het zicht komende gevelmetselwerken worden uitgevoerd als schoonmetselwerk. Alle overige metselwerken worden als vuil metselwerk uitgevoerd.

Voor de isolatie van de gevels wordt een spouwisolatie toegepast met een $R_c > 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Het voegwerk van het schoon buitenmetselwerk wordt uitgevoerd als een platvol doorgestreeken voeg, kleur volgens kleur- en materialenstaat.

AANDACHTSPUNT: Bij het uitdrogen van nieuw metselwerk kan het voorkomen dat op het oppervlak van de stenen een (meestal witte) waas achterblijft, zogenaamde "zout-uitbloeiingen". Deze waas bestaat uit oplosbare zouten die samen met het vocht uit de stenen naar het oppervlak zijn gemigreerd en daar als poeder achterblijven nadat het vocht is verdampt. Meestal verdwijnt deze waas vanzelf, onder invloed van regen en wind. Soms kan dit langer duren. Dit is inherent aan het toepassen van metselwerk.

Daken

De geïsoleerde dakconstructie van het woongebouw is samengesteld m.b.v.:

- geïsoleerde breedplaatvloer afgewerkt met bitumineuze dakbedekking dakbedekking: volgens advies fabrikant en kleur volgens kleur- en materialenstaat
- isolatielaag: volgens EPG berekening
- op het dakvlak worden, indien dit wettelijk vereist is, voor de veiligheid ankerpunten en veiligheidskabels aangebracht
- het dakterras van de penthouses wordt voorzien van betontegels; tussen de dakterrassen worden langwerpige plantenbakken geplaatst, voorzien van een Hederahaag met een hoogte van circa 180 cm conform de verkooptekening met gevelaanzichten

Metaalconstructies

- Kolommen en overige voorkomende stalen constructieonderdelen aan de buitenzijde van het gebouw worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal, indien in zicht ook voorzien van poedercoating, volgens advies constructeur/fabrikant; al het staalwerk binnen wordt afgewerkt met een primer

KOZIJNEN, RAMEN, DEUREN EN TOEBEHOREN

Buiten(deur)kozijnen

- de buitenkozijnen en ramen van de appartementen: kunststof kozijnen, voorzien van tochtprofielen in de sponningen, kleur en uitvoering conform kleur- en materialenstaat; de binnenzijde van de kozijnen wordt in standaard wit uitgevoerd
- de voordeurkozijnen en voordeur van de appartementen: van gemoffeld aluminium, voorzien van tochtprofielen in de sponningen, kleur- en uitvoering conform kleur- en materialenstaat; incl. deurspion
- al het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerde volgens de geldende eisen

Binnen(deur)kozijnen

- de binnen(deur)kozijnen van de appartementen: van stalen montagekozijnen in uitvoering met bovenlicht, kleur wit

Binnendeuren

- de binnendeuren van de appartementen: fabrieksmatig afgelakte hardboard binnendeuren, type opdek, kleur wit; niet verdiepingshoog uitgevoerd
- Daar waar nodig worden de buiten- en binnendeuren en (deur)kozijnen brandwerend uitgevoerd e.e.a. in overleg met gemeente Coevorden en de brandweer. Daar waar nodig worden de buitendeuren zelfsluitend uitgevoerd met deurdranger.

AANDACHTSPUNT: Het ventilatiesysteem van uw woning is erop gebaseerd dat lucht onder de deur van de ene ruimte naar de andere ruimte kan stromen. Bijvoorbeeld van de slaapkamers waar verse lucht wordt toegevoerd naar de badkamer waar lucht wordt afgevoerd. Het is daarom van belang dat na het aanbrengen van de vloerafwerking de ruimte onder de deur nog minimaal 20 mm is. De deuren worden afgehangen op ca. 35 mm boven de onafgewerkte vloer. Dit betekent dat u een vloerafwerking van ca. 10 mm kunt toepassen. Past u een dikkere vloer toe, dan moet u ook de binnendeuren hoger afhangen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een of meerdere ringetjes in de paumelles.

Hang- en sluitwerk

- alle binnen- en buitendeuren en ramen worden voorzien van standaard geëloxeerd aluminium sluitwerk
- de brandwerende deuren in het trappenhuis worden voorzien van een deurdranger (ook appartement voordeuren indien vereist i.v.m. brandvoorschriften)
- de hoofdentredeur wordt voorzien van elektrische ontgrendeling aangesloten op de intercominstallatie in de appartementen
- de deuren naar de galerijen worden voorzien van een deurdranger
- de entredeur van de appartementen, de deur van de berging en de deur ter plaatse van het balkon van de appartementen worden voorzien van per appartement gelijksluitende veiligheidscilindersloten
- de meterkastdeuren in de appartementen: uitgevoerd met kastslot en sleutel
- de bad- en toiletruimte(n) worden voorzien van vrij- en bezetsloten, alle overige deuren van loopsloten

Beglazing

Isolerende HR++ beglazing met een U-waarde conform BENG-berekening wordt toegepast in de glasopeningen van alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen en de algemene ruimtes. Daar waar brandwerende beglazing benodigd is, wordt deze toegepast. Daar waar conform de NEN 3569 doorvalveilige en/of letselveilige beglazing benodigd is, wordt deze toegepast.

AANDACHTSPUNT: De beglazing is niet geschikt voor het aanbrengen van plakfolie. Het gevaar bestaat dat de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt op het gedeelte van het glas waar de folie is aangebracht, dan op het gedeelte van het glas waar geen folie is aangebracht. Daardoor kan het glasblad met folie anders uitzetten en krimpen dan het andere glasblad waardoor de afdichting van de dubbele beglazing lek kan raken en er condens in de beglazing kan ontstaan. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieke)garantie op de beglazing.

Dorpels en waterslagen

De buitendeurkozijnen en de voordeurkozijnen van de appartementen worden voorzien van een aluminium onderdorpel op kleur van het kozijn. De overige gevelkozijnen zullen aan de onderzijde worden voorzien van een aluminium waterslag.

De badkamer- en toiletdeuren in de appartementen worden voorzien van een kunststeen onderdorpel. De overige binnendeuren in de appartementen worden niet voorzien van onderdorpels.

DE AFBOUW VAN UW APPARTEMENT

Trappen en hekwerken

- de hoofdtrap t.p.v. de entree bestaat uit een prefab betonnen trap
- de trappen in het algemene trappenhuis worden voorzien van een stalen gepoedercoate spijlen hekwerk en leuning; kleur conform keuze architect
- de nood/vluchttrap aan het einde van de galerijen wordt uitgevoerd als een stalen trap met antislip, kleur conform keuze architect
- de balkons en galerijen worden voorzien van een stalen gepoedercoate spijlen hekwerk en leuning; kleur conform keuze architect

Aftimmerwerk

- de meterkast wordt uitgevoerd en ingericht conform de geldende voorschriften van het energieleverend bedrijf
- daar waar nodig worden brandwerende betimmeringen of brandwerend schilderwerk toegepast

Postkasten en bellentableau

De postkasten, het bellentableau en de intercominstallatie voor de appartementen wordt geplaatst naast de hoofdentree deur. De postkasten zijn van aluminium of staal in kleur en uitvoering volgens keuze architect.

Afwerking plafonds

- plafonds in het trappenhuis worden voorzien van structuur spuitwerk (V-naden blijven "in het zicht"), kleur wit, m.u.v. het plafond in de meterkast
- alle plafonds in de appartementen worden voorzien van structuur spuitwerk (V-naden blijven "in het zicht"), kleur wit, m.u.v. het plafond in de meterkast
- de onderzijde van de balkons, galerijen en betontrappen worden niet nader afgewerkt en zijn uitgevoerd in beton, kleur grijs (naturel)
- het plafond van de buitenbergingen wordt niet afgewerkt (balklaag in zicht)

Afwerking wanden

- de wanden in de algemene ruimten worden voorzien van scanbehang, gesaust in een lichte kleur

- de wanden in de badkamer (tot plafond) en de toiletruimte (tot bovenzijde inbouwreservoir) worden voorzien van tegelwerk
- de niet betegelde wanden boven het tegelwerk in de toiletruimte worden afgewerkt met structuur spuitwerk, kleur wit
- de overige niet betegelde wanden in de appartementen worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de wanden in de badkamer tot plafond en de toiletruimte (tot bovenkant inbouwreservoir, minimaal 120 cm) waar het tegelwerk en spuitwerk wordt aangebracht
- overige wanden trappenhuis: glasvliesweefsel, wit gesaust

AANDACHTSPUNT: Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een zeer dunne laag gips. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens de wanden kunnen worden behangen. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden (schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van de wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen.

Afwerking vloeren

De begane grondvloer van het gebouw wordt uitgevoerd als een prefab betonnen systeenvloer welke aan de onderzijde fabrieksmatig is voorzien van isolatie.

De overige constructieve verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een zwevende dekvloer die bestaat uit een akoestische ontkoppeling met een dikte 20 mm en een 60 mm zandcementdekvloer. In de centrale hal wordt een 80 mm zandcementdekvloer aangebracht. De zwevende dekvloer wordt rondom vrijgehouden van wanden en doorvoerleidingen door middel van een kantstrook.

De opbouw met zwevende dekvloer heeft tot gevolg, dat een harde vloerbedekking rechtstreeks op de vloer kan te worden aangebracht. In de meterkast wordt geen afwerk vloer aangebracht. In de toiletruimtes en badkamers van de appartementen wordt de vloer voorzien van tegelwerk.

De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling

te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Zie hiervoor ook het betreffende (aanvullende) artikel in de koopakte en aannemingsovereenkomst. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking toegestaan indien deze zodanig wordt aangebracht dat de vloerafwerking niet in rechtstreeks contact staat met wanden en doorvoerleidingen. De afwerkplint mag de afwerkvloer niet raken. Het doel hierbij is om de werking van de zwevende dekvloer niet te verstoren en geen onredelijke hinder te veroorzaken voor de overige eigenaar(s) en/of gebruikers.

U dient bij de keuze van een vloerbedekking ook rekening te houden met de vloerverwarming, zie onderdeel vloerverwarming.

De appartementen worden opgeleverd zonder vloerplinten.

Op de vloeren van de entree worden vloertegels aangebracht; kleur conform advies architect.

AANDACHTSPUNT: Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerbedekking, zoals bijvoorbeeld vloertegels, natuursteen, gietvloeren, grindvloeren, laminaat of PVC-vloeren op de afwerkvloer is mogelijk. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de vloerafwerking niet in rechtstreeks contact staat met de wanden en doorvoerleidingen. Het blijft de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners om de vloer kundig aan te (laten) brengen en de werking van de zwevende vloer intact te houden.

Vraag bij uw leverancier altijd na welke aanvullende voorzieningen u dient te treffen om scheurvorming en andere problemen te voorkomen. Krimpscheuren in de dekvloer zijn een normaal verschijnsel en JBN is daarvoor niet aansprakelijk.

Doordat de dekvloer is voorzien van vloerverwarming is het niet toegestaan om te boren in de vloer.

Tegelwerk

De wanden en vloeren in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van tegelwerk. Voor het tegelwerk in de appartementen is een standaard keuzepakket voor wand- en vloertegels samengesteld. Tegen een meerprijs kunnen andere tegels in een door JBN aan te wijzen showroom worden uitgekozen. Het aanbrengen van de wand-

en vloertegels volgens het keuzepakket is reeds in de koopsom verwerkt. Afwijkende maatvoering en patronen kunnen echter leiden tot een meerprijs. Strokend verwerken van tegels behoort niet tot de mogelijkheden.

Door onze kopersbegeleider wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

Wandtegels

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten:

- toiletruimte: rondom tot minimaal 1,2 m¹ + vloer hoog (inclusief bovenkant inbouwreservoir) met keramische wandtegels afm. 300x600 mm; de wandtegels worden standaard liggend verwerkt
- badkamer: rondom tot plafond met keramische wandtegels afm. 300x600 mm
- standaard een niet gereficeerde wandtegel

Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 20,- per m² inclusief BTW. Ter plaatse van eventuele gevelkozijnen worden de wandtegels omgezet tegen de dagkanten van de gevelopening.

Vloertegels

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

- badkamer: met keramische vloertegels, afm. 600x600 mm
- standaard een niet gereficeerde vloertegel
- ter plaatse van de douchehoek worden de tegels gesneden op afschot naar de douche afvoerput

Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van €25,- per m² inclusief BTW.

De wandtegels worden voorzien van lichtgrijze voegen en de vloertegels van grijze voegen. Voegen van vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht. Aansluitingen tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. Een witte voeg behoort niet tot de mogelijkheden.

De inwendige hoeken tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van kwartronde kunststof hoekstrippen.

Bij appartementen kan er niet voor worden gekozen om de badkamer of toiletruimte casco op te leveren i.v.m. de SWK-garantieregeling.

In een door JJBN aan te wijzen showroom kunt u het tegelwerk bezichtigen en kunt u het tegelwerk naar eigen inzicht wijzigen of aanvullen. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider van JJBN wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

Sanitair

Ten behoeve van het sanitair worden de volgende aansluitpunten aangebracht in de toiletruimte:

- aansluiting t.b.v. wandcloset
- aansluiting t.b.v. fonteincombinatie incl. muurbuis t.b.v afvoer

Het volgende sanitair wordt toegepast in de toiletruimte:

- een keramisch wandcloset met kunststof closetzitting met deksel; het toilet wordt gemonteerd op een inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel voorzien van twee spoelknoppen, waarvan één waterbesparende spoelknop
- een keramische fontein voorzien van verchroomde fonteinkraan; de waterafvoer vindt plaats middels een verchroomde sifon die is aangesloten op een verchroomde muurbuis

Voor het sanitair worden de volgende aansluitpunten aangebracht in de badkamer(s):

- een enkele wastafelafvoer (muurbuis) voorzien van warm/koud wateraansluiting
- aansluitpunt op aparte schakelaar boven de wastafelaansluiting t.b.v. verlichting
- warm/koud water-aansluiting t.b.v. douchecombinatie
- afvoer douchehoek t.b.v. RVS douchegoot
- enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrische (handdoek)radiator
- het aansluitpunt van de wasmachine wordt voorzien van een tapkraan met beluchter

Het volgende sanitair wordt toegepast in de badkamer (appartement):

- een enkele wastafel voorzien van wastafelmengkranen; de waterafvoer vindt plaats middels een verchroomde sifon die is aangesloten op een verchroomde muurbuis
- boven de wastafel wordt een rechthoekige spiegel (afmeting spiegel ca. 570x400 mm) aangebracht
- boven de wastafel wordt een keramisch planchet van 600 mm breed aangebracht
- een thermostatische douchemengkraan met regendouche van 25 cm en handdouche
- RVS douchegoot
- elektrische (handdoek)radiator; afmeting conform berekening installateur in de kleur wit

Het volgende sanitair wordt toegepast in de badkamer (penthouse):

- een keramisch wandcloset met kunststof closetzitting met deksel; het toilet wordt gemonteerd op een inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel voorzien van twee spoelknoppen, waarvan één waterbesparende spoelknop
- luxe badkamermeubel met een dubbele wastafel voorzien van wastafelmengkranen; de waterafvoer vindt plaats middels een verchroomde sifon die is aangesloten op een verchroomde muurbuis
- boven de wastafels wordt een rechthoekige spiegel (afmeting spiegel ca. 570x400 mm) aangebracht
- boven de wastafels wordt een keramisch planchet van 600 mm breed aangebracht
- een thermostatische douchemengkraan met regendouche van 25 cm en handdouche
- RVS douchegoot
- elektrische (handdoek)radiator; afmeting conform berekening installateur, in de kleur wit

In een door JJBN aan te wijzen showroom kunt u het sanitair bezichtigen en kunt u het sanitair naar eigen inzicht kiezen en/of aanvullen. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider van JJBN wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

Keukeninstallatie

Het appartement wordt zonder keukeninrichting opgeleverd. Op de verkooptekening is de beoogde opstelplaats voor de keuken aangegeven met daarbij de standaardplaats waar de leidingen worden aangebracht. I.v.m. risico op beschadigingen, diefstal e.d. wordt de keuken altijd na oplevering geplaatst. De keukeninrichting maakt geen deel uit van de oplevering van het appartement.

Standaard worden aansluitpunten voor de volgende apparatuur (eventueel afgedopt) in/uit de wand aangebracht:

- perilex aansluiting (2 fasen) opstelplaats kookplaat
- wandcontactdoos opstelplaats recirculatie afzuigkap
- afvoer en warm en koud watervoorziening; opstelplaats spoelbak (afgedopt)
- wandcontactdoos opstelplaats koelkast
- koud watervoorziening vaatwasser (de afvoer wordt gecombineerd met de afvoer van de spoelbak)
- wandcontactdoos op aparte groep opstelplaats vaatwasser
- wandcontactdoos op aparte groep voor bijv. oven of combimagnetron
- twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijke apparaten



Als kopersoptie kan eventueel het leidingwerk van de keuken worden aangepast en/of worden uitgebreid. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider van JBN wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure en de bijbehorende sluitingsdatum.

Op de afzuigventielen in de keuken mag geen afzuigkap aangesloten worden. U dient in de keukeninrichting een recirculatie afzuigkap op te nemen.

Schilderwerk

De houten kozijnen worden fabrieksmatig van grondverf voorzien en in het werk dan wel fabrieksmatig met een éénlaags verfsysteem afgewerkt.

Waterleidingen, CV-leidingen, chromatisch verzinkte leidingen en kunststof leidingen worden niet geschilderd.

DE INSTALLATIES IN UW APPARTEMENT

Waterinstallaties

De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de opstelplaats voor de keukenmengkraan in de keuken (afgedopt)
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de fontein van het toilet
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine
- het toilet
- de warmtepomp

In de keuken wordt de waterleiding op de standaard plaats aangesloten. Bij het bepalen van deze standaard plaats wordt uitgegaan van de op verkooptekening aangegeven keukenopstelling.

De waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast en is afsluitbaar.

Algemene waterinstallatie

In de algemene technische ruimte wordt een drukverhoger (hydrofoor) aangebracht.

Gasinstallaties

Aangezien nieuwbouwprojecten tegenwoordig gasloos worden gebouwd is het niet meer mogelijk om een gasaansluiting te realiseren. Hier is in uw appartement dan ook niet voorzien.

Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel

Het appartement is voorzien van een lucht-water warmtepompinstallatie (koelen en verwarming). De warmtepomp verzorgt het warme tapwater voor in de boiler, evenals warmte voor de verwarming van het appartement.

De buitenunits van de luchtwarmtepompen worden op het platte dakgedeelte van de penthouses geplaatst. De binnenunit en het boilervat worden geplaatst in de technische ruimte/berging van uw appartement.

Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat is de beschikbare hoeveelheid warm water gelimiteerd. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik. De boiler heeft een inhoud van circa 300 liter.

Uw appartement wordt verwarmd door middel van vloerverwarming. De vloerverwarming bestaat uit kunststof leidingen die in de dekvloer worden gelegd vanaf de verdeler in de technische ruimte/berging.

In de badkamer wordt tevens een elektrische (handdoek) radiator van 500 Watt geplaatst.

AANDACHTSPUNT: Onder de beoogde keukenopstelling zoals weergegeven op de verkooptekening wordt geen vloerverwarming aangebracht. Bent u van plan om de keukenopstelling anders uit te voeren dan de opstelling waar wij rekening mee hebben gehouden? Geef dit dan zo snel mogelijk door aan onze kopersbegeleider, zodat de vloerverwarming indien nodig ook aangepast kan worden.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat welke op een centrale plaats in de woonkamer zal worden geplaatst. De slaapkamer wordt voorzien van een vertrekregeling. Door middel van een thermostaat kan de vloerverwarming in de slaapkamer apart geregeld worden van de overige vertrekken.

Tijdens de koelstatus van de warmtepomp zal de vloerverwarming van de badkamer worden afgeschakeld door middel van een koelstop om eventuele condensvorming op de vloer te voorkomen.

Onderstaande temperaturen kunnen onder normale omstandigheden worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een buitentemperatuur van tenminste -10° Celsius.

- (entree)hal appartement : 18°C vloerverwarming
- woonkamer / keuken : 22°C vloerverwarming
- slaapkamers : 22°C vloerverwarming
- toilet : 18°C vloerverwarming
- badkamer : 22°C vloerverwarming en 1x elektr
handdoekradiator
- bergingen / technische ruimte : 15°C vloerverwarming
- buitenbergingen : niet verwarmd

Er mag geen nachtverlaging in het appartement worden toegepast, aangezien vloerverwarming traag reageert en dit in extra energieverbruik resulteert.

AANDACHTSPUNT: De keuze van vloerbedekking is van invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming. De vloerbedekking kan tot een verlaging van het afgegeven vermogen leiden. Alhoewel een steenachtige afwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, tapijt) mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) < 0,10 m²K/W is. Een negatieve factor op de warmteafgifte kan zijn vloerkleden, grote meubels en dergelijke. Wij raden u aan om u bij de keuze van vloerafwerking te laten adviseren door een deskundige.

Verwarming algemene ruimte

In het trappenhuis worden in totaal drie elektrische radiatoren van 1.000 Watt geplaatst.

Ventilatie

Er wordt per appartement een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem aangebracht. De WTW (warmte-terug-win) unit wordt in de technische ruimte geplaatst. Deze is

ingesteld op de maximale berekende hoeveelheid. De badkamer wordt voorzien van een puls schakelaar. In de woonkamer en slaapkamers wordt ingeblazen, terwijl in de keuken, toilet, berging en badkamer lucht wordt afgezogen. Deze ruimtes worden voorzien van aan- en afzuigventielen. De meterkast wordt geventileerd middels ventilatiesleuven in de deur.

Op de afzuigventielen in de keuken kan geen afzuigkap geplaatst worden, hier dient in uw keukeninrichting een recirculatie afzuigkap te worden aangebracht. De definitieve positie van de aan/ en afzuigventielen zijn een vast gegeven en kunnen niet worden verplaatst.

Boven op het trappenhuis wordt een dakventilator geplaatst inclusief 2 afvoerventielen t.b.v. de luchtafvoer in het trappenhuis.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Er wordt een groepenkast geplaatst in de meterkast. De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen. De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit inbouw materiaal toegepast met uitzondering van de meterkast en in de buitenberging. Hier wordt opbouw schakelmateriaal aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer
- wandcontactdozen en loze leidingen voor bijvoorbeeld telefoon, data en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok
- ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Ten behoeven van de afzuigkap op ca. 220 cm boven vloer; overige aansluitpunten onder het aanrechtblad
- de thermostaat worden aangebracht op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer

Schakelmateriaal; kleur wit (RAL9010). De wandcontactdozen worden uitgevoerd als volledig inbouw, 2x enkel onder een meervoudig afdekraam. Loze leidingen worden altijd los van een wandcontactdoos geplaatst en zijn voorzien van een klemdeksel.

In verband met de brandveiligheid worden er in de appartementen rookmelder(s) geplaatst zoals indicatief aangegeven op de verkooptekening. De definitieve positie wordt door de installateur bepaald. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van het appartement. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij. Indien meerdere rookmelders worden toegepast in één appartement zullen deze worden gekoppeld, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd.

U dient zich na oplevering zelf aan te melden voor de levering van water en stroom. U dient zich hiervoor te zijner tijd aan te melden bij een energieleverancier naar keuze.

Ten behoeve van telecom/data/kabeltelevisie worden onbedrade aansluitpunten (loze leidingen) in het appartement aangebracht. In de koopsom zijn geen aansluit- of abonnementskosten voor telecom/data/kabeltelevisie opgenomen. In de meterkast wordt een mantelbuis aangebracht voor telecom/data en een centraal aansluitpunt voor kabeltelevisie (CAI) of glasvezel, zodat de koper hierop de door hem/haar gewenste aansluiting(en) kan aanvragen bij de door hem/haar gewenste leverancier(s). Glasvezel is uitsluitend mogelijk indien deze voorziening door de netwerkbeheerder wordt aangebracht.

De toegang tot de hoofdentree wordt uitgevoerd met een intercominstallatie door middel van een beltableau bij de entree deur van het gebouw en een bedieningsunit (spreek/luister/beeld) in de hal van de appartementen. Het intercomsysteem is voorzien van een kleurenscherm.

In elke buitenberging wordt een lichtpunt (incl. armatuur) op schakelaar en een dubbele wandcontactdoos aangebracht, aangesloten op de elektra van de gemeenschappelijke meterkast. De elektra wordt als opbouwstelsel uitgevoerd.

De elektra van de algemene ruimten, lift, algemene verlichting, etc. worden aangesloten op de algemene meterkast.

T.b.v. een eventuele later te plaatsen laadpaal wordt vanaf elk appartement een 25 mm loze leiding t.b.v. een toekomstige voeding naar de eigen parkeerplaats aangebracht. (Exclusief bedrading, laadpaal, aanpassingen meterkast).

De aansluitkosten van de elektra installatie op het plaatselijke elektranet zijn inbegrepen in de aanneemsom. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot aan de oplevering voor rekening van JBN. De verkrijger dient zich met ingang van de dag van de oplevering aan te melden bij een energieleverancier naar keuze.

Verlichting

Trappenhuis, galerijen en toegangsdeuren en voordeuren worden voorzien van armaturen voorzien van bewegingssensoren en deels geschakeld via een schemersschakelaar.

Aan de buitenzijde van het gebouw worden diverse verlichtingsarmaturen geplaatst met schemersschakeling, positie volgens verkooptekening.

Ter plaatse van de balkons en terrassen wordt een buitenlichtpunt op schakelaar geplaatst, positie volgens tekening. Excl. armatuur.

PV-panelen (zonnepanelen)

Elke appartement wordt voorzien van 5 fotovoltaïsche panelen (PV-paneel) van 365Wp waarmee elektriciteit wordt opgewekt uit zonlicht. Dit voldoet aan de BENG-berekening. De PV-panelen worden op het dak van het appartementengebouw geplaatst en de omvormers worden geplaatst in de technische ruimte in het appartement. De verdeling en positie op het dak zal nader uitgewerkt worden. Het aantal PV panelen wordt bepaald aan de hand van een BENG-berekening en conform opgaaf van de installateur. Het is niet mogelijk extra panelen aan te brengen in verband met het beschikbare dakoppervlak. De verkrijger dient zelf de aanvraag en melding te doen bij de netbeheerder (bij aanmelding ten tijde van oplevering).

Liftinstallatie

Er wordt een persoonslift aangebracht met een hefvermogen van 1000 kg. Deze lift is geschikt voor rolstoelgebruiker(s) of een brancard. De liftinstallatie wordt uitgevoerd volgens de eisen en normen van het Nederlands Liftinstituut. De lift wordt voorzien van een spiegel, leuning en een kunststof vloerafwerking.

Veiligheidsinstallatie

De algemene ruimtes worden voorzien van noodverlichting en vluchtrouteaanduiding conform wet- en regelgeving.

Alle veiligheidsvoorzieningen zijn ter indicatie weergegeven op de verkooptekeningen en zullen worden uitgevoerd conform het Bouwbesluit.



Gemeenschappelijke meters

De gemeenschappelijke meters welke zich in de algemene meterkast bevinden, registreren het verbruik van onder andere:

- de verlichting van de algemene ruimtes en vluchtroutemarkering
- het verbruik van de algemene installaties (elektra)
- de wandcontactdozen van de algemene ruimtes in het gebouw
- het liftgebruik
- de buitenbergingen

De kosten voor deze algemene voorzieningen zullen worden opgenomen in de door de VVE nader te bepalen servicekosten.

MILIEU, DUURZAAMHEID EN ENERGIEVERBRUIK

U heeft gekozen voor een nieuwbouwappartement van Janssen de Jong. Dit betekent een comfortabel appartement dat klaar is voor de toekomst en dat met respect voor mens en milieu wordt gebouwd.

Materiaalgebruik

Het appartement wordt gebouwd met duurzame en hoogwaardige materialen. De gevels, dak en vloer zijn goed geïsoleerd en er worden diverse energiebesparende en waterbesparende maatregelen ingezet. Zo is het appartement voorzien van een zeer energiezuinig ventilatiesysteem met warmteterugwinning en een luchtwaterwarmtepompinstallatie met een bijzonder hoog rendement. Warmwaterleidingen worden geïsoleerd om warmteverlies te beperken.

Ook is er oog voor het watergebruik in het appartement. Zo worden waterbesparende douchekoppen toegepast, waterbesparende spoelknoppen bij de toiletten en kranen met straalbreker. Het toepassen van een waterontharder kan effect hebben op de waterdruk in het appartement.

Ten behoeve van de gezondheid van de schilder wordt binnen in het appartement uitsluitend gewerkt met watergedragen verf.

Duurzaam geproduceerd hout

Nagenoeg al het door ons toegepaste hout is duurzaam geproduceerd. Wij kopen het hout in met FSC-keurmerk, PEFC-keurmerk of STIP keurmerk.

Gasloos

Uw appartement is niet aangesloten op het gasleiding netwerk. Uw appartement is daarmee klaar voor de toekomst.

Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)

In het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan het energieverbruik en daarmee de CO₂-uitstoot van gebouwen. Dit wordt uitgedrukt in de BENG-waarde van uw appartement. Hoe lager de BENG-waarde, hoe energiezuiniger uw appartement is. De BENG-waarde van uw appartement is 0,4.

Energie label

Binnen 3 maanden na oplevering van het appartement wordt het energielabel van uw appartement verstrekt.



KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Kleurcode
Gevels			
Gevelmetselwerk	Baksteen, halfsteensverband	Hoofdkleur: Rood/Oranje	n.t.b.
Prefab beton	Beton	naturel	n.v.t.
Voegwerk metselwerk	Mortel – platvol voeg	Grijs	n.v.t.
Galerijen en balkons	Beton voorzien van wafelmotief	Naturel / grijs	n.v.t.
Trappen	Staal	Antraciet	RAL 7016
Gevelbekledingen	Aluminium Zinklook	Warm grijs	RAL 9007
Balkons / Frans balkon / Galerijhekken	Staal, gemoffeld	Antraciet	RAL 7016
Gevelopeningen			
Kozijnen appartementen	Kunststof	Antraciet	RAL 7016
Draai-kiep ramen	Kunststof	Antraciet	RAL 7016
Buitendeuren	Kunststof	Antraciet	RAL 7016
Daken			
Dak plat	Bitumen/EPDM	donkergrijs	
Dakrand	Aluminium	Antraciet	RAL 7016

Bovenstaande kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. JJBn zal bij oplevering een kleur- en materialenlijst verstrekken waarop de toegepaste RAL-kleuren zijn vermeld die u nodig heeft voor het onderhoud van het appartement.

RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR

Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten en materialen zijn niet gelijk.

nr.	Omschrijving	materiaal/afwerking/voorziening	kleur
1.0 Algemene ruimtes			
Hoofdentree			
	Vloer	Vloertegels met op de begane grond een schoonloopmat	n.t.b.
	Wanden	Scan behang	
	Plafond	Spuitwerk	wit
2.0 Appartementen			
Hal			
	Vloer	dekvloer	
	Wanden	behangklaar	
	Plafond	structuur spuitwerk	wit
Meterkast			
	Vloer	meterkastvloerplaat of betonvloer	
	Wanden	aftimmerwerk houten beplating	
	Plafond	beton	naturel
	Diversen	Meterkastinrichting en technische installaties	
Keuken/woonkamer			
	Vloer	dekvloer	
	Wanden	behangklaar	
	Plafond	structuur spuitwerk	wit
Slaapkamer/hobbyruimte			
	Vloer	dekvloer	
	Wanden	behangklaar	
	Plafond	structuur spuitwerk	wit
Badkamer			
	Vloer	keramische vloertegels, 600 mm x 600 mm	
	Wanden	keramische wandtegels, 300 mm x 600 mm tot plafond, liggend	
	Plafond	structuur spuitwerk	wit

nr.	Omschrijving	materiaal/afwerking/voorziening	kleur
Toilet			
	Vloer	keramische vloertegels, 600 mm x 600 mm	antraciet
	Wanden	keramische wandtegels, 300 mm x 600 mm rondom tot minimaal 1,2m hoog (bovenkant inbouw reservoir). Liggend. Boven het tegelwerk afgewerkt met structuur spuitwerk.	mat wit
	Plafond	Structuur spuitwerk	wit
Technische ruimte/berging			
	Vloer	dekvloer	
	Wanden	behangklaar	
	Plafond	structuur spuitwerk	wit
	Diversen	technische installatie conform tekening en TO, opstelplaats wasmachine	

SLOTBEPALING

Deze documentatie is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de situatie en de tekeningen van de architect en andere adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, de inrichting van het openbaar gebied door de gemeente. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, cai-kasten, lantarenpalen en dergelijke.

Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes.

Indien dit noodzakelijk mocht blijken, behoudt JBN zich daarom het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is JBN te allen tijde gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels nieuwsbrieven of een erratum.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impression en het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend meubilair, keukenopstelling, tuinrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening en niet in de aanneemsom inbegrepen.

De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders en ventilatieventielen, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald.

Indien het appartement gekocht wordt, terwijl dit al geheel of gedeeltelijk gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de tekeningen of de Technische Omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van het appartement. Bij verschillen tussen deze Technische Omschrijving en de bij oplevering verstrekte woningmap met as-built informatie, prevaleert het bij oplevering verstrekte woningdossier.



residentie
de Remise 

Kijk ook op www.residentiederemise.nl