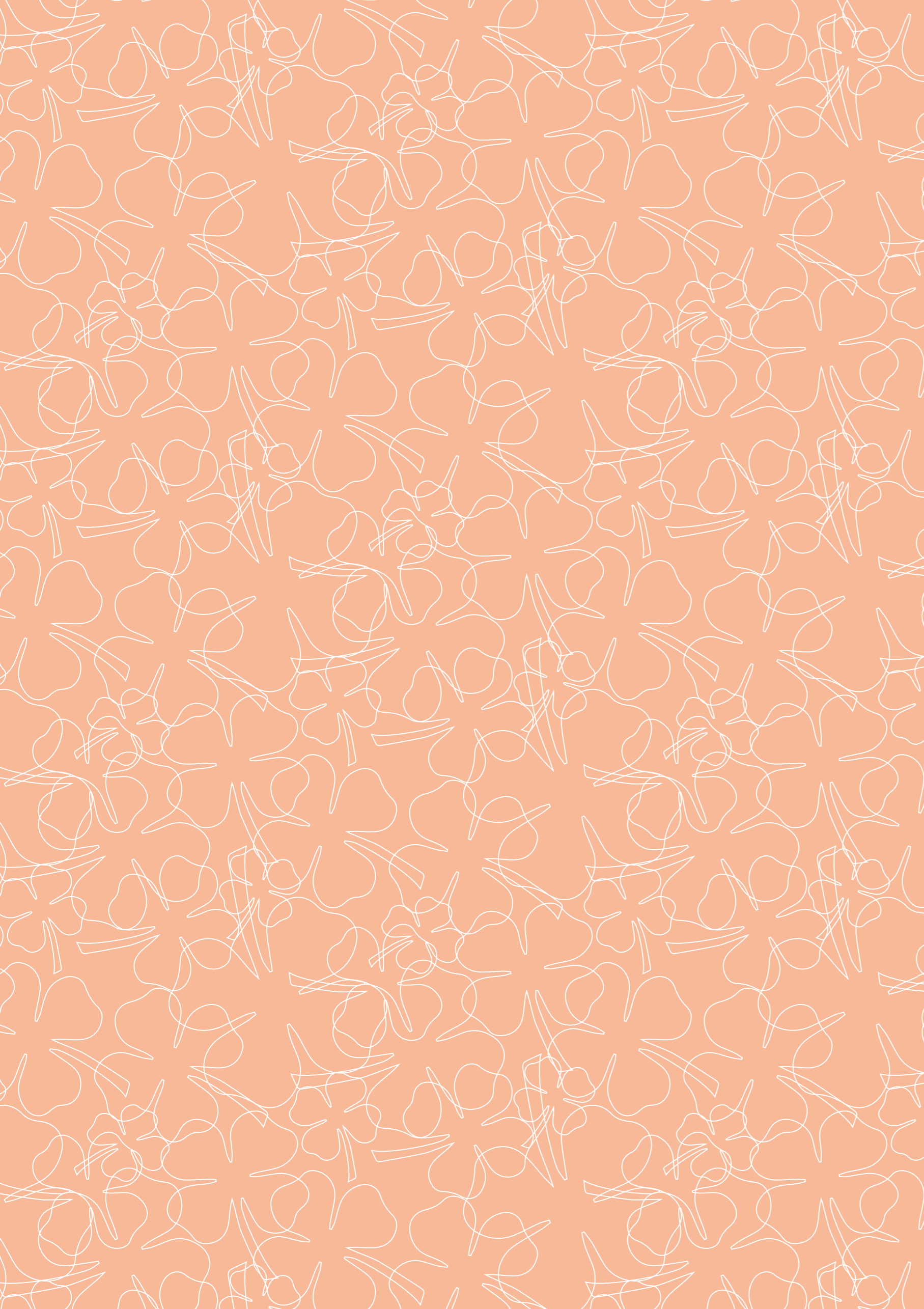




H O F V A N
H O U T E N

Pluk de dag



H O F V A N
H O U T E N

WONEN WORDT GENIETEN

Aan De Haag in Houten verrijst *Hof van Houten fase 2*. Een bijzondere appartementenvilla met 10 riante appartementen op een heerlijke plek. Hier wordt wonen genieten, dankzij veel leefruimte binnen en buiten, een geweldig uitzicht en alle voorzieningen op loopafstand. Wat eens een kantoorgebouw was, wordt straks een moderne en duurzame woonvilla voorzien van alle luxe, comfort en gemak. Wij laten u er graag kennis mee maken in deze brochure. We zijn benieuwd welk appartement uw voorkeur heeft.

Verkoopteam
Hof van Houten

Inhoudsopgave

02 Heerlijk Houten	12 De appartementen
04 Een fraaie transformatie	38 Baden in luxe
07 Opmerkelijke architectuur	39 Kies uw droomkeuken
09 Een natuurlijke woonomgeving	40 Kopersinformatie
11 De verdiepingen	

Heerlijk HOUTEN

Het leven is goed in de gemeente Houten. De stad telt bijna 50.000 inwoners en is rijk aan winkels, scholen, sportclubs en culturele voorzieningen. Houten is makkelijk bereikbaar vanaf de A12 en A27 en in de omgeving vindt u diverse landgoederen, rivier de Lek en tal van recreatieve mogelijkheden.

ALLES DICHTBIJ

Hof van Houten is gelegen vlakbij de rondweg, in een bestaande woonwijk met volwassen groen. U woont aan de rand van de stad, maar op korte afstand vindt u winkelcentrum Het Rond met ruim 140 winkels, drie supermarkten, restaurants, theater en een bioscoop. In Het Rond is ook het NS Station vanwaar u met de bus of de trein binnen een kwartier in hartje Utrecht staat met al haar voorzieningen.



Een fraaie TRANSFORMATIE

Het komt steeds vaker voor dat bestaande kantoorgebouwen een thuis worden voor woningen. *Hof van Houten* is zo'n fraaie transformatie. Het bestaande gebouw heeft de kenmerken van een woongebouw. Het pand biedt door de architectuur een mooie basis om appartementen in te realiseren. Bijkomend voordeel is dat het gebouw niet op een kantorenpark staat, maar al onderdeel is van een woonwijk.

De gemeente Houten en V.O.C. B.V. uit Heerde gingen de uitdaging aan om het kantoorpand aan De Haag een nieuwe functie te geven. De transformatie van werken naar wonen vraagt om de nodige aanpassingen. Zo wordt extra dak-, muur-, en glasisolatie toegepast, krijgen de appartementen een buitenruimte en worden de raampartijen sterk vergroot tot op de vloer. Daarnaast krijgt elk appartement openslaande deuren naar de tuin of het balkon.



Toekomstbestendig

De appartementen zijn groter dan de meeste reguliere appartementen en worden toekomstbestendig uitgevoerd. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in de gemeenschappelijke ruimtes en in de appartementen rekening is gehouden met draaicirkels en drempelloze overgangen. En uiteraard is het gebouw voorzien van een lift en intercomtelefoon ten behoeve van de deurbediening. In *Hof van Houten* bent u dus verzekerd van een royaal, veilig, levensloopbestendig, kwalitatief hoogstaand en comfortabel appartement.

Samen eigenaar van Hof van Houten

Samen met uw burens vormt u een Vereniging van Eigenaren. U wordt dus niet alleen eigenaar van uw eigen appartement, maar ook van het gebouw. Voor onder meer het onderhoud en de schoonmaak van het complex betaalt u servicekosten die onder andere bestaan uit:

1. opstalverzekering gehele gebouw;
2. schoonmaakkosten algemene ruimten;
3. onderhoud liften, algemene verlichting e.d.;
4. energiekosten van de algemene ruimten;
5. reservering groot onderhoud;
6. reservering schilderwerk;
7. administratie en overige kosten.



Opmerkelijke ARCHITECTUUR

Van origine heeft het gebouw al een stijlvolle uitstraling. Het heeft speelse verspringingen en op meerdere plekken reeds bestaande dakterrassen. Deze buitenruimten worden aangevuld met meerdere grote balkons waar voldoende gelegenheid is om ruim rondom een tuintafel te genieten van het weer en deze mooie plek. De grote samengestelde kap op het gebouw benadrukt het stijlvolle architectuurbeeld.

SPEELSE TOEVOEGINGEN

De appartementenvilla wordt voorzien van wit stucwerk in combinatie met een donkerrode baksteen en afgewisseld met horizontale ranke houtelementen. De oude kunststof kozijnen worden vervangen door nieuw te plaatsen kozijnen in een antracietkleur. Er worden grote raampartijen en openslaande deuren toegevoegd die zorgen voor licht en ruimte.



N
Schaal 1:500

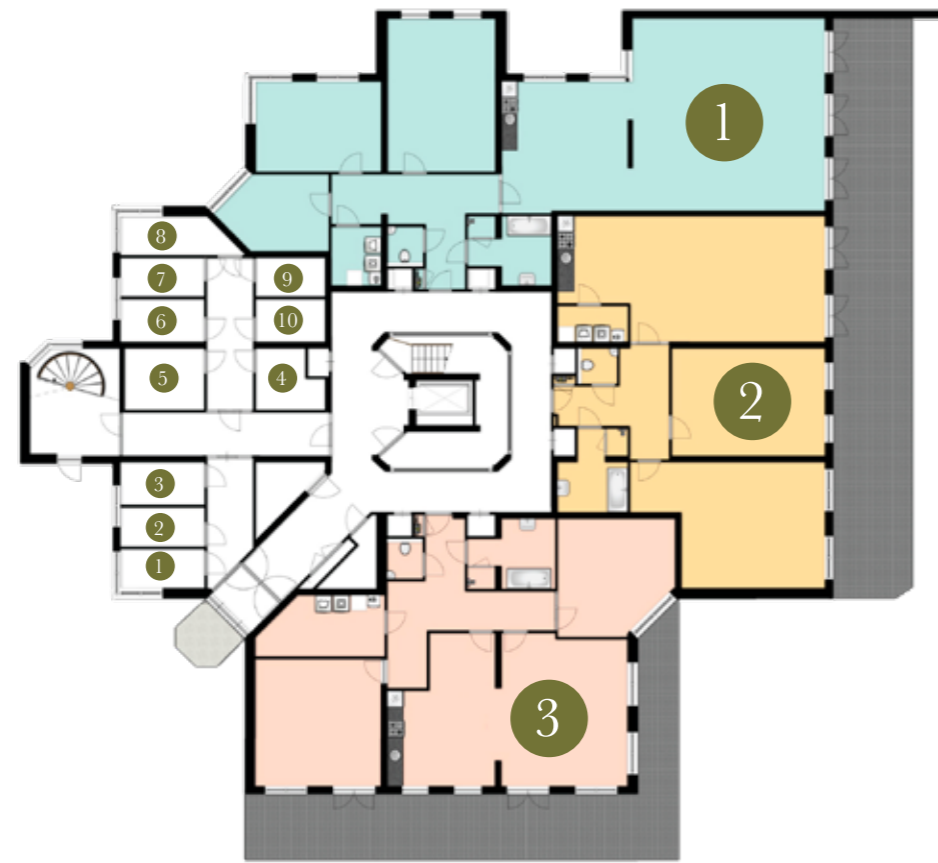
Natuurlijke WOONOMGEVING

Hof van Houten ligt aan de rand van Houten. Het gebouw staat op een riant perceel, met rondom een fraaie tuin. Vanaf de verdiepingen kunt u kilometers ver wegblijven over landerijen en het natuurgebied, waar nog reeën en wilde vogels leven. Het is een sfeervolle woonomgeving met veel groen.

BUITEN WONEN

Bij het ontwerp is het uitgangspunt geweest om grote buitenruimten te creëren met volop privacy. Met een eigen terras, balkon of dakterras waar tuinmeubelen gemakkelijk kunnen staan en waar u met vrienden of familie ongedwongen kunt genieten van de zon en de fraaie omgeving. Met zo'n groot balkon wordt de buitenruimte echt een onderdeel van uw woonplezier.





Begane grond



Tweede verdieping



Eerste verdieping



DE VERDIEPINGEN

Hof van Houten telt drie woonlagen met elk drie of vier ruime driekamerappartementen. Ieder appartement heeft een privé berging op de begane grond. Tevens heeft ieder appartement twee privé parkeerplaatsen. Uiteraard is het gebouw voorzien van een lift en intercomtelefoon waarmee de centrale deur bediend kan worden. Bij de entree bevinden zich de brievenbussen en het bellentableau.

Appartementen

Verdieping	Nummer	m ² ca.
BG	01	162,2
	02	126,5
	03	132,9
01	04	87,9
	05	111,3
	06	101,2
	07	113,4
02	08	101,2
	09	112,6
	10	117,8

Begane grond APPARTEMENT 01

Dit appartement is gelegen op de begane grond en meet maar liefst 162,2 m² woonoppervlak. In de royale woonkamer zijn drie openslaande tuindeuren naar het terras.

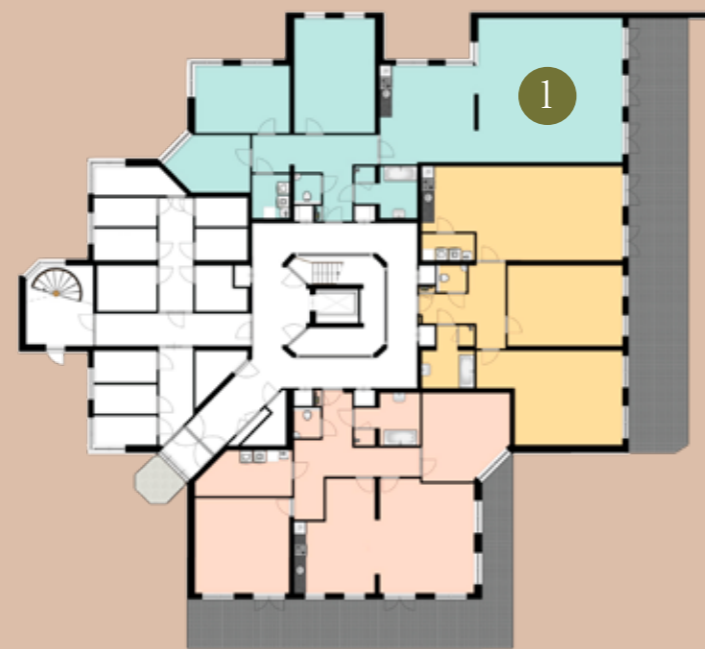
Specificaties

Ligging	Oost
Woonoppervlak ca.	162,2 m ²
Living	71 m ²
Buitenruimte/terras	31,1 m ²
Slaapkamer 1	24 m ²
Slaapkamer 2	16,7 m ²
Slaapkamer 3	10,8 m ²

Overige ruimten

Badkamer en separaat toilet, in pandige berging op de begane grond en 2 parkeerplaatsen.

Begane grond



Begane grond APPARTEMENT 01



Kies uw indeling

Vanaf het grote terras is er volop gelegenheid om te genieten van de buitenruimte. Gezien de indeling zou erg goed gekozen kunnen worden voor een keuken met een kookeiland. Er is aansluitend aan de keuken een extra voorraadbak. De drie slaapkamers zijn zeer ruim. Ook de woonkamer is zo ruim dat er eventueel een extra kamer gerealiseerd kan worden.

Begane grond APPARTEMENT 02

Dit appartement op de begane grond heeft een woonoppervlak van ca. 126,5 m² en heeft een riant terras over de gehele breedte van het appartement. De living met open keuken en de twee ruime slaapkamers zijn alle aan het terras gelegen.

Specificaties

Ligging	Noordoost
Woonoppervlak ca.	126,5 m ²
Living	45 m ²
Buitenruimte/terras	63,5 m ²
Slaapkamer 1	24 m ²
Slaapkamer 2	30,1 m ²

Overige ruimten

Badkamer en separaat toilet, inpandige berging op de begane grond en 2 parkeerplaatsen.

Begane grond



Begane grond APPARTEMENT 02



Kies uw indeling

Ruim dat is dit appartement zeker. Elke ruimte is royaal en dankzij de ligging aan het brede terras geniet u overal in huis van heel veel lichtinval. De open keuken, fraaie badkamer en het separate toilet geven de woning een extra gevoel van ruimte. De slaapkamers zijn naar wens in te delen zoals u dat graag wilt.



Schaal 1:100



Begane grond APPARTEMENT 03

Dit appartement op de begane grond is zeer gunstig gelegen op het zuiden. U kunt dan ook de hele dag genieten van de zon op het royale terras dat maar liefst 52 m² groot is.

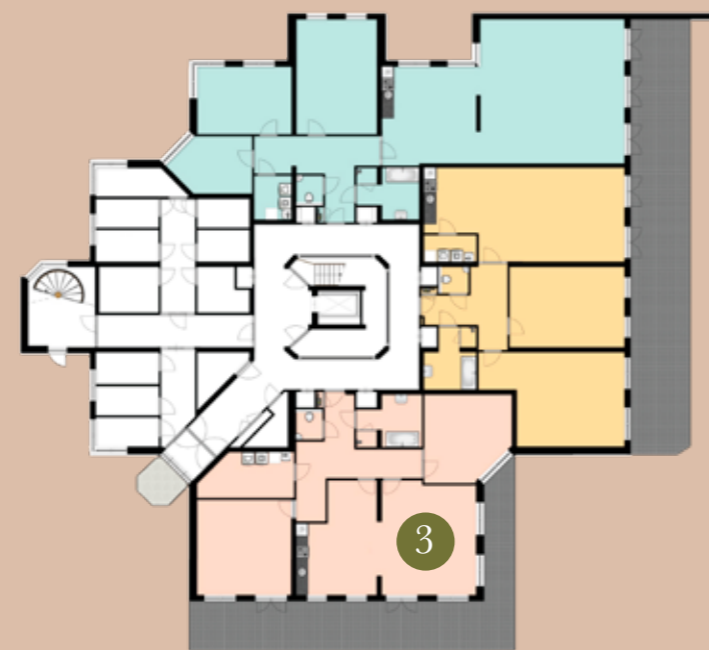
Specificaties

Ligging	Zuid
Woonoppervlak ca.	132,9 m ²
Living	48,5 m ²
Buitenruimte/terras	111,8 m ²
Slaapkamer 1	18,3 m ²
Slaapkamer 2	22,8 m ²

Overige ruimten

Badkamer en separaat toilet, inbandige berging op de begane grond en 2 parkeerplaatsen.

Begane grond



Begane grond APPARTEMENT 03



Kies uw indeling

Het appartement is fraai ingedeeld en biedt volop mogelijkheden om uw woonwensen waar te maken. Kies voor een kastenwand of walk-in-closet in de ruime hoofdslaapkamer en speel met de indeling van de grote woonkamer. En betrek uiteraard uw terras bij uw woning. Binnen en buiten vloeien naadloos in elkaar over.



Schaal 1:100



Eerste verdieping APPARTEMENT 04

Dit driekamerappartement van ca. 87,9 m² kijkt vanaf de eerste verdieping uit over het natuurgebied. Het betreft een zeer efficiënt ingedeeld appartement met een groot balkon waar het heerlijk toeven is in de namiddag.

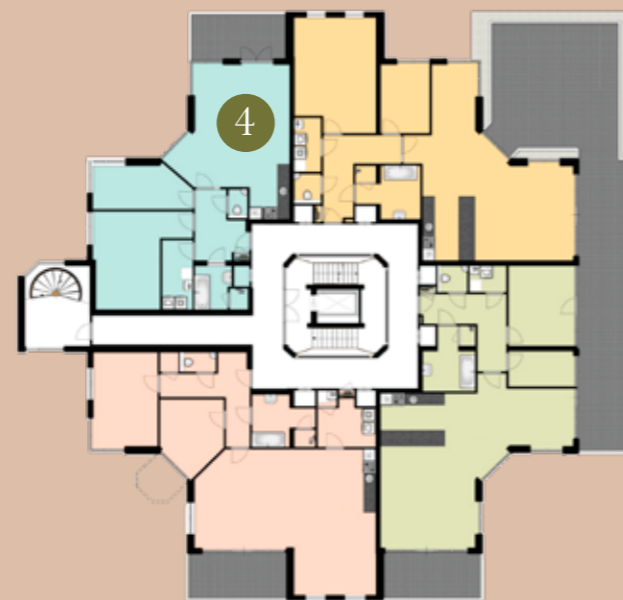
Specificaties

Ligging	West
Woonoppervlak ca.	87,9 m ²
Living	35,5 m ²
Buitenruimte/terras	11,1 m ²
Slaapkamer 1	18,6 m ²
Slaapkamer 2	10,4 m ²

Overige ruimten

Badkamer en separaat toilet, inbandige berging op de begane grond en 2 parkeerplaatsen.

Eerste verdieping



Eerste verdieping APPARTEMENT 04



Kies uw indeling

Appartement 04 in Hof van Houten fase 2 is erg ruim voor een driekamerappartement. De woonkamer met open keuken grenst aan het gezellige terras en baadt in het licht dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren.



Schaal 1:100

Eerste verdieping APPARTEMENT 05

Dit appartement op de eerste verdieping biedt volop mogelijkheden te kiezen voor een andere indeling. De totale oppervlakte is ca. 111,3 m² en het balkon is gesitueerd op het noordwesten.

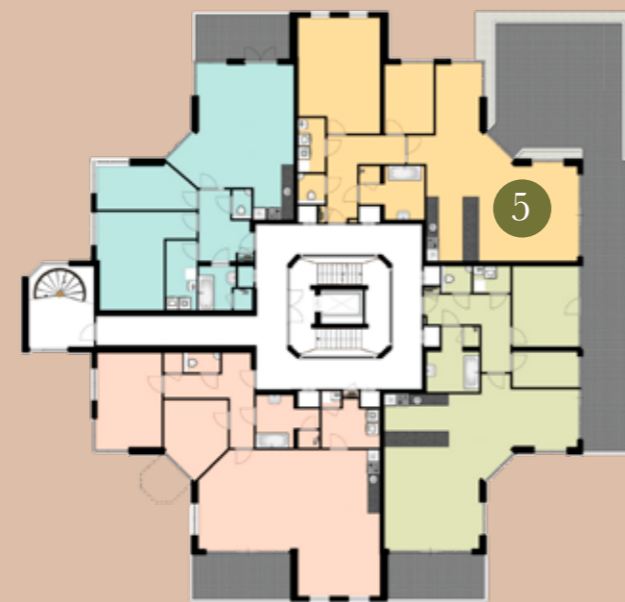
Specificaties

Ligging	Noordoost
Woonoppervlak ca.	111,3 m ²
Living	51,6 m ²
Buitenruimte/terras	61,6 m ²
Slaapkamer 1	22,9 m ²
Slaapkamer 2	8,7 m ²

Overige ruimten

Badkamer en separaat toilet, inbandige berging op de begane grond en 2 parkeerplaatsen.

Eerste verdieping



Eerste verdieping APPARTEMENT 05



Kies uw indeling

Wat direct opvalt in dit appartement is de woonkamer met aangrenzend eetgedeelte. Dit deel van de living kunt u desgewenst ook bij de aangrenzende slaapkamer betrekken waardoor er een extra grote kamer ontstaat. De keuken kan op verschillende manieren geplaatst worden.



Schaal 1:100



Eerste verdieping APPARTEMENT 06

Dit appartement van ca. 101,2 m² op de eerste verdieping biedt volop mogelijkheden tot een creatieve indeling van de woonruimte. Er zijn al twee ruime slaapkamers, maar er kan gemakkelijk een derde slaap- of werkkamer gecreëerd worden.

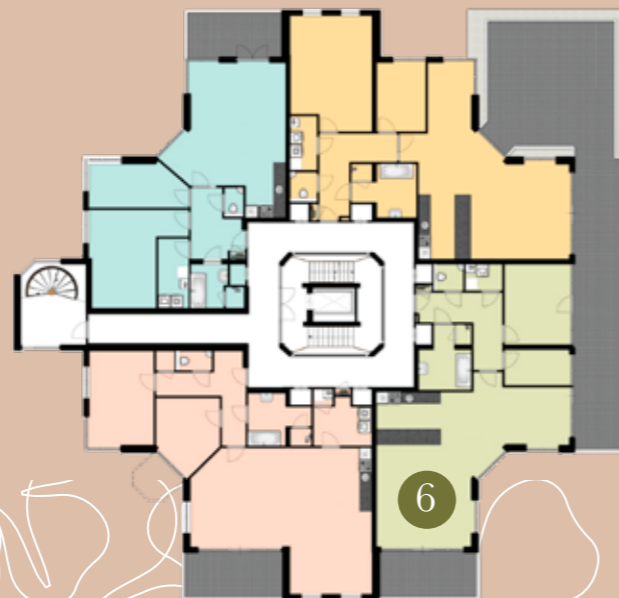
Specificaties

Ligging	Oost
Woonoppervlak ca.	101,2 m ²
Living	54,6 m ²
Buitenruimte/terras	35,3 m ²
Slaapkamer 1	13,3 m ²
Slaapkamer 2	5,7 m ²

Overige ruimten

Badkamer en separaat toilet, inbandige berging op de begane grond en 2 parkeerplaatsen.

Eerste verdieping



Eerste verdieping APPARTEMENT 06



Kies uw indeling

De woonkamer op het oosten is zeer royaal. U kunt er dan ook voor kiezen om deze ruimte iets te verkleinen ten gunste van een extra kamer. De plaatsing van uw keuken is helemaal vrij en misschien kiest u er wel voor om de tweede slaapkamer te vergroten.

De mogelijkheden zijn divers.



Schaal 1:100



Eerste verdieping APPARTEMENT 07

Dit appartement op de eerste verdieping meet ca. 113,4 m² en heeft een prettig terras op het zuiden. Door de L-vorm van de woonkamer met open keuken, kunt u eenvoudig een apart eetgedeelte creëren, grenzend aan het balkon.

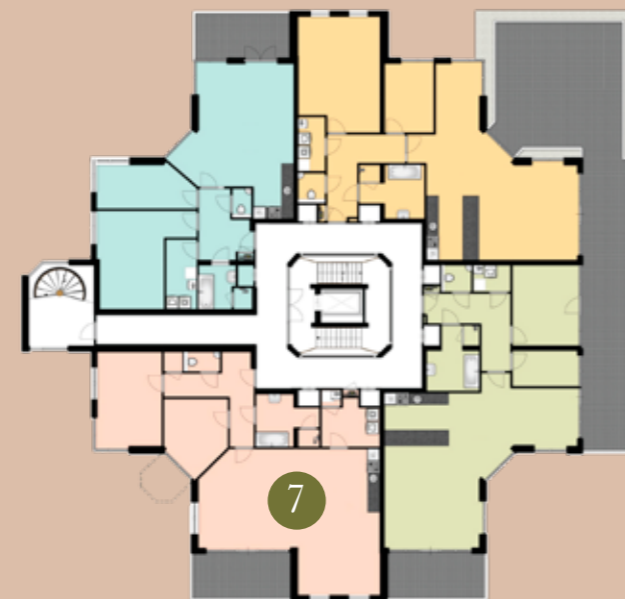
Specificaties

Ligging	Zuid
Woonoppervlak ca.	113,4 m ²
Living	55,2 m ²
Buitenruimte/terras	11,3 m ²
Slaapkamer 1	16,4 m ²
Slaapkamer 2	10,8 m ²

Overige ruimten

Badkamer en separaat toilet, inbandige berging op de begane grond en 2 parkeerplaatsen.

Eerste verdieping



Eerste verdieping APPARTEMENT 07



Kies uw indeling

Dit appartement is zeer praktisch ingedeeld. De keuken grenst aan de inbandige berging waar plek is voor een wasmachine en een droger. De beide slaapkamers kunnen desgewenst samengevoegd worden zodat een grote master bedroom met volop mogelijkheden ontstaat.



Schaal 1:100

Tweede verdieping APPARTEMENT 08

Dit appartement op de tweede verdieping heeft een heerlijk ruime living en twee volwaardige slaapkamers. Droomde u altijd al van een kookeiland? In dit royale appartement met open keuken is veel mogelijk.

Specificaties

Ligging	West
Woonoppervlak ca.	101,2 m ²
Living	42,8 m ²
Buitenruimte/terras	12,9 m ²
Slaapkamer 1	17,2 m ²
Slaapkamer 2	10,9 m ²

Overige ruimten

Badkamer en separaat toilet, inpandige berging op de begane grond en 2 parkeerplaatsen.

Tweede verdieping



Tweede verdieping APPARTEMENT 08



Kies uw indeling

Dit appartement heeft een woonoppervlak van ca. 101,2 m² en ligt op het westen. Daardoor kunt u na een lange dag werken heerlijk genieten van de avondzon op uw gezellige balkon. De woning heeft een lekker ruime inpandige berging voor uw wasmachine en droger.



Schaal 1:100

Tweede verdieping APPARTEMENT 09

De totale woonoppervlak van dit royale appartement is ca. 112,6 m² en biedt volop mogelijkheden om te spelen met de indeling en de inrichting. Het appartement is gelegen op de tweede verdieping en heeft een gezellig balkon grenzend aan de woonkamer.

Specificaties

Ligging	Noordoost
Woonoppervlak ca.	112,6 m ²
Living	50,1 m ²
Buitenruimte/terras	10,1 m ²
Slaapkamer 1	18,5 m ²
Slaapkamer 2	10,4 m ²

Overige ruimten

Badkamer en separaat toilet, inbandige berging op de begane grond en 2 parkeerplaatsen.

Tweede verdieping



Tweede verdieping APPARTEMENT 09



Kies uw indeling

De brede woonkamer heeft een mooi dakterras van 10 m².
De keuken kan op verschillende manieren worden geplaatst.
De woonkamer kan gemakkelijk iets verkleind worden waardoor een extra slaap- of werkkamer ontstaat. De hoofdslaapkamer is uitzonderlijk ruim.



Schaal 1:100

Tweede verdieping APPARTEMENT 10

Dit appartement van ca. 117,8 m² op de tweede verdieping heeft heel erg veel pluspunten. Opvallend zijn de twee ruime slaapkamers en de zonnige woonkamer met open keuken die op het zuiden gelegen zijn.

Specificaties

Ligging	Zuid
Woonoppervlak ca.	117,8 m ²
Living	50,3 m ²
Buitenruimte/terras	13,0 m ²
Slaapkamer 1	18,9 m ²
Slaapkamer 2	14,2 m ²

Overige ruimten

Badkamer en separaat toilet, inpandige berging op de begane grond en 2 parkeerplaatsen.

Tweede verdieping



Tweede verdieping APPARTEMENT 10



Kies uw indeling

De woonkamer grenst aan het dakterras op het zuiden. Er zijn al twee ruime slaapkamers, maar er kan gemakkelijk een derde slaap- of werkkamer gecreëerd worden door de woonkamer ietste verkleinen. Ook de keuken kan op allerlei manieren geplaatst worden met bijvoorbeeld een groot kookeiland.



Schaal 1:100





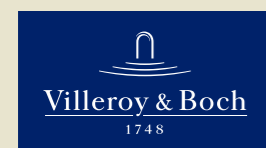
KIES UW *droomkeuken*

Een keuken is altijd smaakgevoelig en afhankelijk van individuele wensen. Daarom ontvangt u bij de koop van uw appartement een keukencheque ter waarde van € 8.000,- inclusief btw. Deze kunt u als stelpost besteden bij Middelkoop Keukens in Culemborg. Zo bent u geheel vrij in de opstelling, het materiaal, de kleur, het type blad en in de keuze van inbouwapparatuur.



Baden IN LUXE

De appartementen in *Hof van Houten* worden standaard opgeleverd met hoogwaardig sanitair van het merk Villeroy & Boch, type Sub-way 2.0. Het sanitair betreft een wandtoilet met fonteintje in de toiletruimte en in de badkamer een ligbad, een douchehoek en een wastafelmeubel. Kiest u liever zelf uw sanitair? Dat kan in overleg natuurlijk ook.



De twee afgebeelde keukens zijn de voorbeeldkeukens.



Kopers INFORMATIE

Samenstelling en Wijzigingen

VERKOOPSTUKKEN

Deze verkoopstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven en/of ontwikkelaars van plannen in de directe omgeving, ook na ondertekening van de aannemingsovereenkomst. Relevante wijzigingen in afwijking op de verkoopstukken worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (errata) of een informatiebrief. De hier bedoelde wijzigingen geven geen van beide partijen enige aanleiding tot verrekening. De perspectieftekeningen die u ter beschikking zijn gesteld geven een impressie. Het zijn met recht 'artist impressions', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden heeft gegund. De werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en de inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend. De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa maten. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De definitieve afmeting van leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kan daarom nog wijzigen. Waar in de technische omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld dient hieraan toegevoegd te worden: 'of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de ondernemers'. De eventuele op de tekeningen aangegeven kopers opties behoren niet tot de basislevering. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

VISUALISATIES

De in de verkoopstukken afgebeelde situatieschets is enkel bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situatie van het bouwplan. De tekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De juiste maten van de kavels worden na opmeting door het Kadaster vastgelegd. Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen, parkeerplekken, etc.) geeft slechts een impressie. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen c.q. reeds gewijzigd zijn na het ter perse gaan van deze situatieschets. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende toekomstige c.q. bestaande bebouwing, verwijzen wij u naar de gemeente Houten. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen van V.O.C. BV geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

Garantie- en waarborgbepalingen Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, prevaleren de bovengenoemde bepalingen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling transformatie 2012.

Technische omschrijving

WONINGTYPES

appartementen in verschillen typen en groottes.

UITVOERINGSDUUR EN BOUWVOLGORDE

De uitvoeringsduur van de appartementen moet nog nader in overleg met de aannemer worden bepaald. De oplevering van het appartement zal plaats vinden binnen een termijn, nader in de aannemingsovereenkomst genoemd. Eventueel meerwerk kan het bouwproces verlengen en kan derhalve tot een overschrijding leiden van het nader te bepalen aantal werkbare werkdagen. De bouwvolgorde waarin de appartementen worden gebouwd en opgeleverd, wordt bepaald door het uitvoeringsteam en geschiedt op basis van fasering. De opleveringsvolgorde van de appartementen wordt nog nader vastgesteld en hoeft niet gelijk te zijn aan de aangegeven bouwnummering.

Peil Als peil –P– geldt de bovenkant van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdentree-vloer. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de gemeente. De rooilijnen zullen door de gemeente in het werk worden aangegeven.

Fundering Het gebouw heeft een bestaande fundering. Onder het gebouw bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een kruipluik.

Vloeren De begane grondvloer is een geïsoleerde bestaande betonnen vloer. De verdiepingsvloeren van de appartementen zijn bestaande betonnen vloeren. Verder zullen alle wijzigingen of doorvoeren die worden aangebracht zoals blijkt uit de tekeningen worden gecontroleerd door de constructeur. De nieuwe balkons van de appartementen worden uitgevoerd in staal met een dichte vloer afgewerkt met houten vlonders. De vloeren worden voorzien of zijn voorzien van een cementdekvloer. De vloeren van de badkamer en het toilet worden afgewerkt met keramische tegels.

Daken De bestaande daken behouden de bestaande dakbedekking. Op de bestaande dakterrassen van een aantal appartementen worden betontegels aangebracht op kunststof tegel dragers. De dakbedekkingen worden gecontroleerd. Zo nodig worden de dakbedekkingen vervangen en dan geleverd met een garantie conform de bepalingen van Woningborg. Langs de dakranden van de platte daken worden nieuwe natuursteen dakranden geplaatst.

Dragende wanden De als zodanig op tekening aangegeven bestaande dragende wanden blijven gehandhaafd. De binnen-spouwbladen van de gevels bestaan uit bestaand steenachtig materiaal.

Metaalwerken Voor de ondersteuning van vloeren, daken en gevels worden volgens berekeningen van de constructeur kolommen en of liggers toegepast. Daar waar vereist worden stalen kolommen in verband met de brandwerendheid gevuld met beton of brandwerend bekleed. Ter plaatse van de entree van het terrein zullen metalen postkasten worden opgenomen.

Gevels Een aantal geveldelen worden voorzien van stucwerk. De buitengevels op plint niveau op de begane grond worden uitgevoerd in een rood/paarse baksteen volgens keuze van de architect. Ter plaatse van bestaand metselwerk delen wordt ook de nieuwe baksteen toegepast. Ter plaatse van de woonkamers worden de borstweringen onder de kozijnen verwijderd. Hier worden nieuwe aluminium kozijnen aangebracht. Bij deze tot het vloerpeil doorlopende kozijnen worden geen vensterbanken aangebracht. Alle kozijnen worden vervangen door nieuwe aluminium kozijnen in een donkere antraciet kleur. Ter plaatse van de borstweringen onder de kozijnen worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht. Tussen de kozijnen worden verder horizontale houten latten aangebracht.

Gevelkozijnen, ramen en deuren De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in aluminium. De entreedeuren van de appartementen is een vlakke deur met een deurspion. De deuren van de bergingen in het bergingsblok zijn dichte deuren met een HPL toplaag. De toegang tot het woongebouw vindt plaats door middel van een zelfsluitende deur, welke van buitenaf slechts met een sleutel te openen is. Bij de bedoelde deur wordt een bel- en spreekinstallatie geïnstalleerd. De hoofdtoegangsdeur van het gebouw is vanuit de appartementen elektrisch te openen. De kozijnen worden waar nodig voorzien van ventilatieroosters. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen.

Beglazing Het glas in de gevelkozijnen van de woning wordt uitgevoerd in isolerende HR++ dubbele beglazing.

Hang- en sluitwerk Het in de buitenkozijnen toe te passen hang- en sluitwerk is, waar nodig, inbraakvertragend overeenkomstig het Bouwbesluit (inbraakwerendheids-klasse 2, voldoet aan Politie Keurmerk Veilig Wonen). Cilinder van voordeuren worden gelijksluitend uitgevoerd met de bergingsdeur en de centrale entree.

BINNENINRICHTING

Binnenwanden De binnenwanden tussen vertrekken onderling worden samengesteld uit nieuwe scheidingswanden, die ruimschoots voldoen aan de gestelde geluidsisolatiënormen. De bestaande constructieve te handhaven wanden zorgen voor de stabiliteit in de appartementen. Alle binnenwanden zullen indien noodzakelijk, volgens advies van de fabrikant, gedilateerd worden. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en dat er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat. De scheidingswanden van de bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen en vrijgehouden van het plafond om te ventileren.

Binnendeuren en -kozijnen De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen (zonder stofdorpel) in de kleur wit. De binnenkozijnen worden uitgevoerd met dicht bovenpaneel. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke deuren met opdeksponning in de kleur wit. De kozijnen ter plaatse van de toiletdeur en de badkamerdeur worden voorzien van kunststenen onderdorpels.

Het hang- en sluitwerk binnen bestaat uit:

- deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren;
- loopsloten op de binnendeuren, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetsluiting;
- stalen paumelles op de binnendeuren;
- kastslot op de meterkast.

De kozijnen van de bergingen in het bergingsblok op de begane grond zijn stalen kozijnen en voorzien van vlakke stompe deuren. De deuren worden voorzien van een dagen nachtslot, gelijksluitend met de sloten van het bijbehorend appartement. De meterkasten worden ingericht volgens de voorschriften van de Nutsbedrijven.

Trappen en hekken Voor de toegang van de diverse verdiepingen zijn in de gemeenschappelijke verkeersruimten de bestaande betonnen trappen aanwezig. De trappen worden bekleed met tapijt. Langs de trappen zijn metalen leuningen en hekken aanwezig. Hekken worden aangepast conform eisen woningborg. Langs de trappen en schalmgaten van de trappenhuisen blijven de bestaande metalen hekkeren gehandhaafd en langs de muurkanten zit een stalen leuning. De balkonhekken bestaan uit metalen balusters met gehard glazen vulling volgens tekeningen van de architect. Op de buitenkozijnen zal, waar vereist, een metalen doorvalbeveiliging worden aangebracht. Verder zullen alle metalen onderdelen en bevestigingsmiddelen worden aangebracht, die eventueel door de architect en constructeur nader worden vereist.

AFWERKING

Vloerafwerking De vloeren van de appartementen, algemene ruimten, bergingen en gangen worden voorzien van een cementdekvloer. In de hoofdentrees van het appartementengebouw wordt achter de toegangsdeur, zoals op de tekening is aangegeven, een schoonloopmat geleverd en aangebracht. Er wordt een harde vloerbedekking aangebracht op de vloeren van de centrale hal. In de dekvloer worden leidingen opgenomen. Wij verplichten u dan ook om in de vloer niet te spijkieren, te hakken of te boren.

Stukadoorwerk Alle binnenwanden, behalve daar waar spuit- en/of wandtegels wordt aangebracht, worden "behangklaar" afgewerkt, met uitzondering van de meterkast. Deze wanden worden niet afgewerkt. "Behangklaar" wil zeggen; de binnenwanden zijn bij oplevering, na verwijdering van eventuele verontreinigingen, direct geschikt voor het aanbrengen van een voorsmeerlaag en het aanbrengen van behang. Voor het aanbrengen van sauw- en/of spuitwerk o.i.d. dient u de wanden eerst zorgvuldig af te werken. Alle plafonds in de appartementen met uitzondering van de meterkasten en kleine technische ruimten worden voorzien van structuurspuitwerk. Structuurspuitwerk op de wanden wordt toegepast boven het tegelwerk in de badkamers, toiletten en de algemene werkkast. Daarnaast worden ook de wanden in de centrale hallen voorzien van structuurspuitwerk. De wanden in de bergingen en bergingsgangen blijven onafgewerkt.

Tegelwerk De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van circa 140 cm boven de vloer. De wanden van de bad-

Kopers INFORMATIE

kamers worden betegeld tot een hoogte van circa 210 cm boven de vloer. Voor wand- en vloertegels kan gekozen worden binnen een voor dit project samengesteld keuzepakket of in de showroom. Het standaard tegelwerk heeft de volgende afmetingen:

- Vloertegels hebben een tegelafmeting van 30x30 cm;
- Wandtegels hebben een tegelafmeting van 20x25 cm voor de badkamer en 15x20 cm voor het toilet (staand verwerkt);

De tegels worden gevoegd in een standaard voegkleur. Vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Waar technisch noodzakelijk worden kitvoegen aangebracht, de uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof hoekprofielen.

Kunststeen Ter plaatse van badkamers en het toilet worden mogelijk kunststenen dorpels aangebracht. Op de steenachtige borstsweringen van de appartementen worden kunststenen vensterbanken aangebracht.

Timmerwerken In de appartementen worden standaard geen plinten aangebracht. Overige aftrimmingen in de gebouwen zullen worden verricht zoals uit de aard van het werk blijkt. Aftrimmingen in de gebouwen worden met een watergedragen verf afgeschilderd of fabrieksmatig afgelakt. Het plafond van de bergingen wordt ter plaatse van de bovenliggende appartementen voorzien van een geïsoleerd plafond van houtwol cementplaten. In de trappenhuisen/centrale hallen wordt indien nodig ter beperking van galm, tegen de onderkant van het plafond, plafondplaten aangebracht. Ter plaatse van de wanden van de centrale hallen met de appartementen en van de bergingen met de appartementen worden geïsoleerde voorzetwanden aangebracht die naderhand voorzien worden van structuurspuitwerk. Waar nodig kunnen in het appartement of de algemene ruimten (gedeeltelijk) verlaagde plafonds worden aangebracht t.b.v. te leggen leidingen en bedradingen.

Keuken Er wordt bij de woning geen keukeninrichting geleverd maar een stelpost van € 8000,- opgenomen. Voor dit bedrag of een hoger bedrag kan iedere koper zelf een keuken uitzoeken bij de aan te wijzen keukenleverancier. Er zijn er standaard aansluitmogelijkheden aangebracht zoals in deze technische omschrijving is benoemd en op de plaatsen zoals op nul-tekening van de door de aannemer geselecteerde keukenshowroom is aangegeven. Als er bij de door de aannemer geselecteerde keukenshowroom een keuken wordt uitgezocht zijn verplaatsingen van de elektrische basisinstallaties (aangegeven op de verkooptekeningen) voor rekening van koper. Er worden op bepaalde posities verlaagde plafonds toegepast om het leidingwerk t.b.v. de keuken weg te kunnen werken. Definitieve vorm en uitvoering van het verlaagde plafond wordt per situatie nader bepaald.

INSTALLATIES

Buitenriolering De buitenriolering van de vuilwaterafvoer (VWA) en de hemelwaterafvoer zal worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel. De VWA wordt aangesloten op het gemeenteriool en voorzien van de nodige onstoppingsstukken. alle leidingen worden uitgevoerd in PVC.

Binnenriolering De binnenriolering wordt samengesteld uit PVC en aangesloten op de buitenriolering. Alle sanitaire toestellen worden op de binnenriolering aangesloten. Tevens komt er een aansluiting voor de wasmachine en de uitstortgootsteen in de algemene werkkasten.

Waterinstallatie De koudwatermeter wordt aangelegd vanaf de watermeter geplaatst in de meterkast. Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- de aansluitpunten nabij de opstelplaats van het keukenblok (afgedopt);
- de mengkraan op de wastafel(s) in de badkamer;
- de douchemengkraan;
- Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:
- het spoelreservoir van het toilet;
- de fontein van het toilet (penthouses);
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- hydrofoorinstallatie. De waterleidingen worden volgens de voorschriften uitgevoerd.

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen op een standaard plaats boven de vloer afgedopt. Bij het bepalen van deze standaard plaats wordt uitgegaan van de 0-tekeningen van de keukenshowroom. De warm- en koudwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof. Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt in wanden en/of vloeren. Ter plaatse van de technische opstellingen in de woning (in de meterkast) worden de leidingen uitgevoerd in opbouw. Het gelijktijdig gebruik van meerdere (warmwater) tappunten binnen de woning kan niet worden gegarandeerd.

Sanitair Het op de tekeningen aangegeven sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit en van het merk Villeroy & Boch , type Subway 2.0. Ter plaatse van de douchehoek wordt een douchescherm aangebracht. De douchehoek kan een douchebak of een opgemetselde en betegelde douchehoek gaan betreffen, afhankelijk van de situatie en mogelijkheden ter plaatse. Naast het standaard sanitair bieden wij u de mogelijkheid om via een door ons geselecteerde sanitairshowroom uw eigen sanitair uit te kiezen. Het standaard sanitair betreft een zwevend toilet met fonteintje (toilettruimte) en ligbad, douchehoek met douchescherm en wastafelmeubel (badkamer).

Verwarmingsinstallatie De appartementen worden voorzien van een complete centrale verwarmingsinstallatieketel met vloerverwarming. In de badkamer wordt een verwarmingsradiator opgenomen. Deze wordt qua afmeting afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. De installatie wordt centraal geregeld door een in de woonkamer geplaatste kamerthermostaat. De installaties zullen voldoen aan de gestelde eisen conform de van toepassing zijnde Woningborg Garanties waarborgregeling. Ruimtetemperaturen:

- hal / gang 15 oC
- woonkamer 20 oC
- keuken 20 oC
- slaapkamer(s) 20 oC
- badkamer 22 oC
- toilet / w.c. niet verwarmd

Mechanische ventilatie In de appartementen wordt een mechanisch ventilatiesysteem geplaatst. Deze installatie zuigt via de keuken, het toilet, de badkamer t.p.v. de opstelplaats voor de wasmachine lucht af. Via ventilatieroosters in de gevelkozijnen wordt buitenlucht aangevoerd. De ventilatieunit wordt geplaatst in de meterkastenopstelling. De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt. De centrale regelaar van de mechanische ventilatie bevindt zich op de wand nabij de thermostaat. De ventilatie van de bergingen is een zogenaamde natuurlijke ventilatie.

Elektrische installatie De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Met uitzondering van de bergingen wordt er wit inbouw materiaal toegepast waarbij de leidingen worden weggewerkt. In de bergingen wordt opbouw materiaal aangebracht, de leidingen komen daar in het zicht. Ieder appartement wordt voorzien van een individuele elektrische installatie. De installatie wordt aangeleverd vanuit de meterkast van het appartement en wordt verdeeld over de nodige groepen naar de diverse aansluitpunten en schakelaars zoals deze (ter indicatie) zijn aangegeven op de verkooptekeningen. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. Ter plaatse van de entree's van de gebouwen wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. De volgende hoogten worden aangehouden: U dient voor oplevering een contract af te sluiten met uw energieleverancier. Alle appartementen zijn voorzien van rookmelders die aangesloten zijn op het elektriciteitsnet. Er wordt een belinstallatie gemonteerd welke aangesloten wordt op de intercom. De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte is gelegen op de begane grond. Algemene voorzieningen op de algemene elektrameter:

- De aansluiting van de liftinstallaties.
- De algemene ruimten worden voorzien van een verlichtingsinstallatie, compleet met armaturen. Waar vereist wordt een noodverlichtingsinstallatie aangebracht.
- De lift wordt voorzien van een telefoonaansluiting.

De Vereniging van Eigenaren dient de aansluiting aan te vragen voordat het gebouw wordt opgeleverd.

Telefoon en CAI en communicatie Ten behoeve van CAI en telefoon worden onbedrade aansluitpunten aangebracht in de woonkamer. In de koopsom zijn geen aansluit- en abonnementskosten voor CAI en telefoon opgenomen. Het aansluiten daarvan dient door de koper bij de desbetreffende instanties te worden aangevraagd. In het appartement wordt een intercominstallatie geplaatst. De hoofdentree wordt aangesloten op deze installatie. Vanuit het appartement kan men spreken met de bezoeker bij de entree en de hoofdentreedeur openen.

Liftinstallatie De bestaande liftinstallatie blijft gehandhaafd en voorzien van recente liftkeuring.

MATERIALEN EN KLEUREN

Voor de materialen en kleuren verwijzen wij u naar het materialen- en kleurenschema. Monsters zijn te bezichtigen bij de aannemer en makelaar.

RONDE DE GEBOUWEN

Grondwerk Het gedeelte van de tuin buiten de bestratingen wordt ontdaan van bouwresten en op hoogte gebracht met grond. Onder de aangebrachte bestratingen worden zandaanvullingen aangebracht, dik ca. 10 cm.

Buitenriolering De woningen worden voorzien van kunststof rioleringen. De rioleringen worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente. Alle rioleringsleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Bestrating Vanaf de openbare weg naar de hoofdentree van elk appartementengebouw zal bestrating worden aangebracht of gehandhaafd zoals op de tekeningen staat aangegeven. De bestrating zal bestaan uit een klinkerbestrating conform bestaand. Ter plaatse van de van buitenaf bereikbare bergingen zal tegelwerk aangelegd worden van grijze betontegels 60x40 cm. Tijdens en na de onderhoudstermijn wordt er niet bestraat.

Beplanting De aangegeven groenvoorzieningen en inrichtingen van het openbaar gebied zijn indicatief. Op de grens met het openbaar gebied van de voor- en zijtuinen van de woningen wordt een haagbeuk in de tuin met een hoogte van ca. 60-80 cm aangebracht. Deze hagen leveren als groene tuinbegrenzing een belangrijke bijdrage aan de uitstraling van de straat en buurt. Het instandhouden van deze hagen is voor rekening van de VVE en de individuele bewoners. Alle op tekening aangegeven erfafscheidingen vallen niet onder de Woningborg-Garantie. Indien bij de oplevering het jaargetijde niet geschikt is om de hagen te planten wordt dit op een later tijdstip gedaan.

Erfscheiding De erfscheiding wordt, waar mogelijk, aangegeven door houten paaltjes op de hoeken van de kavel.

Huisvuil Er is een vuilstortcontainer geplaatst t.b.v. huisvuil.

Algemene zaken

Een woning of appartement koopt u niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in uw leven. Daarom raden wij u aan onderstaande aandachtspunten goed door te lezen. Heeft u na het lezen nog vragen, neem dan gerust contact met ons op. Wij helpen u graag verder.

Koperskeuzen (meer- en minderwerk) Tot de overeenkomst behoort een koperskeuzelijst waarmee de indeling en het afwerkings- c.q. uitrustingsniveau van het appartement nader kan worden bepaald tegen de in deze lijst vermelde prijzen. U heeft de gelegenheid hieruit uw persoonlijke keuze te maken, waarbij de stand van de bouwwerkzaamheden op de ondertekeningdatum van de koop- en aannemingsovereenkomst bepalend is voor de koperskeuzen die op dat moment nog mogelijk zijn. Hiertoe worden door de ondernemer sluitingsdata bepaald, die worden vermeld in de koperskeuzelijsten. Het appartement wordt stan-

Kopers INFORMATIE

daard niet voorzien van een keukeninrichting. Voor de badkamer en het toilet is uitgegaan van sanitair en wand- en vloertegels zoals in deze technische omschrijving is vermeld. U wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van het sanitair en het tegelwerk kenbaar te maken in de showroom of via de meer- en minderwerklijst. Meer- of mindere kosten worden met u verrekend. De periodes waarbinnen deze keuzes gemaakt moeten zijn worden nog nader vastgesteld. Naast de aangegeven opties zijn er in verband met de architectonische randvoorwaarden geen individuele wijzigingen in de gevel en het dak mogelijk. Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er géén behang, vloerafwerking en losse kasten worden geleverd. Nadere individuele wijzigingen, die niet op de keuzelijst voorkomen, kunnen worden aangevraagd ter beoordeling en prijsbepaling bij de aannemer. Hierbij maakt de aannemer zich een voorbehoud tot het onverkort afwijzen van het gevraagde meer- en/of minderwerk gezien de geldende voorschriften en de stand van de bouw. Wijzigingen met betrekking tot de constructie, het gevelbeeld, positie meterkast, leidingkokers en trapgat behoren niet tot de mogelijkheden en worden derhalve niet in behandeling genomen.

Koop -/en aannemingsovereenkomst Als u besluit een appartement te kopen, dan wordt er een separate koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst opgemaakt. Het ondertekenen van beide overeenkomsten brengt drie verplichtingen met zich mee. Ten eerste bent u verplicht de koopprijs te betalen. Ten tweede is VOC B.V. verplicht tot de levering van de bijbehorende grond cq appartementsrecht. Ten derde is de aannemer verplicht tot het bouwen van het appartement. Beide overeenkomsten zijn bindend tenzij eventuele ontbindende of opschortende voorwaarden uit de koopovereenkomst en/of aannemingsovereenkomst worden ingeroepen. Nadat de overeenkomsten zijn getekend, ontvangt u hiervan een exemplaar van beide. Het andere exemplaar wordt naar de notaris gestuurd die de notariële akte van eigendomsoverdracht opstelt. Ook wordt na het tekenen van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat van Woningborg aangevraagd.

Bedenkijd Gedurende de bedenktijd kunt u zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in, één dag nadat de door beide partijen getekende overeenkomst aan u is overhandigd.

Opschortende voorwaarden In de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst worden meestal een aantal opschortende voorwaarden opgenomen, die gekoppeld zijn aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop VOC B.V. verwacht dat aan de voorwaarden, waaronder het behalen van een voorverkooppercentage en het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning, is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Vóór het verstrijken van de opschortingsdatum ontvangt u van VOC BV bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn deze vervuld dan zijn de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld, dan wordt een nieuwe opschortingsdatum vastgesteld.

Koopprijs De koopprijs is vrij op naam. Dus inclusief de hieronder genoemde kosten: a. de grondkosten / appartementsrecht; b. de bouwkosten inclusief loon- en materiaalkostenstijging; c. het architecten- en constructeurhonorarium en de kosten van overige adviseurs; d. de kadastrale kosten voor inmeten van de kavel; e. de makelaarscourtage/verkoopkosten; f. de gemeenteleges; g. de B.T.W. (het wettelijk geldend tarief, een eventuele verhoging of verlaging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend); h. de kosten van de splitsingsakte inclusief de kosten van de kadastrale uitmeting; i. de bouwvergunning; j. de aansluitkosten van water, riolering en elektriciteit; k. het aansluitpunt in de meterkast op de Centrale Antenne Inrichting; l. het aansluitpunt van de telefoon in de meterkast; m. het Woningborg certificaat; n. de verrekening tot € 100,- voor het gebruik van energiekosten (warmte, water en elektra) vóór de oplevering van de woning.

Bijkomende kosten voor de koper(s) Naast de koopprijs, komen de volgende kosten voor uw rekening:

- de financieringskosten (indien noodzakelijk), zoals de kosten van de hypotheekakte, de afsluitprovisie, de hypotheekrente tijdens de bouw en de taxatiekosten;
- de kosten van het eventuele meer- en minderwerk;
- de aansluitkosten inclusief bekabeling voor de telefooninstallatie en de Centrale Antenne Inrichting. De basisvoorzieningen hiervoor zijn in de woning opgenomen;
- de bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (conform de inhoud van de koop -/ en aannemingsovereenkomst voorgeschreven door Woningborg);
- de servicekosten.

Wanneer moet u gaan betalen? De betaling van de koop-som vindt plaats in een aantal termijnen, dat is vastgelegd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst. De betreffende facturen (zie hierna) worden u door VOC BV en de aannemer toegestuurd. De betalingstermijn staat hierop vermeld.

- De datum waarop de grondkosten / appartementsrecht verschuldigd is (hiervoor wordt geen factuur toegezonden) staat vermeld in de koopovereenkomst. Als u de grondkosten uit eigen middelen kunt en wilt voldoen, neem dan contact op met VOC BV zodat dit geregeld kan worden.
- De grondkosten/ appartementsrecht en de bouwtermijnen, die vervallen zijn vóór de notariële levering en nog niet door u zijn betaald, zullen door de notaris bij de eigendomsoverdracht worden verrekend. De notaris zal de bedragen vermelden op de afrekening, die u vooraf ter controle ontvangt.
- De termijnen, die vervallen na de notariële levering, betaalt u zelf, eventueel vanuit uw bouwdepot. • Het door u gekozen meer- en minderwerk zal conform de geldende Woningborg-regeling gefactureerd worden.

Hypotheek

Uw adviseur kan u behulpzaam zijn bij het aanvragen van een hypotheek. U kunt dit uiteraard ook zelf doen. Het is raadzaam om bij de geldigheidsduur van een hypotheekofferte rekening te houden met de termijn van de opschortende en ontbindende voorwaarden genoemd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst.

Eigendomsoverdracht Nadat eventuele opschortende en ontbindende voorwaarden als genoemd in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst niet meer ingeroepen kunnen worden en u overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker zal de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaatsvinden. Dit geschiedt door een “akte van levering”, waarbij de grond en de eventuele opstallen notarieel aan u worden geleverd. Vóór de datum van levering ontvangt u van de notaris de (concept)nota van afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag (de grondkosten appartementsrecht en de eventueel vervallen termijnen) staat aangegeven. Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (deze kosten zijn voor rekening van VOC B.V.) en de (eventuele) hypotheekakte (deze kosten zijn voor uw rekening).

Erfdienstbaarheden Als het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering opnemen. Dit geldt ook voor eventueel nader op te leggen c.q. vast te stellen bepalingen en/of bedingen (u kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan de verplichting om gevels en omheiningen van de percelen conform een bepaalde norm te onderhouden en in stand te houden).

Woningborg-garantie, wat betekent dat voor u? Bij het kopen van een woning komt nogal wat kijken. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders, enz. kunnen één en ander erg onoverzichtelijk maken, waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Wij helpen u tijdens het gehele proces graag het spoor niet bijster te raken. Daarom leveren wij u goede, duidelijk geordende informatie. Op de appartementen in dit bouwplan is de Woningborggarantie van toepassing. Wat betekent dit voor u als koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat. Als uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet gaat, zorgt Woningborg voor de afbouw van het appartement. Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg de koper een schadeloosstelling. Eén en ander conform de in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling vastgestelde regels. Daarnaast wordt door de aannemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de aannemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de Woningborggarantie. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie. Als de aannemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg doen: 1. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn; 2. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen. Woningborg zorgt er voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning. Tevens geldt dat ingeval van geschillen Woningborg kan

bemiddelen tussen koper en aannemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd. Kortom: het kopen vaneen woning met toepassing van een garanties waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid! De Woningborg groep verstrekt al meer dan 30 jaar waarborgcertificaten aan kopers van nieuwe woningen. Zij zijn marktleider in Nederland. Woningborg is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de aannemer failliet zou gaan. De bij Woningborg aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt Woningborg zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem. Let op! Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de Woningborg-garantie geen rechten worden ontleend.

Het appartementsrecht Bij het kopen van een appartement wordt u mede eigenaar van het appartementencomplex. U krijgt het exclusieve gebruiksrecht van het appartement (privé-gedeelte) én je wordt mede-eigenaar van het hele gebouw (gemeenschappelijke gedeeltes en zaken). Het complex van appartementen 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. Dat betekent dat u niet alleen voor uw andere eigenaren draagt u ook de verantwoordelijkheid voor de buitenkant van het gebouw, de fundering, het casco van het gebouw, de trappenhuisen, de liften, dak, de overige algemene installaties en algemene ruimte.

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 Eigenaren De eigenaren van appartementen vormen tezamen de 'Vereniging van Eigenaren'. Ook het parkeerterrein en het algemene straatwerk en erfafscheidingen vormen een 'Vereniging van Eigenaren'. Tijdens de bouwperiode wordt er door VOC B.V. een vergadering belegd met de kopers voor het oprichten van deze vereniging. De wijze waarop het bestuur van een dergelijke vereniging is samengesteld is vastgelegd in het 'modelreglement bij splitsing in het appartementsrechten', waarbij u bij de aankoop van het appartement een exemplaar wordt verstrekt. Dit reglement zal als basis dienen voor het reglement dat ten aanzien van de Vereniging van Eigenaren in uw appartementsgebouw zal worden opgenomen in de splitsingsakte.

KopersINFORMATIE

Servicekosten In de jaarlijkse vergadering van de Vereniging van Eigenaren wordt de hoogte van de bijdrage aan servicekosten vastgelegd, welke via de zogenaamde breukdelen genoemd in de splitsingsakte voor rekening van de kopers komen. De servicekosten bestaan onder andere uit:

- opstalverzekering gehele gebouw;
- schoonmaakkosten algemene ruimten;
- onderhoud liften, algemene verlichting, e.d.;
- energiekosten van de algemene ruimten;
- reservering groot onderhoud;
- reservering schilderwerk;
- administratie en overige kosten.

Indeling bouwterrein De indeling van het openbaar terrein (de wegen, de paden, het groen, de parkeerplaatsen e.d.) is op basis van de laatst bekende gegevens op de situatietekening aangegeven. Aangezien VOC B.V. hier geen invloed op heeft, kan zij voor afwijkingen geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Bodem Het terrein voldoet, voordat met de bouw wordt aangevangen, aan de huidige eisen van milieukundige bodemgesteldheid. Het terrein is geschikt om het bouwplan uit te voeren.

Technische omschrijving In de technische omschrijving van de woning/appartement staat een aanzienlijke hoeveelheid informatie. Mochten er na de bestudering van deze informatieve nog vragen zijn, dan beantwoorden wij die graag.

Artist impression en tekeningen De in de verkoopdocumentatie opgenomen perspectieftekening(en) zijn artist impressions (ruw vertaald: “indruk van de kunstenaar”). De artist impressions zijn gemaakt om u een indruk te geven van de woning, die u koopt. Er kunnen verschillen tussen deze impressies en het daadwerkelijke resultaat ontstaan. Aan de artist impressions kunnen, ondanks alle nauwkeurigheid die wij nagestreefd hebben, dan ook geen rechten worden ontleend. De eventueel op de tekeningen aangegeven huishoudelijke apparatuur, het meubilair e.d. dienen alleen om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de leveringen. Alle op de tekeningen aangegeven en in de verkoopdocumentatie omschreven maten zijn “circa” maten. Tijdens de bouw kunnen zich soms situaties voordoen, die leiden tot maataanpassing. De op de tekeningen aangegeven plaatsen van schakelaars, wandcontactdozen enz. zijn indicatief, de juiste plaats wordt tijdens het bouwproces bepaald. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enz.

Wijzigingen tijdens de bouw De verkoopdocumentatie is zeer nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en de tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de overige adviseurs van het plan. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat wij daarvan af moeten wijken door bijvoorbeeld constructieve uitwerkingen, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige veranderingen enz. Daarnaast behoudt VOC B.V. zich het recht voor aan de woningen de naar haar oordeel noodzakelijke technische wijzigingen aan te brengen. Daarnaast kunnen de in de verkoopdocumentatie of de technische omschrijving genoemde merken

of fabrikanten worden vervangen door kwalitatief gelijkwaardige producten of leveranciers. Deze wijzigingen geven partijen geen recht tot verrekening van kosten. De wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit en de bruikbaarheid van uw woning/appartement. Uiteraard zult u over noodzakelijke wijzigingen door ons tijdig worden geïnformeerd.

Opschortingrecht en betaling van de laatste termijn Het opschortingrecht houdt in dat de aannemer, als zekerheid voor herstel van eventuele bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen én tekortkomingen die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen, 5% van de aanneemsom zal geven. Vóór de oplevering dient u daarom de gehele aanneemsom (inclusief het saldo van het meer- en minderwerk) aan de aannemer te betalen.

Benummering / adressering In de verkoopfase en gedurende het bouwproces wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. De juiste gegevens met betrekking tot de definitieve huisnummering en postcodering worden tijdig voor de oplevering door de gemeente vastgesteld. Zodra één en ander bekend is informeren wij u hierover.

Uitvoeringsduur Het bouwen van een woning/appartement neemt een aantal werkbare werkdagen in beslag. Dit aantal wordt in de aannemingsovereenkomst vastgelegd. De herleiding van het aantal werkbare werkdagen ten opzichte van de kalenderdagen staat aangegeven in de garantie- en waarborgregeling van Woningborg. Op de bouwplaats wordt een registratie bijgehouden van het aantal werkbare en onwerkbare werkdagen. Omdat er talrijke factoren zijn die de voortgang van het bouwproces kunnen beïnvloeden is het waarschijnlijk in geen enkele bedrijfstak zo moeilijk om volgens planning te werken als in de bouwwereld. Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsdatum aangegeven. Tijdens de bouwfase zal de aannemer door nieuwsbrieven een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognoses kunt u geen rechten ontleenen.

Verzekeringen Tijdens de bouw is het bouwproject door de aannemer verzekerd tegen brand- en stormschade. Vanaf het moment dat de sleutels van het appartement aan u worden overhandigd, bent u zelf verantwoordelijk voor het verzekeren van het onroerend goed en de inboedel.

Voorschouw / oplevering Wanneer uw appartement gereed is, wordt u uitgenodigd om uw appartement voor de opleverdatum te inspecteren (voorschouw). Daarna volgt een week later de formele oplevering. Als u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van levering en de eventuele hypotheekakte is gepasseerd bij de notaris, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw appartement. De exacte opleveringsprocedure wordt op pagina 10 verder omschreven.

Schoonmaken Het hele appartement wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten, die ‘schoon’ worden opgeleverd. Het bij de gebouwen behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Onderhoudsperiode met garantie Gedurende 3 maanden, gerekend vanaf de datum dat u de sleutels in ontvangst heeft genomen, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen dat er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het “werken” van materialen. Bij stukadoorswerk kunnen er bijvoorbeeld in de hoeken haarscheurtjes ontstaan en deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt door de aannemer geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

Bouwvocht Tot geruime tijd na de oplevering zal er ongetwijfeld sprake zijn van een vochtig klimaat in de woning. Het is dan ook noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er krimp-scheuren ontstaan. Na tenminste één stookseizoen zal het meeste vocht zijn uitgetreden en kunnen krimp-scheuren door u worden dichtgezet. Om schade in harde wand- en vloerafwerkingen te beperken dient u zich goed te laten informeren over de toe te passen eindafwerking. Voor de wanden geldt het welgemeende advies om een vocht doorlatende behangsoort toe te passen. U kunt VOC B.V. niet verantwoordelijk stellen voor schade ten gevolge van uittredend vocht. Het is onlosmakelijk verbonden met nieuwbouw.

Opleveringsprocedure

Voorschouw, oplevering en sleuteloverhandiging Ongeveer 3 weken voordat uw appartement gereed is krijgt u van de aannemer een uitnodiging voor de voorschouw en de definitieve oplevering. Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering. Tegelijkertijd krijgt u de eindafrekening. Deze eindafrekening bestaat uit de laatste termijn, de afrekening van het meer- en minderwerk en een opgave van de rente over de eventueel niet tijdig betaalde termijnen. Wanneer u de eindafrekening heeft betaald, wordt op de afgesproken datum uw appartement aan u opgeleverd en worden de sleutels overhandigd. Bij de oplevering bent u als koper samen met een vertegenwoordiger van de aannemer aanwezig. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, dat door eerder genoemde aanwezigen wordt ondertekend. Op dit formulier worden tevens genoteerd de standen van de elektra-, warmte- en watermeter, indien deze reeds op uw naam in de woning zijn aangebracht. Gebruikelijk is dat de vertegenwoordiger van de aannemer een sleutel in zijn bezit krijgt, zodat hij ervoor kan zorgen dat het merendeel van de eventuele gebreken reeds zijn verholpen voordat u de woning definitief in gebruik neemt. De teruggave van de sleutel gebeurt ongeveer 1 week later. Vorenstaand houdt in, dat gebreken die na de oplevering en sleuteloverdracht naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering en/of sleuteloverdracht te constateren waren, niet meer door ons worden aanvaard. Dit geldt met name voor beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overig wand- en plafondafwerking. Tevens houdt deze regeling in dat er

geen tweede oplevering plaatsvindt, maar een controle of de bij de oplevering geconstateerde gebreken zijn verholpen. Binnen een half jaar na oplevering van uw project komt de aannemer, indien daar aanleiding voor is, nog één keer langs om eventuele onvolkomenheden aan uw woning die onder de garantie vallen te herstellen. Het daarvoor bestemde klachtenformulier sturen wij u binnen enkele maanden na oplevering toe met het verzoek dit formulier binnen twee weken aan ons te retourneren. Alle gemelde punten van het hele project worden dan verzameld, waarna er een afspraak met u wordt gemaakt om het een en ander te verhelpen. Indien zich binnen deze periode onverhoopt gebreken voordoen die zo urgent zijn dat verder uitstel redelijkerwijs niet aanvaardbaar is, zullen deze uiteraard zo spoedig mogelijk worden verholpen. Uiteraard behoudt u ook na deze garantieserviceperiode op bepaalde onderdelen garantie. Bij kleine onvolkomenheden dient u met een belangrijk punt rekening te houden, namelijk: een huis wordt gebouwd uit levende materialen. Materialen die nog kunnen gaan “werken”, zoals dat in bouwtermen heet. Dit betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw huis wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine zaken kunnen nooit worden voorkomen. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Het is raadzaam in de beginperiode genoeg te nemen met eenvoudig behang. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de zandcement-afwerkvloer ontstaan krimp-scheurtjes die doorgegeven worden aan de tegel- en grindvloer. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist.

Duurzaamheid Daar waar oude kantoorpanden voorheen werden gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw is de gemeente Houten met VOC B.V. de uitdaging aangegaan om het oude kantoorpand een nieuwe functie te geven. Naast het voorkomen van onnodige sloop wordt het bestaande pand sterk geoptimaliseerd om het woongenot te verbeteren: toepassen van extra isolatie, vervangen van glas voor betere isolatie en geluidwering, plaatsen van balkons om prettige buitenruimte te creëren.

Tot slot Indien u besluit een woning van VOC B.V. te kopen kunt u ervan overtuigd zijn dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u VOC B.V. geeft waar te maken. Wij streven er naar om binnen de gegeven prijs een zo goed mogelijk eindproduct te leveren. Wij beseffen namelijk dat de aankoop van een woning voor veel mensen één van de belangrijkste uitgaven van hun leven is.

HOUTEN, 7 december 2017

Kopers INFORMATIE

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

	materiaal	kleur
gevelmetselwerk (<i>plint en begane grond</i>)	baksteen, waalformaat	rood-paars genuanceerd
gevelbekleding	stukwerk	wit
voegen	terugliggend	antraciet
plat dak	EPDM dakbedekking	grijs
afdekkers	natuursteen	antraciet
kozijnen	aluminium	antraciet
draaiende delen in kozijnen	aluminium	antraciet
ventilatioeroosters	aluminium	antraciet
voordeur woongebouw	aluminium	antraciet
bergingsdeuren in gevel	aluminium	antraciet
gevelbekleding tussen kozijnen	Cape Cod hout	houtkleur
hekwerken	staal	grijs
hemelwaterafvoeren	zink	naturel
betontrappen	beton	naturel

AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN

	Vloer	Wanden	Plafond
algemene ruimten	harde vloerbedekking en schoonloopmat	wit spuitwerk	wit spuitwerk
alg. werkkast	vloertegels		
lift	vinyl of tapijt	gecoat staalplaat (bestaand)	bestaand
bergingen / bergingsgang	dekvloer	kalkzandsteen	geïsoleerde houtwol-cementplaat

AFWERKSTAAT APPARTEMENT

	Vloer	Wanden	Plafond	°C
hal	dekvloer	behangklaar	wit spuitwerk	15
toilet (<i>separaat daar waar van toepassing</i>)	vloertegels	wandtegels tot ca. 1,40 m + vloer, daarboven behangklaar stucwerk	wit spuitwerk	--
woonkamer	dekvloer	behangklaar	wit spuitwerk	20
keuken	dekvloer	behangklaar	wit spuitwerk	20
slaapkamer	dekvloer	behangklaar	wit spuitwerk	20
slaapkamer	dekvloer	behangklaar.	wit spuitwerk	20
badkamer	vloertegels	wandtegels tot ca. 2,10 m + vloer, daarboven wit spuitwerk	wit spuitwerk	22
meterkast	onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt	--

Hof van Houten is een ontwikkeling van V.O.C. BV uit Heerde. Wilt u meer informatie ontvangen over de appartementen of in gesprek gaan over de mogelijkheden? Neem dan contact op met de verkopende makelaars, De Keizer en Brecheisen in Houten. U vindt de contactgegevens op deze pagina.

HOF-VAN-HOUTEN.nl 

VERKOOP

**De Keizer
Makelaarsgroep**

Vestiging Houten
Schonenburgseind 38
3995 DC Houten
T (030) 60 082 40
nieuwbouw@dekeizer.nl
www.dekeizer.nl



**Brecheisen
Makelaars BV**

Vestiging Houten
Plein 19
3991 DL Houten
T (030) 63 733 36
nieuwbouw@brecheisen.nl
www.brecheisen.nl



ONTWIKKELING

V.O.C. b.v.

Veluwsche Opstallen Combinatie
Badhuisweg 2
8181 RA Heerde
T (085) 40 136 23
info@vocbv.com
vocbv.com

