



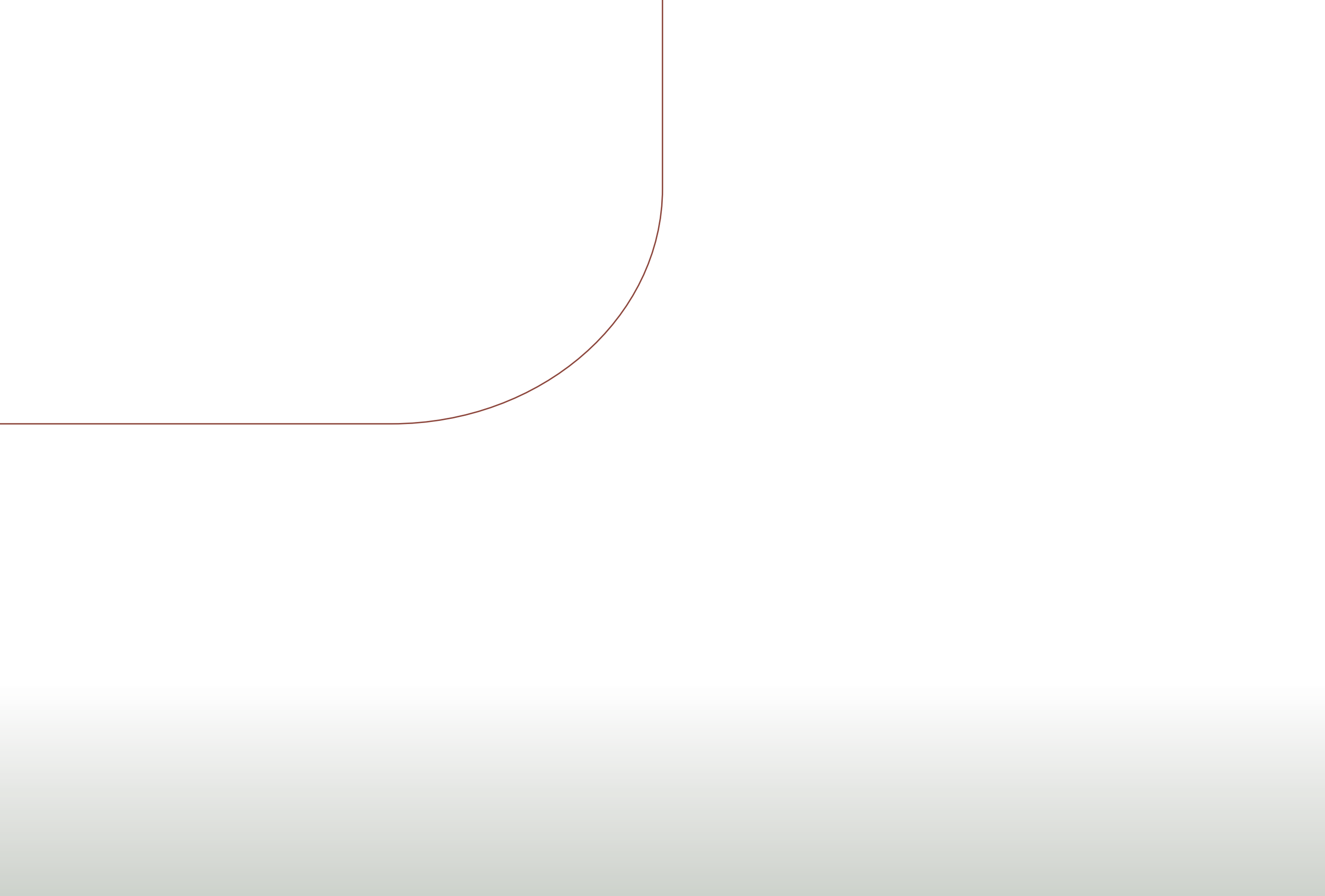
De Weijerdstaete

5 levensloopbestendige appartementen te Rijssen



Inhoud

• Inleiding	2
• Wonen in Rijssen	3
• Situatiekaart	4
• “De Weijerdstaete”	5
• Gevelimpressies	6
• Overzicht appartementen	8
• Appartement 1	9
• Appartement 2	11
• Appartement 3	13
• Appartement 4	15
• Appartement 5	17
• Parkeren/bergingen	19
• Gevelaanzichten	21
• Technische omschrijving	23





Inleiding

Op de hoek van de Haarstraat en de Weijerdstraat in Rijssen wordt het nieuwbouwplan 'De Weijerdstaete' gerealiseerd. Dit plan bestaat uit twee gebouwen met in totaal 5 appartement-woningen. De appartementen hebben een hoog afwerkingsniveau en zijn gericht op levensloopbestendigheid, duurzaamheid en energiezuinigheid. Het plan ligt aan de rand van het centrum van Rijssen langs de Haarstraat, een van de hoofdtoegangswegen naar het centrum en het hart van Rijssen. De entree-gevel ligt aan de Weijerdstraat, een autoluwe straat richting de achterliggende woonwijk.



Wonen in Rijssen

Rijssen is een stad met een rijke historie, die haar oorsprong vindt in de handel en de textielindustrie. Al eeuwenlang is Rijssen een plek waar mensen samenkomen om te handelen op markten, bedrijven te vestigen en te wonen. Het historisch erfgoed van Rijssen is nog altijd zichtbaar in de sfeervolle straatjes en de karakteristieke panden in het centrum.

Rijssen biedt ook nu de ideale mix van rust, gezelligheid en voorzieningen. Met sfeervolle winkels, horeca, prachtige natuur en op loopafstand van het stadspark de Weijerd is het een fijne plek om te wonen. Er zijn volop voorzieningen zoals een treinstation, scholen, supermarkten en sportverenigingen. De natuurlijke en bosrijke omgeving van Rijssen is ideaal om er met de fiets op uit te gaan of voor een wandeling.

Wonen in Rijssen betekent: genieten van een unieke combinatie van historie, levenscomfort en een warme gemeenschap. Een plek om je écht thuis te voelen.

Situatiekaart



Supermarkt



Station NS

De Weijerstaete

Aan de Haarstraat, op de hoek met de Weijerstraat, worden de woongebouwen van 'De Weijerstaete' gerealiseerd. Genoemd naar de oude stadsbeek 'de Weijerd', waar vroeger de vrouwen de was deden en gold als ontmoetingsplek. Momenteel is 'de Weijerd' een stadspark met vrijver die slechts op 100 meter van de locatie ligt.

De Weijerstaete bevat 3 appartementen en twee penthouses. Alle levensloopbestendig, duurzaam en met een hoog afwerkingsniveau gebouwd. Deze luxe appartementen worden opgeleverd met vloer- en wandafwerking.



Gevelimpressie

- Levensloopbestendig
- Dichtbij het centrum
- Wonen in een rustige buurt
- Trappenhuis met lift
- Buitenruimtes op het zuiden gericht
- Eigen parkeerplaats en berging



Gevelimpressie

- Levensloopbestendig
- Dichtbij het centrum
- Wonen in een rustige buurt

- Trappenhuis met lift
- Buitenruimtes op het zuiden gericht
- Eigen parkeerplaats en berging



Overzicht appartementen

Appartement 1



Appartement 2



Appartement 3

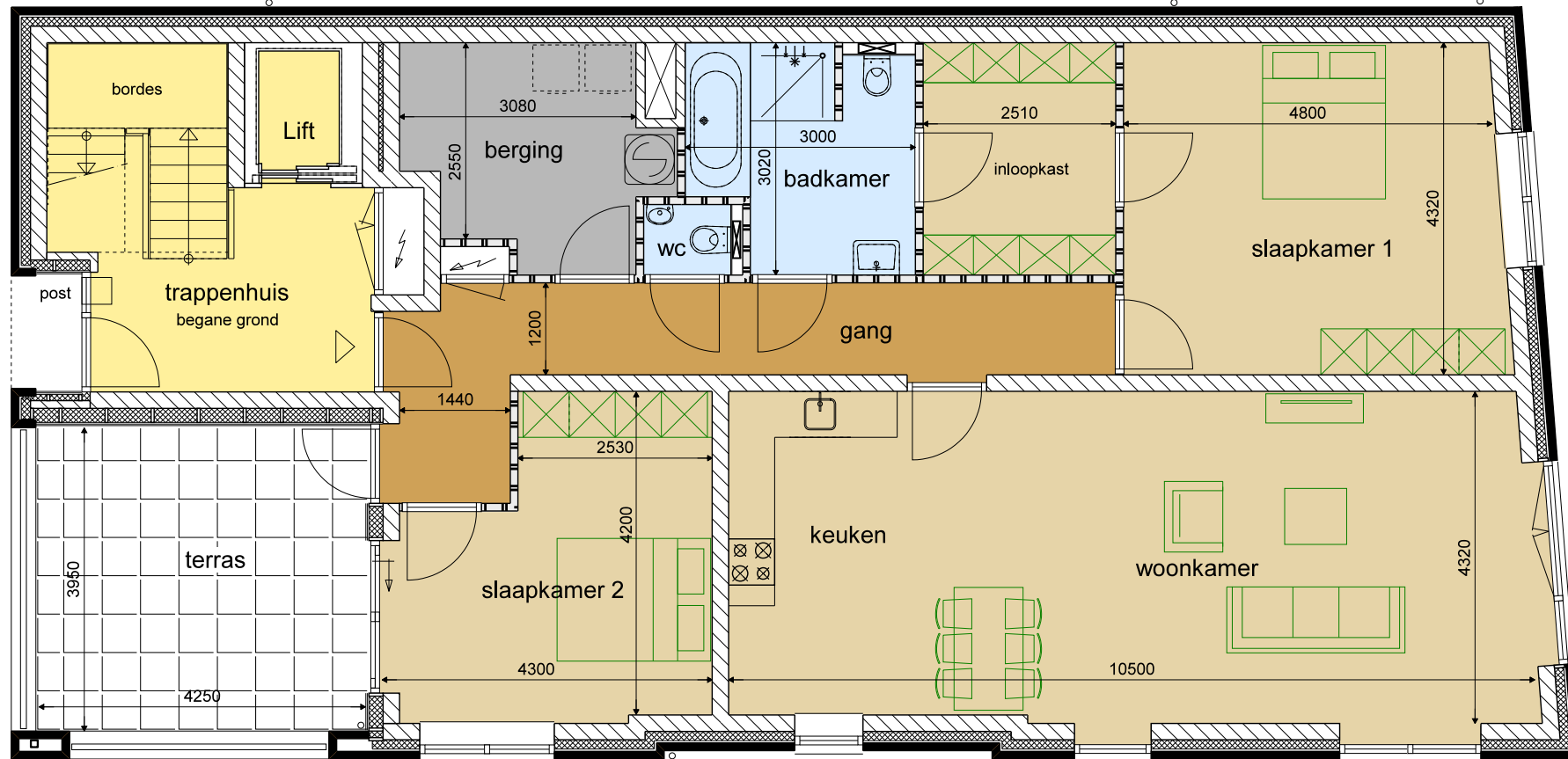


Appartement 4

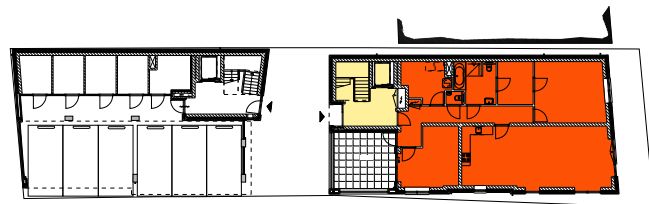


Appartement 5





Appartement 1

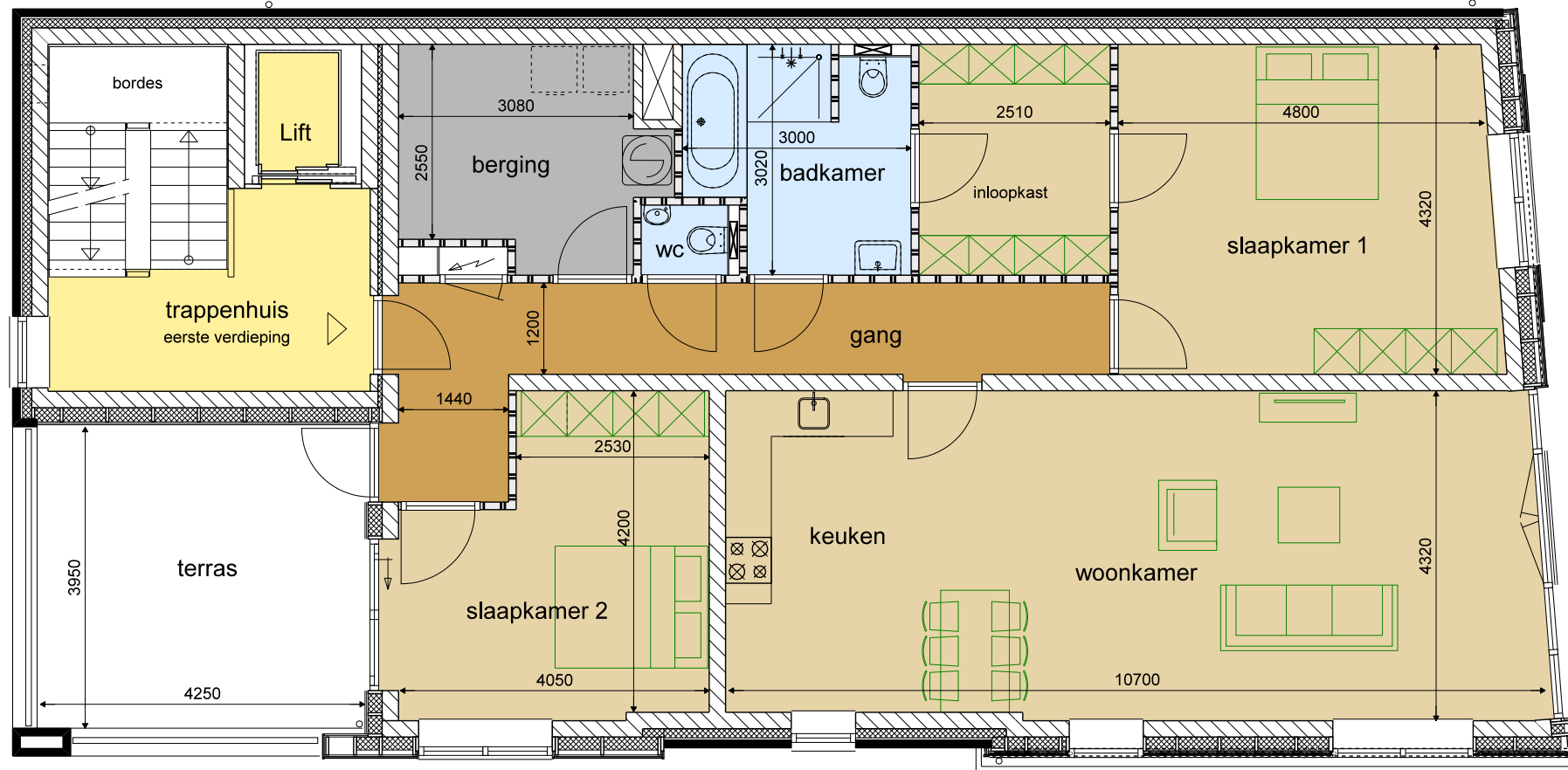


Begane grond

Appartement 1

- Begane grond (voorste gebouw)
- Oppervlakte 125 m²
- Levensloopbestendig
- 2 Slaapkamers, waarvan 1 met inloopkast
- Ruime buitenruimte van 17 m² op het zuiden gericht
- Eigen parkeerplaats en fietsenberging
- Mogelijkheid voor oplaadpunt E-voertuig
- Keuken en sanitair inclusief
- Vloer- en wandafwerking inclusief





Appartement 2

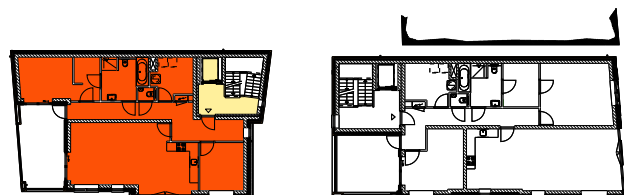
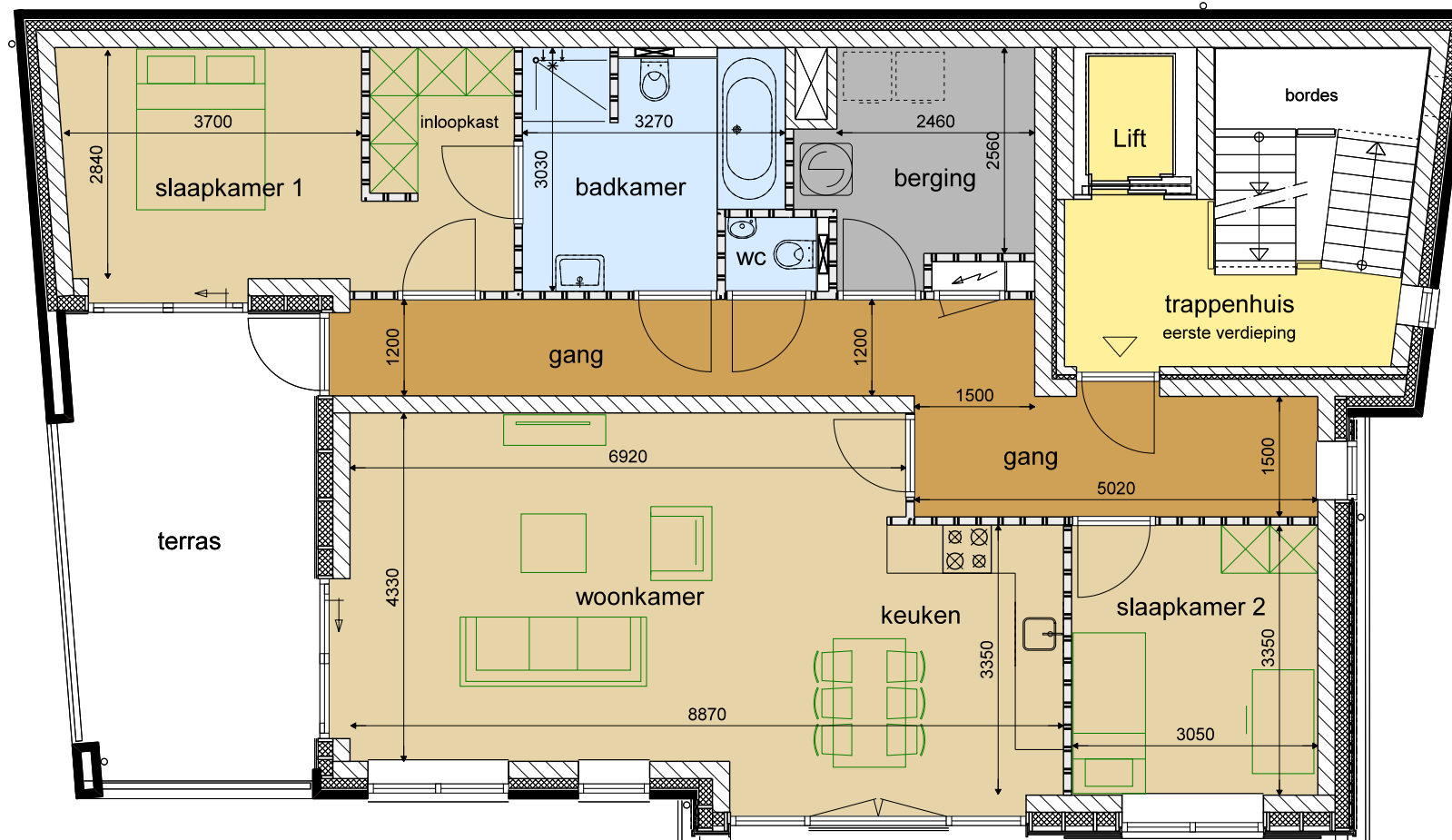


Eerste verdieping

Appartement 2

- Eerste verdieping (voorste gebouw)
- Oppervlakte 125 m²
- Levensloopbestendig
- 2 Slaapkamers, waarvan 1 met inloopkast
- Ruime buitenruimte van 17 m² op het zuiden gericht
- Eigen parkeerplaats en fietsenberging
- Mogelijkheid voor oplaadpunt E-voertuig
- Keuken en sanitair inclusief
- Vloer- en wandafwerking inclusief





Appartement 3

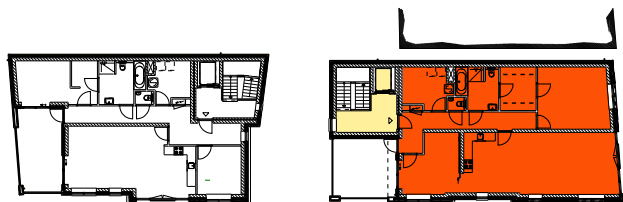
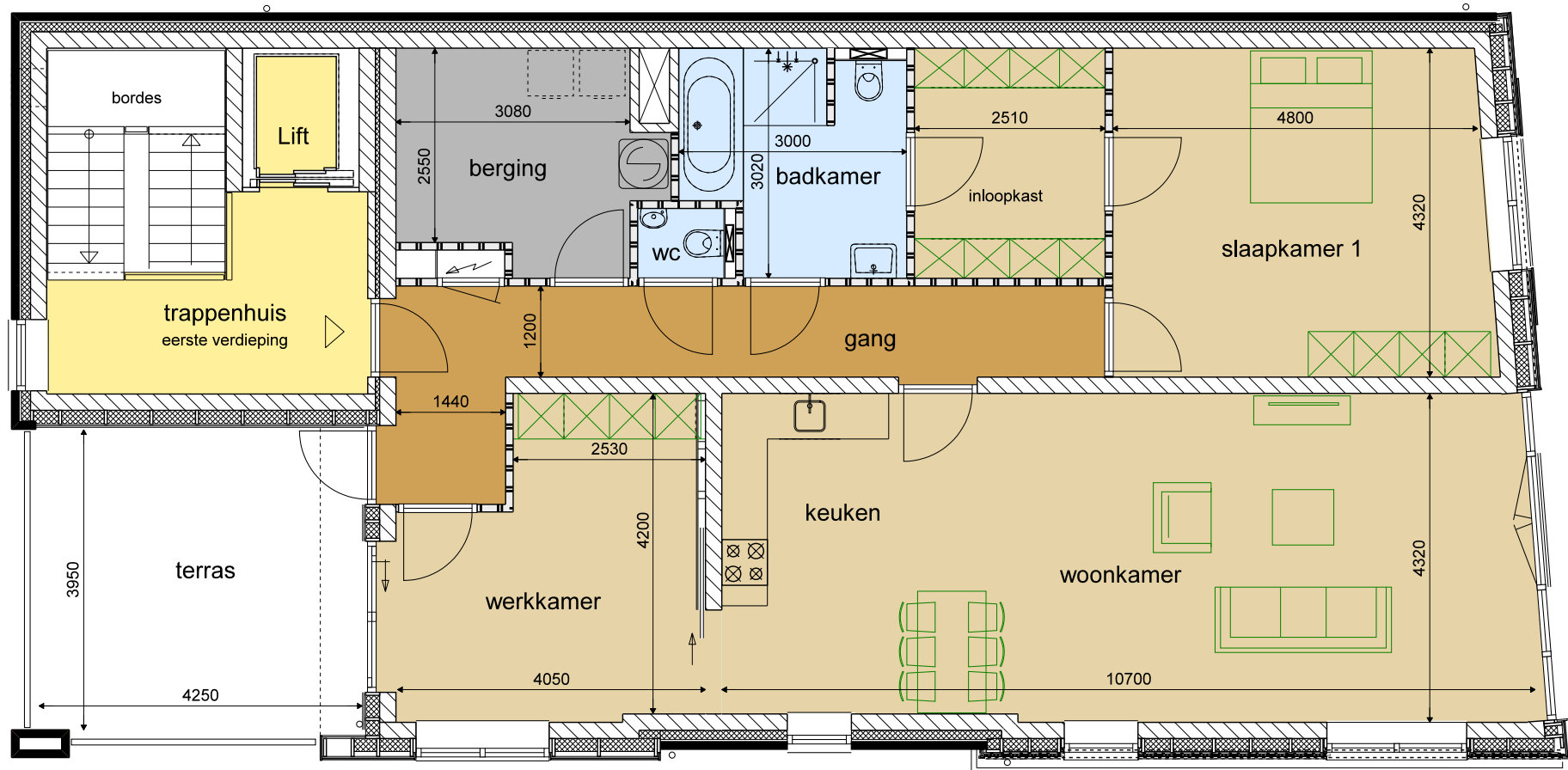


Eerste verdieping

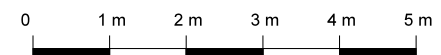
Appartement 3

- Eerste verdieping (achterste gebouw)
- Oppervlakte 104 m²
- Levensloopbestendig
- 2 Slaapkamers, waarvan 1 met inloopkast
- Ruime buitenruimte van 17 m² op het zuiden gericht
- Eigen parkeerplaats en fietsenberging
- Mogelijkheid voor oplaadpunt E-voertuig
- Keuken en sanitair inclusief
- Vloer- en wandafwerking inclusief





Appartement 4

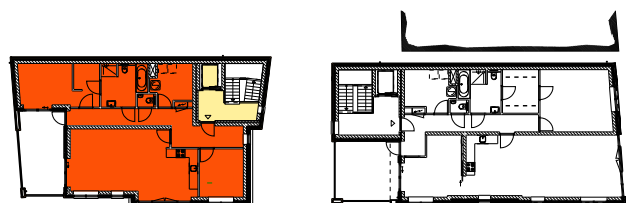
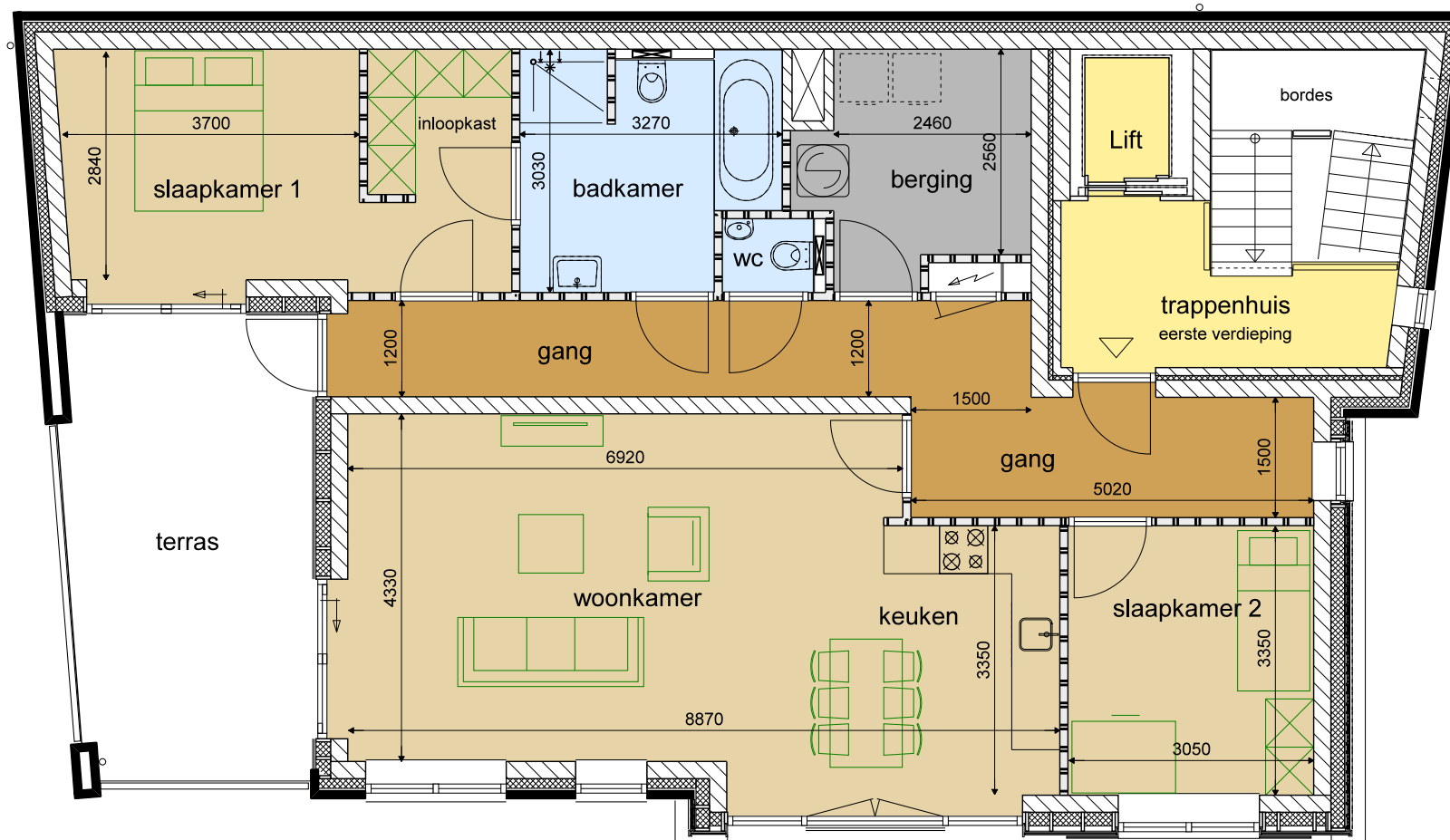


Tweede verdieping

Appartement 4

- Tweede verdieping (voorste gebouw)
- Penthouse, oppervlakte 125 m²
- Levensloopbestendig
- 2 slaapkamers, waarvan 1 met inloopkast
- Ruime buitenruimte van 17 m² op het zuiden gericht
- Eigen parkeerplaats en fietsenberging
- Mogelijkheid voor oplaadpunt E-voertuig
- Keuken en sanitair inclusief
- Vloer- en wandafwerking inclusief





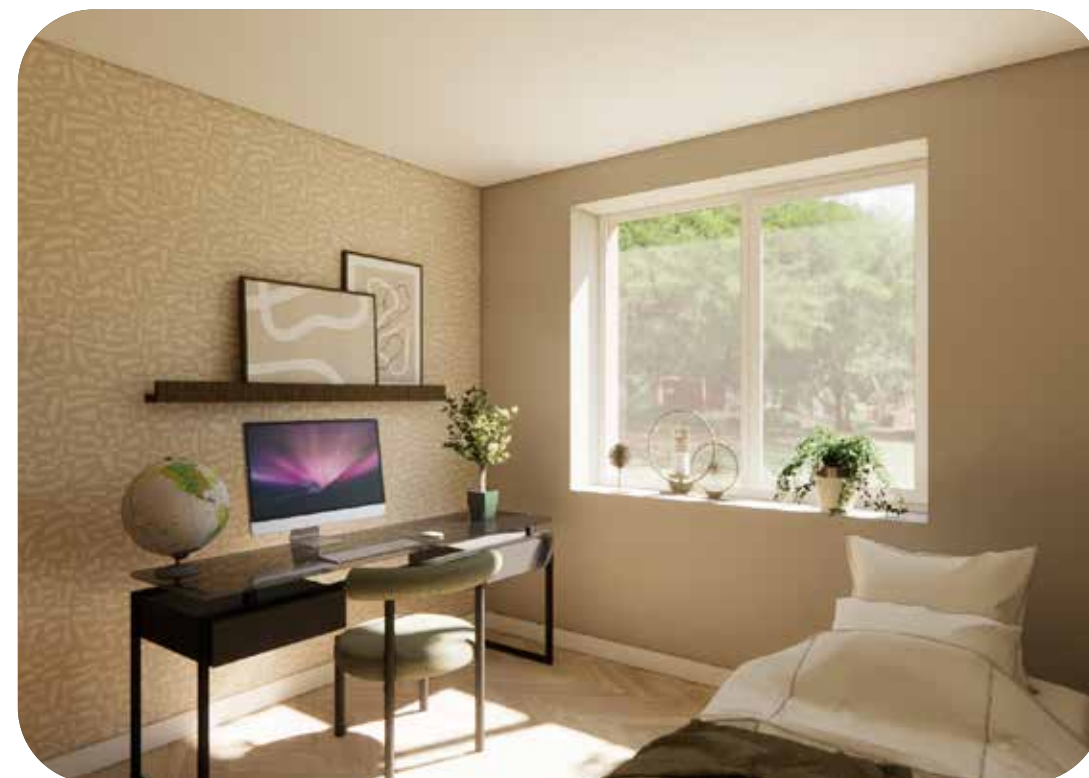
Appartement 5



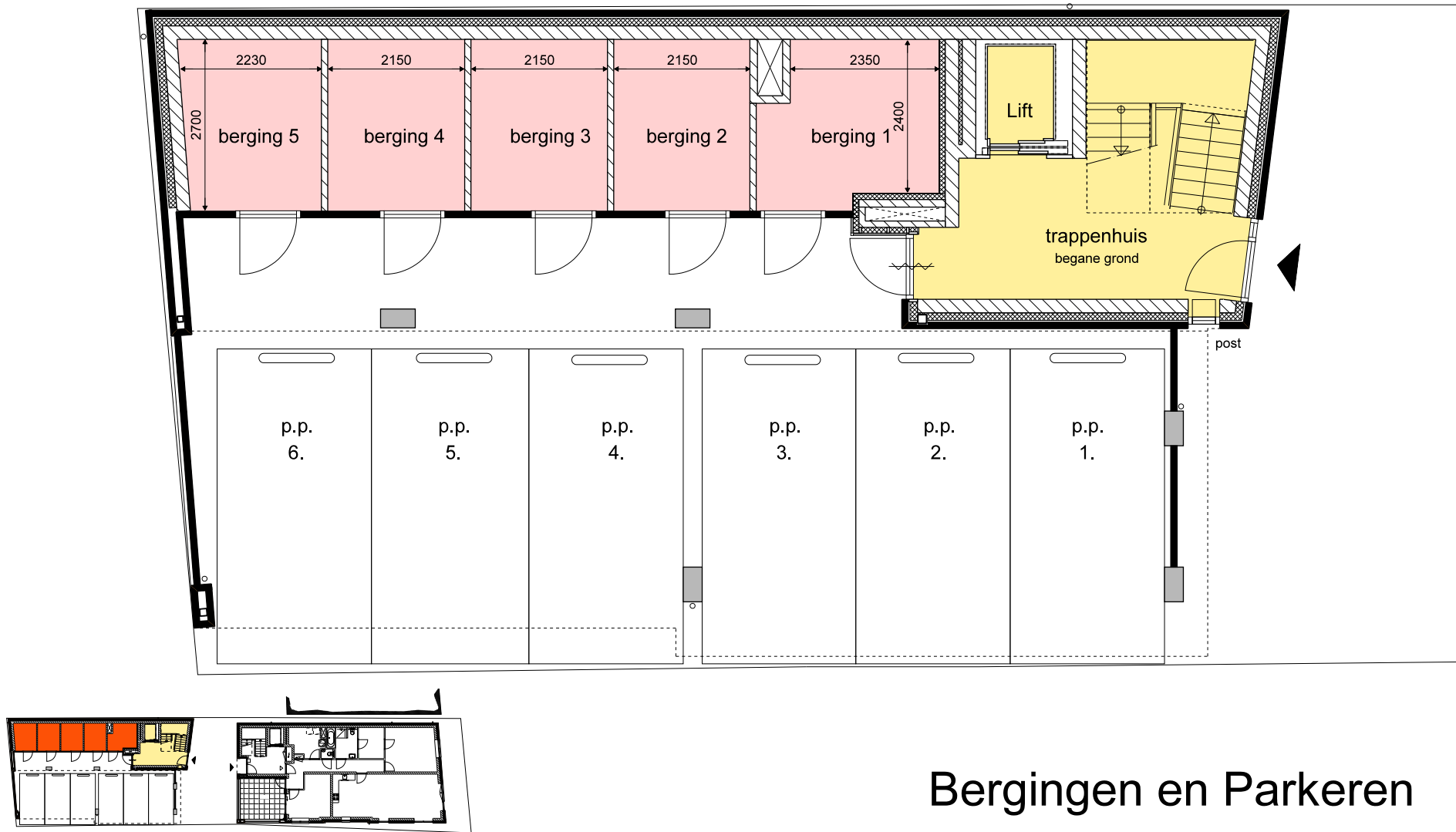
Tweede verdieping

Appartement 5

- Tweede verdieping (achterste gebouw)
- Penthouse, oppervlakte 104 m²
- Levensloopbestendig
- 2 slaapkamers, waarvan 1 met inloopkast
- Ruime buitenruimte van 17 m² op het zuiden gericht
- Eigen parkeerplaats en fietsenberging
- Mogelijkheid voor oplaadpunt E-voertuig
- Keuken en sanitair inclusief
- Vloer- en wandafwerking inclusief



Parkeren/bergingen



Begane grond

Bergingen en Parkeren





Gevelaanzichten



Oostgevel (Weijerdstraat)

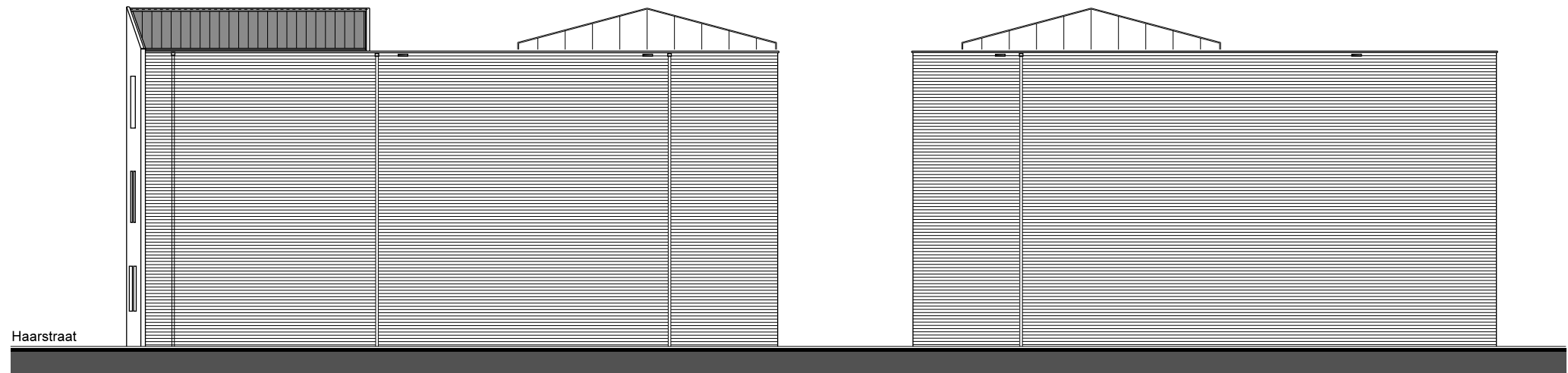


Noordgevel (Haarstraat)

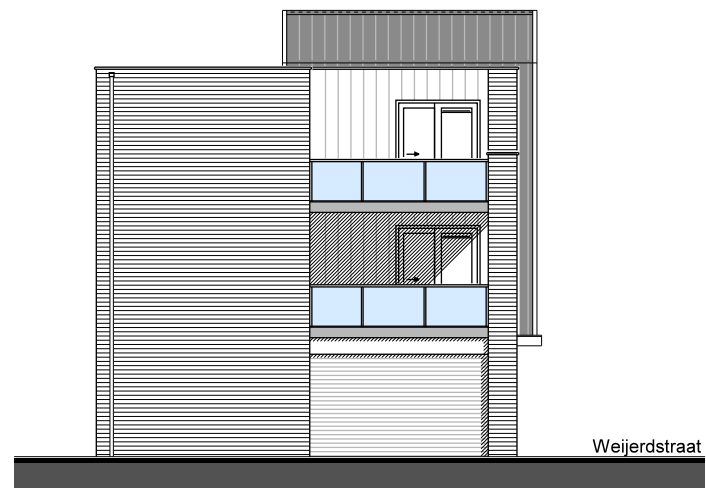


Tussengevel Zuid





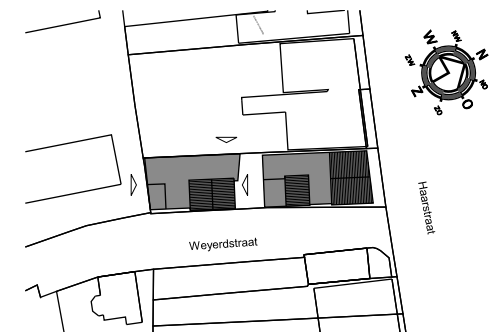
Westgevel



Zuidgevel



Tussengevel Noord



Technische omschrijving

Plan: Nieuwbouw appartementen “Weijerstaete” aan de Haarstraat 117 te Rijssen
Realisatie: Bouwbedrijf Ter Harmsel Rijssen
Datum: 2025

In deze technische omschrijving vindt u alle technische informatie over uw appartement. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien. Daarnaast hebben de technische omschrijving en tekeningen een contractuele waarde. De technische omschrijving maakt deel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van deze overeenkomsten wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze technische omschrijving. De omschrijving is onder voorbehoud van latere wijzigingen.

Algemeen

Peil

Het peil ($P=0$) van het appartementengebouw is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes en dieptes worden gemeten. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de hoofdentree van het appartementengebouw. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, deze maat is uiteindelijk bindend.

Voor het werk geldende voorwaarden

De volgende voorwaarden zijn op het werk van toepassing:

- BBL (Besluit Bouwwerken Leefomgeving)
- Gemeentelijke verordeningen
- Voorschriften NUTS-bedrijven

Grondwerk

Er wordt het nodige grondwerk uitgevoerd voor funderingen, leidingen, paden en terrassen. Onder de paden en terrassen wordt straatzand aangebracht.

Inrichting terrein

Bestrating

Er zal grijze bestrating van BKK klinkers worden toegepast op het deel tussen de gebouwen en t.p.v. de parkeervakken. De parkeervakken worden aan de achterzijde begrenst door een betonnen varkensrug.

Appartement 1 beschikt op de begane grond over een terras. Deze worden voorzien van betontegels 500 x 500mm, kleur grijs.

Parkeren

Op het parkeerterrein zijn de parkeerplekken t.b.v. de 5 appartementen aanwezig. Daarnaast zijn er 5 bergingen aanwezig. De parkeervakken zijn toegankelijk vanuit de Weijerstraat

Fundering

De fundering bestaat uit in het werk gestorte betonnen funderingsstroken, e.e.a. volgens de opgave van de constructeur.

Gevels en wanden

De gemetselde gevels van het complex worden uitgevoerd in schoon metselwerk. Het metselwerk wordt als wildverband uitgevoerd en afgewerkt met een grijze voeg. De steenkleuren zijn conform materiaal-afwerkstaat exterieur. In het buitengevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie. Deze open stootvoegen worden voorzien van kunststof stootvoegroosters.

Dilataties

Om vormveranderingen door zettingsverschillen in de gevel op te kunnen vangen, zullen er, op aangeven van de steenleverancier, dilataties in het buitengevelmetselwerk worden opgenomen. De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt.

Gevelbekleding

De gevelbekleding aan de Oostgevel en Noordgevel bestaat uit verticale delen gemodificeerd hout, wat onderhoudsvriendelijk is. Op een aantal plekken bestaat de gevel uit dakpannen. Deze worden geschroefd bevestigd, tegen een houten regelwerk, waartussen isolatie is aangebracht. De isolatiewaarde (R_c -waarde) van de constructie is tenminste $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ conform de huidige regelgeving.

Isolatie

De gemetselde spouwmuren worden voorzien van een isolatie, waarmee de constructie voldoet aan een R_c -waarde van minimaal $4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ m.u.v. de voorgevel van de buiten bergingen. De bergingen zijn niet verwarmd.

Binnenwanden

De constructieve binnen spouwbladen en dragende wanden worden opgebouwd met kalkzandsteen. Diktes van dragende wanden zijn volgens de opgave van de constructeur. De liftschacht wordt opgebouwd uit kalkzandsteen in een dikte welke zowel aan de constructieve als de geluidstechnische eisen voldoet. De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand van cellenbeton.

Vloeren

De begane grondvloer is een geïsoleerde kanaalplaat met een isolatie-waarde (Rc-waarde) van minimaal 3,7 m² K/W. Dikte volgens opgave van de constructeur. De woning scheidende verdiepingsvloeren bestaan uit in het werk gestorte breedplaatvloeren, waarbij de onderzijde van de vloer uit een prefab schil bestaat. De dakvloer bestaat eveneens uit een in het werk gestorte breedplaatvloer, waarbij de onderzijde van de vloer uit een prefab schil bestaat. Hierover heen komt dakisolatie met een isolatiewaarde (Rc-waarde) van minimaal 6,3 m² K/W conform de huidige regelgeving.

Kolommen

De kolommen bij de parkeervakken, zoals weergegeven op de tekening, zijn betonnen kolommen in afmeting volgens opgave van de constructeur.

Metaalconstructiewerk

De constructie-onderdelen van staal zijn conform de opgave van de constructeur. Deze staalconstructie wordt (waar nodig brandwerend) omtimmerd.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststof in de kleur conform materiaal-afwerkstaat exterieur.

De kozijnen worden geplaatst in houten stelkozijnen. De ramen die opengezet kunnen worden zijn draaikiepramen. In appartementen 1, 2 en 4 is de buitenruimte vanuit de gang en de slaapkamer bereikbaar. In appartementen 3 en 5 is de buitenruimte vanuit de woonkamer en de slaapkamer bereikbaar. De voordeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in hout. De houten voordeuren van de appartementen zijn dichte deuren, voorzien van een spion-oog. De voordeuren hebben een brandwerendheid van 30 minuten en worden voorzien van een vrijloop-deurdranger.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, geschikt voor stompe, vlakke HPL-deuren, afmetingen: 930x2315 mm. Kozijn en deur in de kleur wit. De binnendeuren worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk van geborsteld aluminium. Dit wordt door de aannemer bemonsterd. De meterkasten in de appartementen worden uitgevoerd volgens de geldende nuts-eisen. In de entreeruimte van het voorste gebouw is op de begane grond de algemene meterkast t.b.v. de nutsinvoer van de beide gebouwen gesitueerd.

Hang- en sluitwerk (buitenkozijnen)

De toegangsdeur van de appartementen zijn voorzien van een meer-puntsluiting met een cilinderslot. De hoofdentree's van de gebouwen en de buitenberging-deuren zijn eveneens voorzien van een meer-puntsluiting met een cilinderslot, conform Politiekeurmerk. De hoofdentree's worden voorzien van een elektronische bediening via de spreek-luisterverbinding per appartement. De sleutel van het appartement past ook op de hoofdentreedeur. De overige buitendeuren en -ramen zijn voorzien van deugdelijk, inbraak werend hang- en sluitwerk, conform Politiekeurmerk. De voordeur, terras/balkondeur en de bergingsdeur worden voorzien van gelijk sluitende cilinders.

Rockpanel betimmering

De volgende onderdelen van het appartementengebouw worden uitgevoerd in Rockpanel in een witte kleur:

- Het plafond t.p.v. de parkeerplaatsen
- Boeien en onderzijde van de getimmerde dakranden goten.
- De gevelbekleding t.p.v. de buitenruimtes en boven het dak.

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde boeiboorden / overstekken sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijk onderhoud na oplevering of voorschriften vanuit de leverancier. Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatie openingen.

Trappen en balustraden

De trappen en bordessen in het trappenhuis worden uitgevoerd in lichtgrijze prefab beton, met schrobranden. De prefab beton kan kleurnuances bevatten, deze blijven in het zicht, de trappen worden niet geschilderd of gesaust. De bovenzijde van de trappen en bordessen zijn voorzien van een anti-slip structuur. De spijlen-hekwerken in het trappenhuis zijn van stripstaal en worden in kleur antraciet gepoedercoat. Op het hekwerk en langs de wand komt een ronde, houten handleuning. Het hekwerk van de buitenruimtes en franse balkons zijn uitgevoerd in een stalen frame, in kleur antraciet gepoedercoat en voorzien van een vulling van veiligheidsglas, e.e.a. conform tekeningen.

Technische omschrijving

Dakbedekkingen

De platte daken van het appartementengebouw worden als volgt opgebouwd:

- Breedplaatvloer
- Dakisolatie (afschot-isolatie) Rc van 6,3 m² K/W
- Bitumineuze dakbedekking 2-laags

De schuine daken worden als volgt opgebouwd:

- Geïsoleerde dakelement Rc van 6,3 m² K/W
- Keramische dakpannen

Valbeveiliging

Op het platte dakvlak van het appartementengebouw worden punten t.b.v. valbeveiliging aangebracht conform de regelgeving.

Dakluik

De toegang naar het dak vindt plaats door een geïsoleerd dakluik met schaarladder welke op de 2e verdieping in de trappenhuizen geplaatst wordt.

Beglazing

De beglazing voldoet aan het BBL. Conform NEN 3569 zijn gevelkozijnen met een glasvlak, lager dan 850 mm voorzien van veiligheidsglas. Daarnaast voldoet de beglazing aan de eisen m.b.t. inbraakwering, letselveiligheid en geluidwering.

Natuur- en kunststeen

De vensterbanken zijn van marmercomposiet, kleur beige-wit. T.p.v. de badkamers en wc's worden rolstoel-dorpels van natuursteen toegepast, in de kleur antraciet. Overige ruimtes zijn drempelloos. Onder de voordeur is de aansluiting met de vloer drempelloos en voorzien van een valdorpel.

Stucadoorswerk

Plafonds

De betonnen breedplaatvloeren in de appartementen zijn aan de onderzijde vlak afgewerkt met stucwerk, in de kleur wit, zonder zichtbare V-naden. De betonnen breedplaatvloeren en de onderzijde van de bordessen in de trappenhuizen worden voorzien van akoestische vlakken om galm te beperken.

Wandafwerking

De wanden in de appartementen worden afgewerkt met glasvlies-behang en gesausd, met uitzondering van de wanden met wandtegелwerk (zie tegelwerk). De wanden in de algemene ruimtes worden eveneens afgewerkt met glasvlies-behang en gesausd.

Dekvloeren en vloersystemen

De ruwe betonvloer wordt voorzien van een zand-cement afwerkvloer, toegepast in alle ruimten van het appartement. In de dekvloeren worden diverse leidingen opgenomen, waaronder vloerverwarming. Let op: dus niet spijkeren en boren in de vloeren.

Metaal- en kunststofwerken

Waterslagen

De waterslagen onder de kozijnen zijn aluminium waterslagen in de kleur als het kozijn. De dakranden wordt voorzien van een metalen afdekkap in de kleur antraciet.

Afbouwtimmerwerk

Al het aftimmerwerk binnen, nodig voor een goede afwerking, wordt gegrond en afgelakt in een witte kleur.

Schilderwerk

In de appartementen wordt het houtwerk afgeschilderd opgeleverd.

Binneninrichting

Vloerafwerking

De vloer van de ruimtes in de appartementen worden, m.u.v. de badkamer en wc, voorzien van een PVC afwerking in een nader te bepalen kleur in overleg met de kopers.

Keuken

U ontvangt een waardecheque van € 12.000,- incl. btw voor het leveren en plaatsen van uw keuken. Deze is te besteden bij Adee-keukens te Rijssen, waarbij u uw keuken naar wens kunt samenstellen. U wordt tijdig gebeld voor het maken van een afspraak. Indien u niet kiest voor een keuken via Adee-keukens of ervoor kiest de keukenruimte casco te laten opleveren, ontvangt u een minderprijs. Tevens dient dan een gelimiteerde garantie van Woningborg te worden ondertekend.

De procedure

U maakt een afspraak met de specialist van de desbetreffende showroom en ontvangt naderhand een offerte van de door u uitgekozen keuken. Zodra de offerte akkoord is, kunt u deze ondertekenen en retour zenden. De offerte dient getekend te zijn voor de sluitingsdatum, geeft u akkoord na de sluitingsdatum dan kan niet gegarandeerd worden dat de door u gekozen indeling te realiseren is. Indien opdrachtgever zelf de keuken verzorgt, worden de leidingen t.b.v. de standaard keuken afgeleverd (locatie in overleg). Er is niet gerekend op het aftimmeren van leidingen en doorvoeren in de keuken. Indien u in eigen beheer de montage van de keuken laat uitvoeren, dan dient u zelf, voordat u start met de afbouw, zorg te dragen voor het testen op lekkage en het functioneren van waterleidingen en afvoeren. Mocht er iets niet kloppen, dan verhelpt de aannemer dit onder garantie. Mochten er zich later problemen voordoen, dan zijn deze voor risico opdrachtgever. Indien koper haar keuken aanschafft bij de desbetreffendeshowroom, zal verkoper zorgdragen voor een oplevering inclusief keuken bij dag van oplevering!

Postbussen

Ter plaatse van de hoofdentree's van het appartementengebouwen worden de postkasten in de gevel opgenomen. Deze postkasten zijn vanuit het trappenhuis te bereiken. Naast de hoofdentreedeeuren wordt een bellentableau geplaatst, voorzien van naamplaatjes, huisnummers en een videofooninstallatie met spreek-, luister en zichtverbinding. In de appartementen wordt een videofoon binnenpost met touch-bediening geplaatst. Deze binnenpost is voorzien van een kleurenscherm.

Hemelwaterafvoeren

Hwa's

Het hemelwater wordt middels een van het vuilwater gescheiden systeem van de gemeente afgevoerd. De hemelwaterafvoe-

ren worden uitgevoerd in zink en voorzien van de benodigde bladvangers. De onderste 2 meter van de hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd in staal.

Binnenriolering

De binnenriolering incl. standleidingen en beluchting worden uitgevoerd conform de tekeningen van de installateur en volgens de geldende voorschriften.

Binnen en buitenriolering/drainage

De buitenriolering wordt uitgevoerd in pvc buizen met de benodigde hulp- en expansiestukken en bevestigingsmiddelen. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. Ten behoeve van de plaats van de onstoppingsmogelijkheden van de riolering en de doorspuitmogelijkheden van het rioleringssysteem wordt, indien van toepassing, bij de oplevering een revisietekening verstrekt aan de V.v.E. De exacte uitvoering, positionering en ontwerp van het rioleringstelsel/-systeem wordt nader in het werk gezien.

Waterinstallatie

De appartementen worden middels een individuele watermeter in de meterkast, aangesloten op het openbare net. De waterinstallatie is conform NEN 1006 met aansluitpunten voor:

- Gootsteenmengkraan en vaatwasser in de keuken;
- Tapkraan met terugslagklep voor de wasmachine;
- Hetgeen beschreven onder Sanitair en conform tekening.

Gasinstallatie

Het woongebouw is niet aangesloten op het gasnet.

Sanitair en tegelwerk

In de keuze van het sanitair geven wij u alle vrijheid. In de woning is standaard luxe sanitair en tegelwerk opgenomen. U kunt het sanitair en tegelwerk bekijken in de showroom van Arnold Lammering te Hengelo. Uiteraard is het mogelijk het sanitair en tegelwerk te laten aanpassen aan uw wensen. De showroom presenteert een zeer uiteenlopende en actuele collectie. Om uw wensen te bespreken, nodigt onze leverancier u van harte uit voor een gesprek. Het standaard aangeboden sanitair en tegelwerk wordt weergegeven in deze verkoopbrochure.

De procedure

Indien u wilt afwijken van het aangeboden sanitair en tegelwerk, kunt u met de verkoopbegeleider van Arnold Lammering een afspraak inplannen en uw wensen samen bespreken. Na uw bezoek aan de showroom ontvangt u een complete offerte. Zodra de offerte akkoord is, kunt u deze ondertekenen en retour zenden. De showroom stemt uw order vervolgens af met de installateur en de aannemer. De verkoopbegeleider zal de sanitair-offerte aan u bevestigen en ook de lijst met koperswijzigingen vermelden. Vervolgens legt de installateur namens Arnold Lammering de juiste aansluitpunten aan en verzorgt de complete montage van uw sanitair (en tegelwerk). Voor de badkamer en het toilet zijn standaard aansluitpunten aangebracht. Indien er extra leidingwerk nodig is ten opzichte van de standaard tekening dan worden de meerkosten in de offerte van de sanitair leverancier verwerkt.

Technische omschrijving

Afwijkende tegelmaten kunnen aanleiding geven tot meerwerk m.b.t. het aanbrengen. Dit geldt tevens voor andere legpatronen (recht is standaard), gekalibreerde tegels, sierstrippen e.d. Indien u geen gebruik maakt van het aangeboden sanitair en tegelwerk en ervoor kiest de toilet- en badruimte casco te laten opleveren, ontvangt u hiervoor een minderprijs van € 6.000,= incl. BTW.

Tegelwerk trappenhuizen

In de trappenhuizen, op de begane grond, 1e en 2e verdieping, wordt een vloertegel toegepast in een afmeting van 300 x 600mm. De vloerplint in deze ruimtes is een tegelplint van dezelfde vloertegels. Kleur van het tegelwerk is n.t.b. in overleg met de architect.

Brandbestrijdingsinstallatie

In de gang van het appartement wordt tegen het plafond een rookmelder aangebracht. Deze is op de tekening aangegeven. Deze rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet, conform NEN 2555 en volgens de voorschriften.

Verwarmingsinstallatie

Elk appartement is voorzien van een verwarmingsinstallatie met lucht/water-warmtepomp (LWP) met een binnen- en een buitendeel. Het binnendeel staat in de berging in het appartement. Het buitendeel is op het dak van het appartementengebouw geplaatst. Als warmteafgifte-systeem wordt er vloerverwarming geïnstalleerd in alle ruimtes. De verdeler wordt nabij de warmtepomp in de berging aangebracht. De temperatuurregeling vindt plaats middels een centrale regeling in de woonkamer. Voor onderstaande ruimtes geldt er een minimale ruimtetemperatuur van:

- Woonkamer en slaapkamers 22 °C
- Gang 18 °C

- Toiletruimte 18 °C
- Badkamer 22 °C
- Inpandige berging 15 °C

Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie

Ventilatie vindt plaats door middel van natuurlijke toevoer via ventilatieroosters in en boven de kozijnen en een mechanische afzuiging via rozetten in o.a. de keuken, badkamer en toilet.

Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie voldoet aan normblad NEN 1010 aangevuld met extra punten conform de verkooptekeningen. Elk appartement is voorzien van een meterkast. Deze wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de nutsbedrijven. De vloer, het plafond en de wanden van de meterkast worden niet nader afgewerkt. De elektrische installatie van het appartement wordt aangelegd vanuit deze meterruimte. Schakelmateriaal en wandcontactdozen zijn uitgevoerd in de kleur RAL 9010 (wit). De wandcontactdozen bevinden zich op circa 300 mm boven de vloer, tenzij op de tekening anders is aangegeven. In de berging in de appartementen is naast een aansluiting voor de wasmachine tevens een aansluiting voorzien voor een droger. De aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger (condensdroger) zijn standaard inbegrepen. Wel moeten de wasdroger en wasmachine bij elkaar of op elkaar geplaatst worden, aangezien er één afvoer is. De leidingen in de buitenberging zijn in het zicht gemonteerd. De schakelaar en de wandcontactdozen zijn hier van het type opbouw. Op het terrein wordt vanuit de bergingen voor 5 parkeervakken een leidingdoorvoer (met kabel) t.b.v. een oplaadpunt voor het opladen van elektrische of hybride auto's aangebracht. Het plaatsen van een laadpaal is optioneel. De hoofdentree's, de trappenhuizen en de parkeerplaatsen worden voorzien van lichtpunten met automatische tijd-/schemer schakeling.

Telecommunicatie voorzieningen

De appartementen zijn voorzien van 2 bedrade buizen met een inbouwdoos voor eventueel toekomstige bedrading van CAI of UTP-kabels in de volgende ruimten:

- Hoofdslaapkamer;
- Woonkamer.

Glasvezel

In elk appartement wordt een glasvezelkabel aangebracht tot in de meterkast. De definitieve aansluitkosten zijn voor rekening van de koper.

Liftinstallatie

De algemene lift bevindt zich in het trappenhuis. Vanaf de centrale entree op de begane grond zijn alle verdiepingen per lift te bereiken. Het interieur van de liftcabine wordt verzorgd door de liftleverancier. De liftcabine is voorzien van een handleuning.

Zonnepanelen

Er worden ten behoeve van de appartementen en algemene ruimtes in totaal 23 zonnepanelen geplaatst en aangesloten. Per appartement worden er 4 zonnepanelen toegekend.

Vuilopslag

Er is geen gemeenschappelijke containerruimte. Per huishouden moet de huisvuil-container in de buitenberging opgeborgen worden.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Voor dit woongebouw is door de garantieplichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020. De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en Bijlage A dienen voor het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende: gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;

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

plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;

- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

Bouwtijd

De uiterste datum van oplevering van uw woning wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de koop-/aannemingsovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouw vordert, kunnen opleveringsprognoses gedetailleerder worden aangegeven. Bij de verkoop van uw huidige woning doet u er goed aan om in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook inzake een opzegtermijn van uw huurwoning- /appartement raden we u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht

de opleveringsbrief af, voordat u definitieve maatregelen treft. Middels nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang en de uiteindelijke definitieve datum van de oplevering. De aannemer informeert u regelmatig over de voortgang van de bouw. Dat is een service waaraan u echter geen rechten kunt ontlenen. Contractueel is de aannemer gebonden aan de bouwtijd zoals die in de aannemingsovereenkomst is vastgelegd. Echter kunnen onvoorziene factoren leiden tot overschrijding van de bouwtijd.

Stelposten

Indien er geen gebruik gemaakt wordt van de betreffende stelpost is het mogelijk dat er een lager bedrag aan u wordt gerestitueerd (bijvoorbeeld met betrekking tot de aannemersprovisie en / of winst en risico en / of BTW, indien dit schriftelijk is vastgelegd).

Technische omschrijving

Meer- en minderwerk

Indien er geen gebruik gemaakt wordt van de betreffende stelpost is het mogelijk dat er een lager bedrag aan u wordt gerestitueerd (bijvoorbeeld met betrekking tot de aannemersprovisie en / of winst en risico en / of BTW, indien dit schriftelijk is vastgelegd).

Oplevering

Uiterlijk twee weken vóór de definitieve datum van oplevering ontvangt u van de aannemer een uitnodiging voor deze oplevering. Deze datum is wel bindend. Wees er attent op dat op die datum ook alle facturen voldaan dienen te zijn en dat u dus tijdig betalingsopdrachten aan de bank versteekt. Bij de oplevering bent u, alsmede een vertegenwoordiger van de aannemer aanwezig. Wij adviseren u om u bij de oplevering bij te laten staan door een deskundige, bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis. De daaraan verbonden kosten zijn wel voor eigen rekening. De woning zal alleen aan u worden opgeleverd wanneer u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Om te voorkomen dat de laatste termijn bij oplevering niet is betaald, adviseren wij u om uw geldgever opdracht te geven het bedrag van de betreffende nota niet later dan de dag vóór oplevering via een zogenaamde telefonische boeking over te maken. U bent dan zeker van tijdige betaling. Bij de oplevering van het appartement, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering genoteerd te worden. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

Sleuteloverhandiging

Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde gebreken schriftelijk vastgelegd en indien alle betalingen zijn binnen gekomen worden de sleutels overhandigd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt de koper ook de volle verantwoordelijkheid over het appartement. Er geldt voor de aannemer een periode van 3

maanden om eventueel geconstateerde gebreken te herstellen, hetgeen echter zo spoedig mogelijk na oplevering zal geschieden.

Kijkdagen

Om de kopers de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te kunnen bezichtigen, eventueel inmetingen te kunnen verrichten en foto's te kunnen nemen e.d. zullen er kijkdagen worden georganiseerd voor de kopers. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van nieuwsbrieven van de aannemer zullen de bewoners van deze kijkdagen op de hoogte te worden gesteld.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De garantie termijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de brochure Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2020. De klachten procedure bij Woningborg staat omschreven in artikel 11 van deze brochure. Enkele aandachtspunten met betrekking tot het “verzoek tot herstel”: De klacht moet direct na constatering schriftelijk worden gemeld via onze website; U dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen; Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer niet worden verhaald. Werkzaamheden direct na oplevering. Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht). Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te ‘hoog’ in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door onder meer uittreden bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse “harde” vloer- en wandafwerkingen direct na levering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht “opgesloten” wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructie onderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering. Veelal kunt u de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Onderhoud algemeen

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaren te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening of voor rekening Vereniging van Eigenaren vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie. Wij willen u ook verwijzen naar de brochure ‘Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud’, die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

Disclaimer

De in deze brochure en bijlagen bijgevoegde tekeningen van plattegronden, gevelaanzichten, doorsneden en illustraties, zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstelling en dienen niet ter bepaling van enig recht. De op tekening aangegeven maten zijn “circa” maten. Daar waar op de tekeningen huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding, badkamerinrichting etc. staan aangegeven, is dat uitsluitend gedaan ter illustratie. Deze worden niet meegeleverd. Op de situatie aangegeven openbare bestrating, verlichting, erfafscheidingen, hagen, openbaar groen, molgoten en de plaats van de hemelwaterafvoer kan na uitwerking van de plannen nog wijzigen. Schrijf-, zet- en drukwerkfouten voorbehouden.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Door de ontwikkelaar van dit project wordt een V.v.E. opgericht. Deze wordt ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Aan u als eigenaar van een appartement de taak om, samen met de overige bewoners, hier een goede invulling aan te geven.

Hoe richt je een VvE op?

De oprichting van een V.v.E. gebeurt in een splitsingsakte, door een notaris opgesteld. Deze akte beschrijft de opsplitsing van het gebouw in appartementsrechten (appartementen). Na oprichting is inschrijving bij de Kamer van Koophandel (KvK) verplicht. De inrichting van de VvE wordt in het eerste jaar volledig ontzorgd door de professionele beheer “Otten & Flim VVE beheer”. Zij richten de VvE verder in en kunnen deze desgewenst blijven besturen. Als één of meer leden dit liever zelf ter hand nemen in het tweede jaar, kan dat uiteraard.

Splitsingsakte

De splitsingsakte, opgesteld door een notaris, vertelt hoe het pand is ‘opgesplitst’ en wie waar recht op heeft (de appartementsrechten). In de splitsingsakte moet staan:

- De locatie van het gebouw en de grond.
- Een omschrijving van wat er allemaal bij het gebouw hoort, en welke delen gemeenschappelijk zijn en welke privé.
- Hoe de appartementsrechten bij het Kadaster zijn vastgelegd en wie de appartementseigenaar is.
- Welk splitsingsreglement van toepassing is.

Splitsingsreglement

Het splitsingsreglement van een V.v.E. is een onderdeel van de splitsingsakte en bepaalt de rechten en plichten van een V.v.E. en de verschillende appartementseigenaren. In het splitsingsreglement moeten onder meer bepalingen staan over:

- de kosten en schulden die voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaren komen.
- het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeen-

schappelijke ruimtes en zaken.

- hoe het gebouw verzekerd is.
- de oprichting en statuten van de V.v.E.
- welk aantal stemmen iedere appartementseigenaar heeft.

Modelsplitsingsreglement

De notaris verwijst in de splitsingsakte meestal naar een modelsplitsingsreglement. Voor een nieuwe splitsing en nieuwe V.v.E. kiest de notaris vaak voor het meest recente exemplaar. Omdat oudere reglementen niet vervallen zodra de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie een nieuwe publiceert, bestaan er vijf versies naast elkaar: reglementen uit 1973, 1983, 1992, 2006 en 2017. Het nieuwste modelreglement, uit 2017, is gebaseerd op dat van 2006. Belangrijke aanvullingen zijn regels over oplaadpunten voor elektrische auto's en hoe V.v.E.'s moeten sparen voor onderhoud. Een nieuw modelreglement geldt dus niet automatisch voor bestaande V.v.E.'s. Als een V.v.E. het nieuwe reglement wil gebruiken, moet een notaris of gespecialiseerd advocaat de splitsingsakte wijzigen.

Huishoudelijk reglement

In een huishoudelijk reglement staan de leefregels die de eigenaren met elkaar hebben afgesproken. Voorbeelden hiervan zijn afspraken over het leggen van harde vloeren (in verband met geluidsoverlast) of over het niet ophangen van de was aan de voorzijde van het gebouw. De regels in het huishoudelijk reglement zijn bedoeld om het appartementengebouw er goed uit te laten zien en het woonplezier van de bewoners te vergroten. De regels in een huishoudelijk reglement mogen slechts aanvullend zijn op het splitsingsreglement.

(bron: eigenhuis.nl)

Interesse?

Otten & Flim
Stationsdwarsweg 9
7461 AR Rijssen
gewoon@otten-flim.nl
0548 - 544 333

Makelaar

Otten & Flim

Aannemer

ter Harmssel
Bouwbedrijf

Architect

vab

architecten
& adviseurs