



Verkooptekening

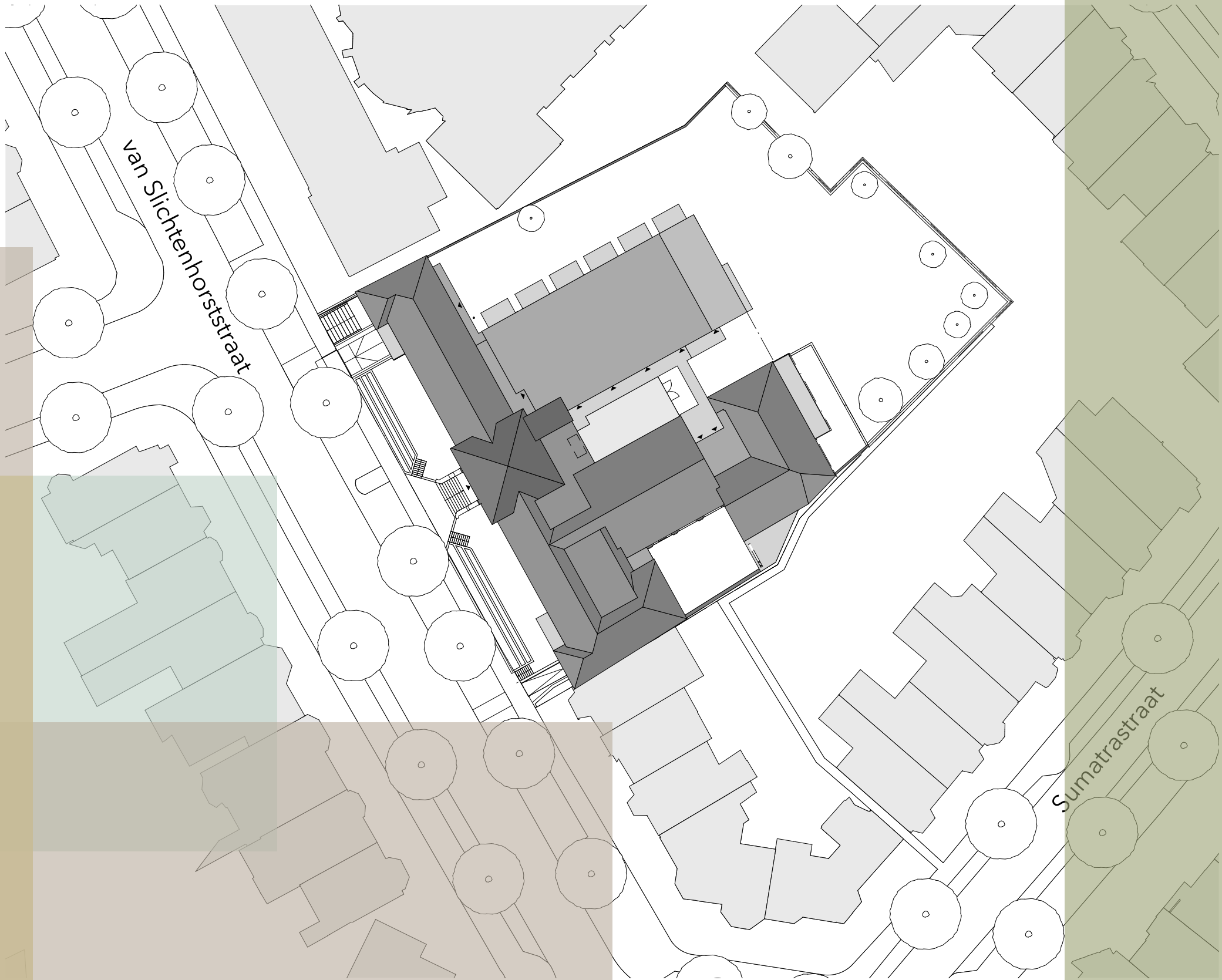
Zacharias A09

joie
de
vivre
leef het plezier in piushove



17-07-2025

Initiatief en ontwikkeling
BLJ
HUISVESTING
Investeren in de kwaliteit van Nederland
www.blhuisvesting.nl

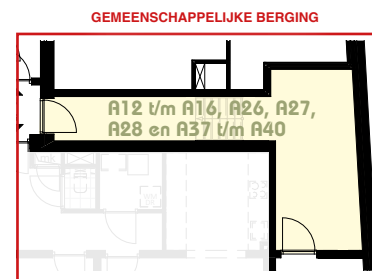




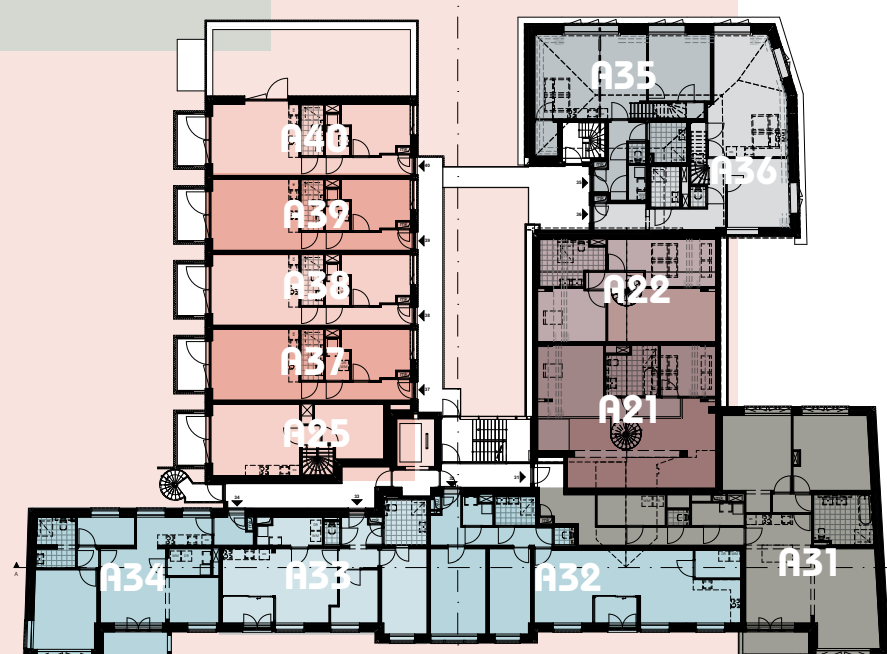
Souterrain



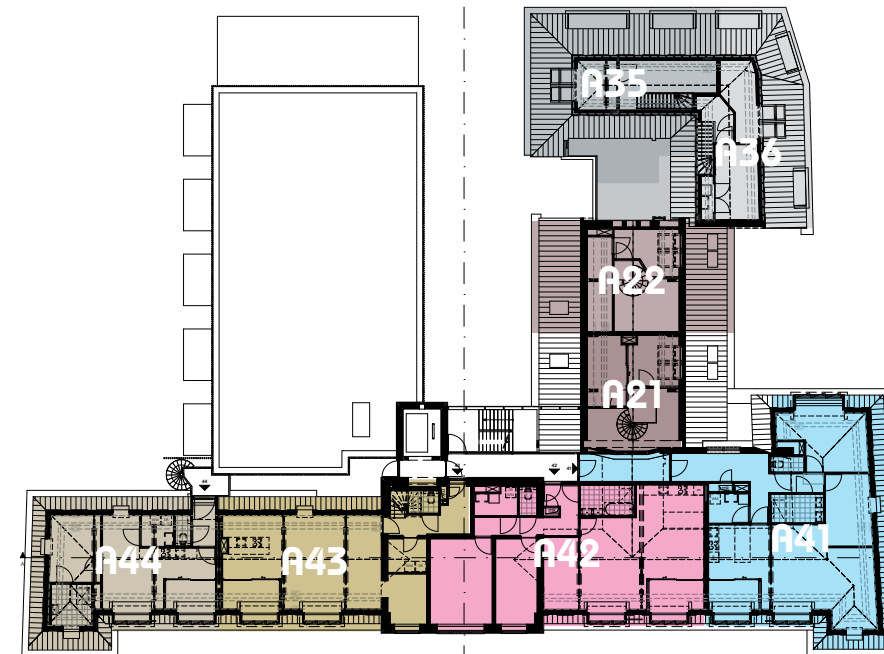
Begane grond



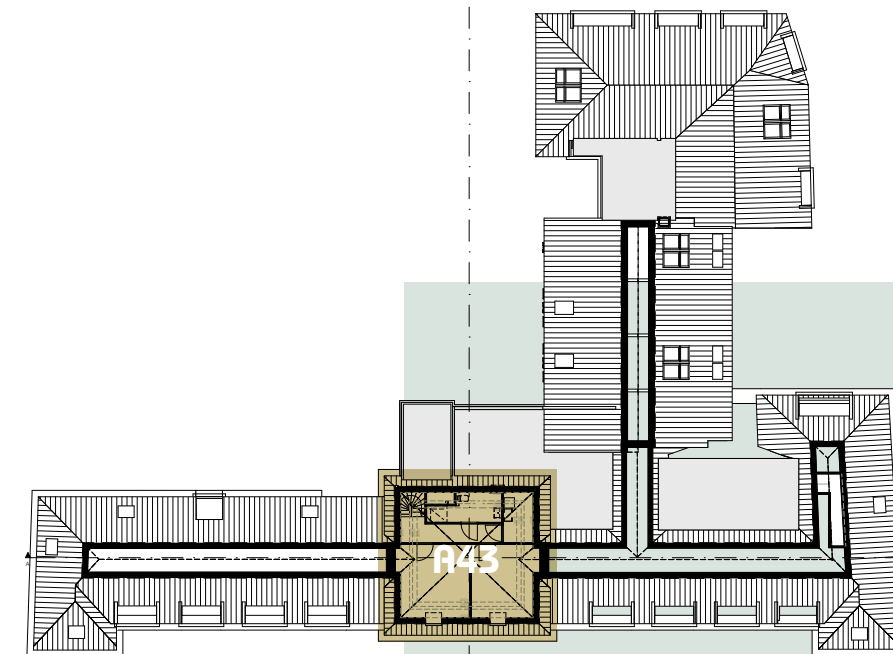
1^e verdieping



2^e verdieping



3^e verdieping



4^e verdieping

Renvooi

Bouwkundig

- WM

opstelplaats wasmachine
- DR

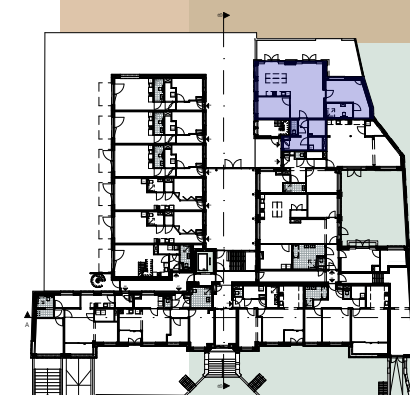
opstelplaats droger
- WTW unit mechanische ventila
- warmtepomp

Zacharias A09

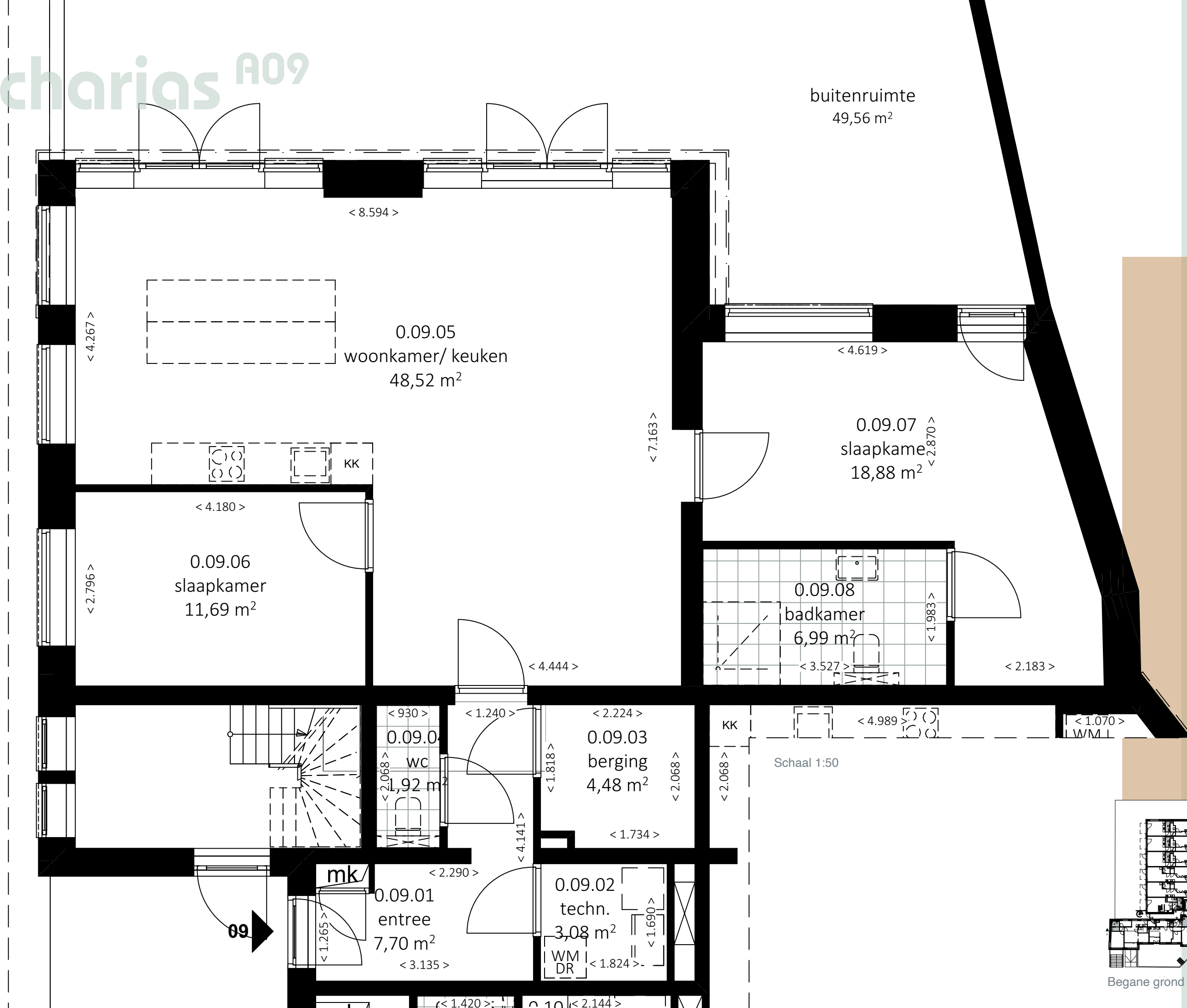
joie
de
vivre
leef het plezier in pushove



Schaal 1:50



Begane grond





Voorgevel | 1:200



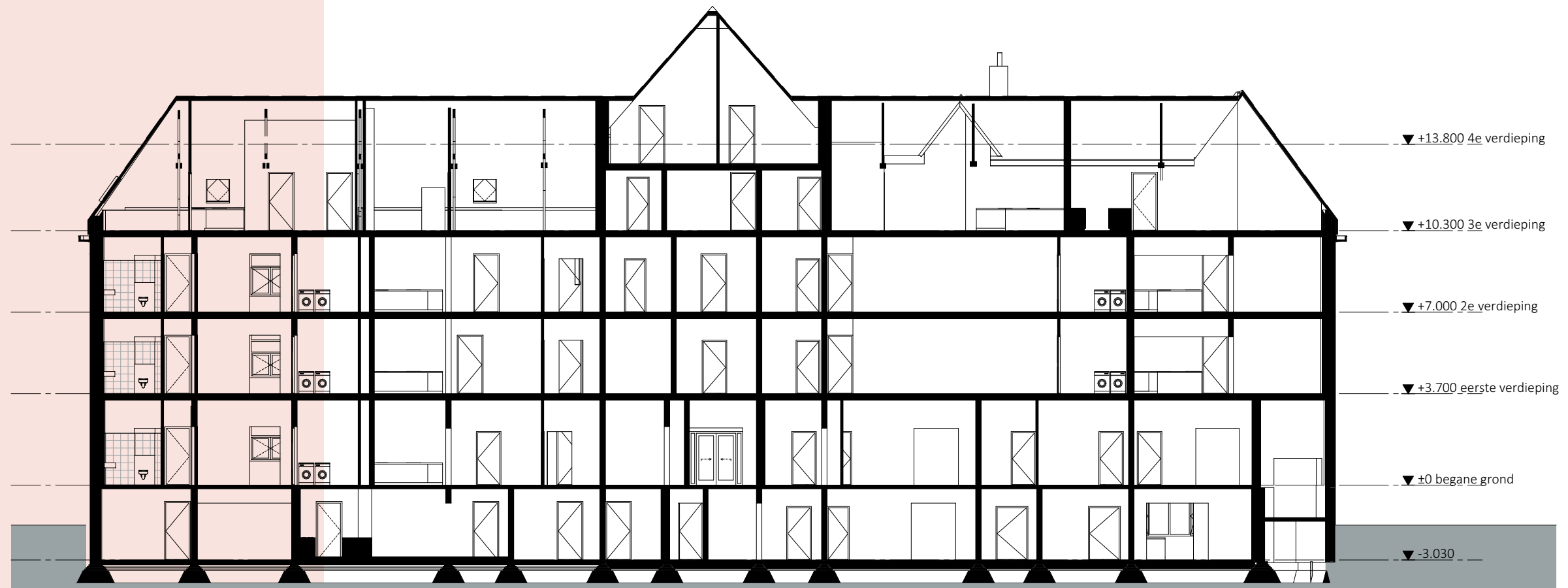
Linkerzijgevel | 1:200



Achtergevel | 1:200



Rechterzijgevel | 1:200



Doorsnede A-A | 1:200



Doorsnede B-B | 1:200

Algemene informatie

Inleiding

Elk appartement wordt op basis van een uiterst compleet “appartement” aangeboden door BL Huisvesting, hier ook wel aangeduid als “ondernemer”. Mocht dit uw woonwensen nog niet volledig beantwoorden dan kunt u vervolgens met Persoonlijke woningafwerking uw appartement optimaal invullen tijdens het verkoopgesprek met de kopersbegeleider. Deze zal mede naar aanleiding van uw woonwensen voor het appartement geheel op maat met u worden vormgeven en worden vertaald naar uw samengestelde verkooptekening uit de keuzes voor Persoonlijke Woningafwerking.

Koopovereenkomst, aannemingsovereenkomst en notariële akten

Zodra u besluit om een van de appartementen te kopen, wordt de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst opgemaakt, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper worden vastgelegd. Met andere woorden; In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de ondernemer aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. De verkoopbrochure van Joie de Vivre, de technische omschrijving en de (samengestelde) verkooptekeningen maken onderdeel uit van deze koop- en aannemingsovereenkomst. Na ondertekening van deze koop- en aannemingsovereenkomst wordt een exemplaar naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte.

Garantie

De appartementen worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de garantieverstrekker. Als u een appartement met garantie koopt, betekent dit onder andere het volgende: Door de afgifte van het waarborg-/garantiecertificaat verplicht de aannemer zich tot garantie op de kwaliteit van het appartement. De teksten van de aannemingsovereenkomst zijn overeenkomstig het model van de garantieverstrekker. U beschikt dus over een veilig contract. De bij het waarborg-/garantiecertificaat behorende brochure wordt voor het waarmerken van de uitgebreide technische omschrijving en het tekenen van de aannemingsovereenkomst aan u overhandigd. U blijft nooit met een onafgebouwd appartement zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis zou mogen gaan. Tevens biedt het waarborg-/ garantiecertificaat een financiële waarborg voor de afwikkeling van onvolkomenheden of gebreken aan het appartement die bij de oplevering geregistreerd zijn. Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de garantieverstrekker, conform het waarborg-/garantiecertificaat. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de garantieverstrekker. De eventueel door de ondernemer aan te brengen groenvoorzieningen, plantenbakken, hekwerken, terreininventaris, erfafscheidingen e.d. vallen niet onder de garantieregeling.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u het appartement koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u het appartement koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen enkele andere verplichting aan te gaan, zoals het kopen van een keuken of sanitair.

Situatieschets en bouwnummers

Bij de verkooptekeningen treft u ter informatie een situatieschets aan. De schaal van deze situatieschets is niet bindend. De inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, inrichting en infrastructuur, groenvoorzieningen, parkeerplekken e.d.) is slechts een impressie. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Ten tijde van oplevering van het appartement bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet geheel gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De ondernemer aanvaardt ook hiervoor geen aansprakelijkheid.

In de koopovereenkomst zal worden opgenomen dat het verschil tussen de werkelijke en de opgegeven maat of grootte van de kavel niet zal worden verrekend. De nummers van de appartementen zijn geen huisnummers maar bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie.

Voorbehoud illustratie en tekeningen

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het bouwproces plaatsvindt. Het prospect van Joie de Vivre, de technische omschrijving en de samengestelde verkooptekeningen, met daarin al uw keuzes verwerkt is samengesteld op het moment dat het ontwerp van de appartementen gereed is. De technische uitwerking van de appartementen wordt op dit moment nog vervaardigd waardoor mogelijk wijzigingen gemaakt moeten worden. Deze wijzigingen zullen dan naar de koper middels een staat van wijzigingen worden meegedeeld. Aan de inhoud van de omschrijving en de afbeeldingen behorende bij de brochure van Joie de Vivre kunnen geen rechten worden ontleend t.a.v. uitvoering, kleuren en maten. Meubilair, kasten en apparatuur als interieur suggesties getekend, worden niet geleverd tenzij uitdrukkelijk vermeld in de technische omschrijving. Dit prospect dient als illustratie en om een idee te geven van het uiterlijk van het appartement. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende samengestelde verkooptekeningen en bijbehorende technische omschrijving. De plaats, de afmeting en het aantal van de verdelers en de verwarmingselementen, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen, hemelwaterafvoeren en andere installatietechnische componenten worden samen met de kopersbegeleider van het uitvoerend bouwbedrijf zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven. Bij de verdere bouwvoorbereiding kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische redenen hiervan afgeweken worden. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk bepaald worden. De belangrijkste maten zijn op de verkooptekeningen aangegeven. In verband met de nadere uitwerking van de details en de maten van de materialen kunnen er afwijkingen ontstaan in de maatvoering. Deze afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening.

Op de verkooptekeningen kunnen diverse arceringen aangegeven zijn, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatronen van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld, en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de bouw nog wijzigingen in het plan aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid van de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, bruikbaarheid en het uiterlijk van het appartement. Ook moet een voorbehoud gemaakt worden ten aanzien van wijzigingen van overheidswege, bouwbesluit of nutsbedrijven met betrekking tot technische eisen waardoor wijzigingen kunnen ontstaan in de technische uitwerking van het ontwerp. Deze wijzigingen zullen ten aanzien van het appartement geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van kosten. Meer informatie over het bouwbesluit is te verkrijgen via u gemeente of via www.bouwbesluit.nl.

Wegwijzer bij de aankoop van uw appartement

Het appartement wordt “vrij op naam” aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop-/aanneemsom als genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst niet alleen de bouw- en grondkosten zijn begrepen, maar ook alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, de thans geldende BTW, kadastrale inmeting en de kosten voor aansluiting van water, riool en elektra. BTW wijzigingen zullen worden verwerkt in de koopsom. Een all-in prijs dus, echter exclusief de kosten (hierna onder “hypotheek” te noemen) verband houdende met financieringen, (uitstel)rente tijdens de bouw en onderhoudskosten c.q. gezamenlijke kosten na de oplevering.

Eigendomsoverdracht

Bij de notaris worden op de leveringsdatum in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van levering” (akte van overdracht). In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient tijdig aan de notaris te worden voldaan. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

Hypotheek en de daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger. Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor de hypotheekakte;
- afsluitprovisie;
- premie voor risicolevensverzekering;
- eventuele taxatiekosten.

Betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd per datum genoemd in de koopovereenkomst (de valutadatum). De termijnen van de aanneemsom “vervallen” al naar gelang de bouw vordert. U ontvangt daarvoor facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat de eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen bij externe financiering (geaccordeerd) door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen.

Oplevering en sleuteloverdracht

Wanneer uw appartement gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van het uitvoerend bouwbedrijf het appartement te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden en/of gebreken schriftelijk vastgelegd.

Aanvullende informatie inzake koperswijzigingen

Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst en alle contractstukken door alle partijen zijn ondertekend zijn uw keuzes met betrekking tot de vormgeving van uw appartement hiermee vastgelegd. Er bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven voor extra persoonlijke woningafwerking. Wij kunnen ons voorstellen dat u een aantal persoonlijke wensen in de uitvoering van uw appartement verwerkt zou willen zien. Daarom hebben wij een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van uw persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. Wij verwijzen u hiervoor ook naar het meer- en minderwerkoverzicht: Overzicht Persoonlijke Woningafwerking (OPW). Deze wordt door de makelaar of de aannemer aan u verstrekt.

Duurzaam bouwen

De aandacht voor milieu, en daarmee samenhangend gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Terecht, want willen we het milieu voor de toekomst veiligstellen, dan moeten we nú actie ondernemen. Ook in de bouw! Daar ligt de oplossing in duurzaam bouwen. Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Beperking van afval en het gebruik van (meer) milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust voor bepaalde materialen te kiezen en moderne inzichten toe te passen in de bouw kunnen we milieu en gezondheid sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen, zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van materialen die kunnen worden hergebruikt. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden. Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing en het plaatsen van een zonnestelsel middels zonnepanelen of een warmtepomp. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van helmen en/of beschermende kleding, het daar waar nodig plaatsen van veiligheidsvoorzieningen en het gebruik van gebruiksvriendelijke materialen.

Energie Prestatie Norm

Bij nieuwbouwprojecten wordt tegenwoordig gebouwd volgens de BENG-eisen. BENG staat voor Bijna Energieneutrale Gebouwen en is een set van drie eisen die ervoor zorgen dat appartementen energiezuinig, duurzaam en comfortabel zijn. Dit betekent dat het appartement weinig energie nodig heeft en dat de energie zoveel mogelijk uit duurzame bronnen wordt gehaald, zoals zonnepanelen of warmtepompen. De drie BENG-eisen zijn:

1. Beperking van de energiebehoefte: Dit houdt in dat de woning goed geïsoleerd is en slimme technieken gebruikt om energieverlies te voorkomen.
2. Beperking van het fossiele energiegebruik: Hierbij wordt het gebruik van fossiele brandstoffen zo veel mogelijk vermeden. In plaats daarvan wordt gebruik gemaakt van duurzame energie.
3. Gebruik van hernieuwbare energie: De woning maakt deels of volledig gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen, zoals zonne-energie.

Deze eisen zorgen ervoor dat de woning comfortabel is, lagere energiekosten heeft en beter is voor het milieu. Het nieuwbouwproject voldoet hiermee aan de moderne standaard voor duurzaam wonen.

Oplevering

Het bouwplan van uw appartement maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individueel appartement wellicht niet altijd continue zal verlopen. De verkrijger kan derhalve geen rechten ontleen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde. Naast het feit dat er appartementen gebouwd worden, moet ook de openbare ruimte worden aangelegd. Door middel van nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de oplevering. Voor eventuele schade aan de appartementen opgenomen installatie, die is ontstaan als gevolg van werkzaamheden die na de oplevering plaatsvinden, is ondernemer of garantieplichtige aannemer niet aansprakelijk.

Veiligheid

Binnen dit totale project wordt extra aandacht besteed aan de veiligheid in de ruimste zin van het woord. Voor wat de sociale veiligheid betreft, is daar waar mogelijk aandacht besteed aan de stedenbouwkundige opzet. Voor de appartementen wordt er extra aandacht besteed aan een goede kwaliteit van het hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van PolitieKeurmerk. Standaard worden in de appartementen rookmelders aangebracht zoals op de tekeningen aangegeven.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerende bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d. zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws) brieven zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden.

Technische omschrijving

Joie de Vivre, Van Slichtenhorststraat 91-93 te Nijmegen

Joie de Vivre voorziet appartementen in een bestaand en nieuw gebouw. Dit houdt in dat we een bestaand pand transformeren; hiervoor gelden andere principes dan bij nieuwbouw. De bestaande gebouwen zullen hun patina en uitstraling behouden, achterstallig onderhoud wordt weggewerkt en door aanpassingen in de interne structuur en wijzigingen in gevels en daken wordt het gebouw geschikt gemaakt voor een nieuwe toekomst als woongebouw. De algemene stelregel is zo veel mogelijk hergebruik en dat het gebouw met zo weinig mogelijk vervanging, verandering of toevoeging wordt hersteld.

1. Peil van de appartementen

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Voor toekomstige vloerafwerking is met 10mm dikte rekening gehouden. De appartementen zullen met een onafgewerkte dekvloer opgeleverd worden. De exacte peilmaat zal bepaald worden in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Nijmegen.

2. Grondwerk

Hiermee worden alle ontgravingen bedoeld welke noodzakelijk zijn voor de bouw, zoals funderingen en leidingwerken. De ontgravingen worden door de aannemer aangevuld met uitkomende grond.

3. Rioleringswerken

De gehele riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Leidingverloop, diameters en ontluchting overeenkomstig de hiervoor geldende voorschriften met de benodigde ontsappings-, ontluuchtings- en expansievoorzieningen en beugels. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast welke wordt aangesloten op het gemeenterioolstelsel en de stort over op open water.

4. Terreininventarisatie, bestratingen en buitenruimte

De openbare gebieden rondom de appartementen worden ingericht en uitgevoerd conform een nader te bepalen inrichtingsplan. De vloerafwerking van balkons, de daktuin en de ruimten met aanduiding 'buitenruimte' worden gerealiseerd met betontegels.

5. Funderingen

Gefundeerd wordt er volgens het funderingsadvies, tekeningen en berekeningen van de constructeur. Aan de hand van de resultaten van de sonderingen/het terrein onderzoek word een funderingssysteem toegepast.

6. Vloeren

6.a. Bestaande bouw

De bestaande betonvloer en de houten verdiepingsvloeren blijven gehandhaafd. De veranderlijke belasting van de houten vloeren is conform eisen van het bouwbesluit, hiermee rekening te houden bij de inrichting van uw appartement na oplevering.

6.b. Nieuwbouw

De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonvloer. Aanwezige isolaties voldoen aan de energieprestatie-eisen volgens het geldende Bouwbesluit ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag.

7. Gevels en wanden

7.a. Gevels [bestaande bouw]

Wijzigingen in de gevels worden hersteld met hergebruik van bestaande gevelstenen.

Nieuw gevelmetselwerk wordt gemaakt van stenen die qua formaat en uiterlijk aansluiten bij het omringende

metselwerk. Voegwerk wordt enkel waar nodig vervangen als bestaand voegwerk. De bestaande waterslagen aan de buitenzijde onder de raamkozijnen blijven gehandhaafd en enkel waar nodig vervangen als bestaand.

Het metselwerk van de geïsoleerde buitengevel wordt uitgevoerd in hardvorm baksteen met het voegwerk in een standaard voegmortel (traditioneel gemengd). Het gevelmetselwerk wordt daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen en open stootvoegen. De stootvoegen worden voorzien van stootvoegroosters in een kleur passend bij het voegwerk.

Het metselwerk boven de gevelkozijnen wordt daar waar nodig ondersteund door een stalen latei volgens opgave constructeur, in een thermisch verzinkte uitvoering en voorzien van een poedercoating op kleur.

Aan de binnenzijde worden tegen de bestaande buitenwanden van de appartementen geïsoleerde voorzetwanden met gipsplaat geplaatst. De gipsplaat wordt behangklaar afgewerkt.

7.b. Gevels [nieuwbouw]

De verticale gevelbekleding van de geïsoleerde buitengevels worden uitgevoerd als houten elementen. Aanwezige isolaties voldoen aan de energieprestatie-eisen volgens het geldende Bouwbesluit ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag.

7.c. Wandens [bestaande bouw]

De meeste binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd als metal-studwanden met gipsplaat, vanwege hun geringe gewicht. Tegen de woningscheidende wanden worden geluidisolerende voorzetwanden met gipsplaat geplaatst ter voorkoming van contactgeluid. De gipsplaat wordt behangklaar afgewerkt.

7.d. Wandens [nieuwbouw]

Binnenspouwbladen, dragend metselwerk en woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen. De niet constructieve binnenwanden (lichte scheidingswanden) worden uitgevoerd in cellenbetonwanden/metal-studwanden. Metselwerk boven kozijnopeningen wordt gedragen door stalen gevellateien afgewerkt thermisch verzinkt en gepoedercoat.

De binnenmuren van de bergingen in de kelder worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken zonder verdere afwerking.

8. Plafonds

De horizontale plafonds in de appartementen zijn gipsplaatplafonds: deze hebben akoestische en brandwerende eigenschappen. Koper dient ervoor te zorgen dat óók na oplevering van het appartement het plafond blijft voldoen aan de akoestische en brandwerende eisen. Concreet houdt dit in dat er geen sparingen/doorvoeringen in het plafond gemaakt mogen worden.

De horizontale plafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk conform de informatie in de verkoopbrochure.

9. Daken

9.a. Bestaande bouw

Als bestaande keramische pannen van een slechte kwaliteit zijn, worden ze vervangen door nieuwe soortgelijke pannen.

De dakconstructie blijft eveneens gehandhaafd. Ter plaatse van een nieuw te realiseren loggia, dakkapel of dakraam zal de dakconstructie worden aangepast ten behoeve van de nieuwe bestemming. Aan de binnenzijde wordt tegen de bestaande kap van de appartementen een geïsoleerd metal-studplafond met gipsplaat aangebracht. Deze gipsplaat wordt behangklaar afgewerkt. De bestaande spanten blijven in het zicht en krijgen verder geen afwerking of behandeling. De gordingen blijven, afhankelijk van hun afmeting, gedeeltelijk nog in het zicht of vallen helemaal weg in het metalstudplafond.

De bestaande dakkapellen, houten gootbetimmering en boeiboorden blijven behouden, waar nodig hersteld en afgelakt in een dekkend verfsysteem. Het bestaande zinkwerk in de goten en de zinken hemelwaterafvoeren worden enkel daar waar nodig vervangen.

9.b. Nieuwbouw en bestaande bouw

De platte daken worden uitgevoerd in bitumineuze dakbedekking, welke op enkele plaatsen wordt voorzien van zonnepanelen. Aanwezige isolaties voldoen aan de energieprestatie-eisen volgens het geldende Bouwbesluit. In de dakvlakken worden noodzakelijke voorzieningen aangebracht voor ventilatie, rioolbeluchting en de beluchting- en afvoer van de installatie e.d.

10. Kozijnen, ramen en deuren

10.a. Bestaande bouw

De bestaande aluminium buitenkozijnen worden vervangen voor nieuwe aluminium buitenkozijnen, voorzien van ramen en/of deuren met isolatieglas.

Daar waar mogelijk worden bestaande binnendeurkozijnen met deuren gehandhaafd en/of worden hergebruikt ten gunste van de nieuwe bestemming. Deze kozijnen met deuren worden aangepast aan de nieuwe functie. Indien het niet mogelijk is om bestaande binnendeurkozijnen en deuren te handhaven worden deze vervangen door nieuwe houten kozijnen met stompe houten deuren.

10.b. Nieuwbouw

Alle buitenkozijnen, ramen en buitendeuren worden uitgevoerd in hardhout. De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen zonder bovenlicht en afgeslankte bovendorpel, en worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.

De kozijnen en deuren van de bergingen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met opening voor ventilatie en worden voorzien van opdekdeuren.

11. Glas- en schilderwerk

11.a. Beglazing

De isolerende beglazing voldoet aan de energieprestatie-eisen volgens het geldende Bouwbesluit ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag.

11.b. Schilderwerk

Het schilderwerk van de houten kozijnen, ramen en deuren wordt zowel aan de buiten- als binnenzijde uit-gevoerd in een dekkend verfsysteem. Alle in het zicht blijvende timmerwerken aan de binnenzijde worden geschilderd met een watergedragen dekkend verfsysteem m.u.v. aftimmeringen in de technische ruimtes, bergingen en in de meterkast. In het zicht komende leidingen worden geschilderd, met uitzondering van de leidingen in de meterkast.

12. Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen -ramen en -deuren zullen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk en voldoen aan inbraakwerendheidsklasse volgens het geldende Bouwbesluit ten tijde van de vergunningaanvraag. In de buitendeuren worden gelijksluitende cilinders verwerkt.

13. Trappen en hekken

Langs de galerij ter hoogte van het atrium worden balustrade en stalen hekwerken aangebracht. De balkons van de appartementen aan de achterzijde van zowel de bestaande bouw als de nieuwbouw worden uitgevoerd met een stalen frame. De buitenruimte van de appartementen aan de voorzijde van de bestaande bouw worden voorzien van een afscheiding van schoon Braziliaans metselwerk.

14. Vensterbanken, waterslagen en dorpels

De vensterbanken t.p.v. de raamkozijnen, welke niet doorlopen tot aan de vloer, worden uitgevoerd in HPL. De waterslagen worden uitgevoerd in kunststeen. Binnendeurdorpels t.p.v. toilet en badkamer worden uitgevoerd in gegoten composietsteen. De dorpels onder buitenkozijnen t.p.v. de deurkozijnen en raamkozijnen welke op peil eindigen worden ook voorzien van HPL.

15. Goten en hemelwaterafvoer

Goten en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. Op de verkooptekening staan de hemelwaterafvoeren indicatief aangegeven. Het aantal en de locatie worden nader bepaald in overleg tussen aannemer en installateur.

16. Vloer-, wand- en plafondafwerking

16.a. Plafonds [bestaande bouw]

De horizontale plafonds in de appartementen zijn gipsplaatplafonds: deze hebben akoestische en brandwerende eigenschappen. Koper dient ervoor te zorgen dat óók na oplevering van het appartement het plafond blijft voldoen aan de akoestische en brandwerende eisen. Concreet houdt dit in dat er geen sparingen/doorvoeringen in het plafond gemaakt mogen worden. De horizontale plafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk conform de afwerkstaat.

16.b. Plafonds [nieuwbouw]

Plafonds van de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden van de vloerelementen blijven hierbij in het zicht. Het plafond van de meterkast en de technische ruimte + berging blijft onafgewerkt.

16.c. Wanden

Alle binnenwanden van de appartementen worden behangklaar afgewerkt, behalve de wanden t.p.v. tegelwerk, keukenopstelling, meterkast en installatiehoek.

Scheurvorming in binnenwanden en plafond is eigen aan het materiaal en nooit helemaal te voorkomen. De uitvoerende partij kan daarom geen garantie afgeven op scheurvrije wanden en plafonds.

16.d. Vloeren [bestaande bouw]

Over de bestaande betonvloer wordt een cementgebonden afwerkvloer en/of egaline laag gesmeerd. Bij de keuze van de vloerafwerking dient de koper er rekening mee te houden dat dit een dampopen vloerafwerking is. De afwerkvloer in de badkamer (een cementdekvloer op afschot) wordt in combinatie met het vloertegelwerk uitgevoerd.

Over de bestaande houten verdiepingsvloeren wordt een estrichvloer gelegd t.b.v. geluidsisolatie en brandwering. Deze estrichvloer is vloervolgend met de bestaande vloer en zorgt er dus niet voor dat de vloer waterpas komt te liggen. Bij keuze van een harde vloerbedekking (vinyl, marmoleum etc.) op deze estrichvloer dient de koper de vloer eerst met egaline te egaliseren, anders bestaat de kans dat de naden van de plaat gaan aftekenen.

De estrichvloer komt ook in de badkamer. Ter plaatse van de inloofdouche wordt een prefab douche-element (compleet met drain) op de bestaande verdiepingsvloer geplaatst. Over de estrichvloer en het douche-element wordt het vloertegelwerk aangebracht.

Indien u ervoor kiest het sanitair/tegelwerk niet door ons te laten leveren, worden badkamer en toilet casco opgeleverd zonder afwerkvloer en gelden hiervoor beperkte garanties t.o.v. Woningborg. Bij casco uitvoering van de badkamer wordt de estrichvloer en het prefab douche-element ter plaatse van de inloofdouche wél aangebracht. Bij casco uitvoering van de badkamers en toiletten in deze appartementen dient de koper er rekening mee te houden dat de aangebrachte afwerkvloer onderdeel is van de akoestische en brandwerende isolatie tussen de appartementen. Kopers dienen ervoor te zorgen dat óók in de nieuwe situatie, na afbouw van badkamer/toilet, wordt voldaan aan de akoestische en brandwerende eisen. Concreet houdt dit in dat er geen sparingen/doorvoeringen in de vloer gemaakt mogen worden.

16.e. Vloeren [nieuwbouw]

De vloeren worden voorzien van een cementdekvloer, dik ca. 70mm. In deze dekvloer worden de aan- en afvoerleidingen van de verwarming, alsmede de vloerverwarming verwerkt.

17. Keukeninrichting

Voor de appartementen bieden wij u 'Keuken cheque'. Indien u voor het appartement bij onze leverancier de keuken aanschaft, wordt de keuken voor oplevering aangebracht. De derde leverancier wordt tijdens het kopersbegeleidingproces bekend gemaakt. Gebruikt u de cheque bij een derde leverancier, dan verrekenen we het bedrag met uw gekochte appartement. De 'Keuken cheque' voor een appartement in het bestaande gebouw heeft een waarde van €7.500,- inclusief BTW. en in het nieuwe gebouw een waarde van €5.000,- inclusief BTW. Onderstaande aansluitpunten worden door ons aangebracht:

- Wandcontactdoos koelkast
- Wandcontactdoos kooktoestel
- Wandcontactdoos vaatwasser
- Wandcontactdoos afzuigkap

Wijzigingen worden door de aannemer in rekening gebracht.

18. Sanitair

Het toe te passen sanitair is van het merk Villeroy & Boch Omnia Architectura in de kleur wit. In de appartementen wordt het volgende sanitair aangebracht.

18.a. Toilet

- Closetcombinatie: Wandcloset met closetzitting, inbouwreservoir, fontein combinatie en bouwkundige werkzaamheden

18.b. Badkamer

- Badcombinatie: ligbad van 1,8 x 0,8 m met chroom HansGrohe badkraan. Indien niet mogelijk om een bad te realiseren, dan kunt u dit budget inzetten voor sanitair benodigheden.
- Douchecombinatie: verchroomde douchemengkraan, handdouche chroom met glijstang chroom en chromen doucheslang.
- Wastafelcombinatie: keramische wastafel, HansGrohe wastafel mengkraan, kunststof wit bekersiston met muurbuis, spiegel.
- Toilet closetcombinatie: Wandcloset met closetzitting, inbouwreservoir en bouwkundige werkzaamheden

18.c. Overige voorzieningen

- Wasmachinekraan met terugslagklep
- Vulkraan CV. met slangwartel
- Vaatwasserkraan

De stelpost voor de aankoop van het sanitair bedraagt: €5.000 (inclusief BTW). Indien u voor het appartement bij onze leverancier het sanitair aanschaft, wordt het sanitair voor oplevering aangebracht. De leverancier wordt tijdens het kopersbegeleidingproces bekend gemaakt. Gebruikt u de cheque bij een derde leverancier, dan verrekenen we het bedrag met uw gekochte appartement.

19. Tegelwerk

19.a. Vloertegels

Vloertegels worden aangebracht in het toilet en badkamer in n.t.b. afmetingen. De netto verrekenprijs voor de aankoop en verwerking van de vloertegels bedraagt € 100,00 per m² (inclusief BTW). Ter plaatse van de douchehoek wordt de vloer onder afschot naar de douchedrain gelegd.

19.b. Wandtegels

Wandtegels worden in het toilet rondom aangebracht tot een hoogte van circa 1200mm + peil. In de badkamer worden rondom wandtegels aangebracht tot 1,8m¹ en t.p.v. douche (ontwikkeld 1,80 m¹) tot plafond. De netto verrekenprijs voor de aankoop en verwerking van de wandtegels bedraagt € 75,00 per m² (inclusief BTW). Ter plaatse van uitwendige hoeken worden wandtegels met geglazuurde zijanten toegepast.

Indien u voor het appartement bij onze leverancier het tegelwerk aanschaft, wordt het tegelwerk voor oplevering aangebracht. De leverancier wordt tijdens het kopersbegeleidingproces bekend gemaakt. Gebruikt u de cheque bij een derde leverancier, dan verrekenen we het bedrag met uw gekochte appartement.

20. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten plus de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot water zijn bij de koop/aanneemsom inbegrepen. De watermeter wordt aangebracht in de meterkast.

21. Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast.

Leidingverloop en diameter volgens de geldende voorschriften met toepassing van kunststof beugels en de benodigde isolatie en doorvoermantelbuizen. De warmwaterleiding wordt aan-gesloten op de warmtepomp-installatie. Onderstaand een overzicht van de koud- en warmwaterpunten:

- Wastafel badkamer: koud/warm;
- Douche badkamer: koud/warm;
- Spoelunit keuken: koud/warm;
- Aansluiting wasmachine: koud;
- Spoelreservoir toilet: koud.

22. Ventilatievoorzieningen

De appartementen worden voorzien van een WTW-ventilatiesysteem. Een WTW-unit is een ventilator, waarbij vervuilde lucht afgevoerd wordt en schone lucht aangevoerd; hierbij wordt gebruikgemaakt van warmteterugwinning. In de technische ruimte wordt een ventilatie-unit geplaatst met ventilatiekanalen, die lucht aan- en afvoeren. Het mechanische systeem voert schone lucht aan, die eerst door een WTW-filter gaat, waardoor kleine stofdeeltjes uit de lucht gefilterd worden. Hierna vindt de verdeling via de aangesloten ventilatiebuizen plaats. Omgekeerd wordt verbruikte en vervuilde lucht door hetzelfde ventilatiesysteem afgevoerd. Tijdens de afvoer van de vervuilde warme binnenlucht wordt de warmte afgegeven aan de binnenstromende koele lucht. De lucht wordt via de warmtewisselaar aan- en afgevoerd, waardoor de warmte kan worden doorgegeven. Het systeem wordt geleverd met één RF-zender voor bediening van het ventilatiesysteem: in de woonkamer.

23. Elektrische installatie

De aanleg-, aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn bij de koop/aanneemsom inbegrepen. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over de vereiste aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. De schakelaar en de met een schakelaar gecombineerde wandcontactdoos wordt op een hoogte van circa 105cm boven de vloer aangebracht. De overige wandcontactdozen worden op circa 30cm boven de vloer aangebracht. De wandcontactdozen worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in kunststof volledig inbouw. Dubbele wandcontactdozen als TWIN-inbouw. De uitvoering van de elektrische installatie is conform de basis verkooptekening en de afwerkstaat.

Het appartement is voorzien van een videofooninstallatie, bestaande uit een drukknop nabij de voordeur, een beltrafo in de meterkast en een schel in de hal.

De appartementen zijn voorzien van aansluitpunten voor telefoon en Centrale Antenne inrichting, in de volgende ruimten:

- Woonkamer (bedraad telefoon en CAI);
- Hoofslaapkamer (onbedraad telefoon en CAI).

De abonneevraag voor aansluiting op de telefooninstallatie en Centrale Antenne inrichting dient door de koper zelf te worden verzorgd. De eventuele hieraan verbonden kosten zijn niet in de koop/aanneems-om begrepen.

De exacte locatie van de elektrapunten, zoals lichtpunten en wandcontactdozen zijn niet op de tekeningen weergegeven. Het aantal lichtpunten en wandcontactdozen is wel vastgelegd in de afwerkstaat. De precieze plaatsing van de elektrapunten wordt in overleg met de kopersbegeleider van de aannemer vastgesteld tijdens de kopersgesprekken.

24. Verwarmingssysteem nieuwbouw en bestaande bouw

24a Warmtepompsysteem nieuwbouw via Klimaatgarant:

Installatie met individuele warmtepomp en mini collectief warmtewisselaarsysteem

Verwarmen, koelen, warm water

Voor verwarmen, koelen en warm tapwater wordt elk appartement voorzien van een warmtepomp met een voorraadvat (minimaal 150 liter, afhankelijk van de woninggrootte). Deze warmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem middels gesloten verticale bodemwarmtewisselaars. Bij een minicollectiefbronsysteem worden alle warmtepompen grenzend aan dezelfde schacht op één bronsysteem aangesloten. Dit bronsysteem bestaat uit een aantal aan elkaar gekoppelde bodemwisselaars (soms ook 'bron' genoemd). De bodemwisselaars bevinden zich onder en- of naast het gebouw. De warmtepompen en de bodemwarmtewisselaars worden bepaald op basis van het warmteverlies van het appartement.

Voor een hoogbouwcomplex worden dus meerdere bronsystemen gerealiseerd in verhouding met het aantal schachten. De diverse bodemwisselaars worden per bronsysteem gekoppeld voordat deze de verticale schacht in gaan. De koppeling van de diverse bodemwisselaars tot een bronsysteem wordt gekoppeld onder het gebouw.

De warmtepompen zijn opgesteld in de technische ruimte in de appartementen. De warmtepomp wordt aangestuurd door een thermostaat in de woonkamer die de warmtepomp inschakelt voor een verwarmingsvraag. Via deze ruimtethermostaat kan de gewenste ruimtetemperatuur ingesteld worden. Daarnaast kan via de woonkamerthermostaat ook de instelling voor warm water worden geselecteerd. De warmtepomp wordt gevoed vanuit het elektriciteitsnet in de woning.

De slaapkamer(s) zijn tevens voorzien van een thermostaat; hiermee kan de temperatuur nageregeld worden t.o.v. de woonkamer. Er kan alleen een lagere temperatuur worden ingesteld dan die in de woonkamer.

In de zomer zal de warmtepomp, bij een hogere ruimtetemperatuur automatisch overgaan in koelbedrijf. De vloerverwarming functioneert dan als vloerkoeling. Hierdoor zal in combinatie met de balansventilatie het gehele jaar door een optimaal binnenklimaat worden gerealiseerd.

Bij de warmtepomp is, voor warm tapwater, een voorraadvat van minimaal 150 liter (optioneel 240 tot en met 400 liter) opgesteld, afhankelijk van de grootte van het appartement. Het water in het voorraadvat wordt verwarmd tot circa 60° C door de warmtepomp. De warmtepomp bevat geen elektrisch element

Met de VvE wordt een bronbeheer en -monitoringovereenkomst afgesloten voor het beheer, monitoring en onderhoud van het bronsysteem (deel wat niet in de appartementen zit)

Daarnaast hebben we een instandhoudingovereenkomst voor de installatie in het appartement (wanneer de installatie gekocht wordt). Voor eigenaren van een appartement sluiten wij deze individueel op basis van wens af.

Bij verhuur van het systeem ligt de volledige verantwoordelijkheid voor het functioneren van het complete systeem bij Klimaatgarant. Er wordt een huurovereenkomst van het systeem gesloten tussen de eigenaar van het appartement en met klimaatgarant.
Bij de exploitatie zijn de kosten voor de instandhouding onderdeel van de huurovereenkomst.

24b Warmtepompsysteem bestaande bouw middels lucht

Verwarmen en warm water

Voor verwarmen en warm tapwater wordt elk appartement voorzien van een luchtwarmtepomp met of zonder buitenunit afhankelijk van de keuze bij verdere definitieve technische uitwerking voor de bouw. De warmtepomp is opgesteld in de technische ruimte in het appartement. De warmtepomp wordt aangestuurd door een thermostaat in de woonkamer die de warmtepomp inschakelt voor een verwarmingsvraag. Via deze ruimtethermostaat kan de gewenste ruimtetemperatuur ingesteld worden. De warmtepomp wordt gevoed vanuit het elektriciteitsnet in de woning.

De slaapkamer(s) zijn tevens voorzien van een thermostaat; hiermee kan de temperatuur nageregeld worden t.o.v. de woonkamer. Er kan alleen een lagere temperatuur worden ingesteld dan die in de woonkamer.

25. Trappenhuis en lift

Ter hoogte van het trappenhuis, centraal gelegen in het complex, wordt een personenlift geplaatst. De buitentrap ter plaatse van de entree wordt voorzien van een plateau lift, zodat het gebouw volledig rolstoeltoegankelijk is. Beide liften zijn bereikbaar voor alle appartementen.

26. Woningborg-certificaat

Voor het appartement wordt door de garantieplichtige aannemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024.

27. Parkeerplaats

Per appartement is een parkeerplaats beschikbaar in de parkeergarage van het complex, te bereiken via de Van Slichtenhorststraat, of middels een parkeervergunning via de gemeente Nijmegen. De 25 parkeerplaatsen in de parkeergarage worden toegekend op basis van prijsklasse van hoog naar laag. Voor de overige appartementen is een parkeervergunning beschikbaar.

Afwerkstaat

Ruimte	Wand				Vloer		Plafond		Elektra	
	Wandtegels	Sputwerk	Behangklaar	Onafgewerkt	Dekvloer	Vloertegels	Sputwerk	Onafgewerkt	Wandcontactdozen	Lichtpunten
entree			x		x		x		1	1
meterkast				x	x			x	0	0
toilet ¹	x	x				x	x		0	1
woonkamer/keuken ²			x		x		x		6	2
entree / gang ³			x		x		x		1	1
slaapkamer			x		x		x		4	1
badkamer ⁴	x					x	x		1	2
Techniekrimte				x	x			x	4	1

¹ Tegels tot 1200mm +peil, daarboven sputwerk

² 2 Aantal wandcontactdozen excl. aansluitpunten t.b.v. keukenapparatuur

³ 3 De ‘Entree / gang’ is niet van toepassing op appartement A12 en A13

⁴ Tegels tot plafond