ROSA | NOVA

CULEMBORG

www.rosanova.nl

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2	Indeling 2e verdieping	15	Interieurimpressie Type D	34
Projectintroductie	3	Indeling 3e verdieping	16	Appartement Type D	36
Impressie entree vanaf de Betsy Perkweg	4	Impressie NOVA vanaf de Roosje Voslaan	17	Interieurimpressie Type E	40
Culemborg en omgeving	6	Impressie ROSA vanaf het binnenterein	18	Penthouse type E	42
Architectuur en gevelaanzichten	8	Appartement Type A	20	Technische omschrijving	44
Impressie vanaf de Roosje Voslaan	10	Interieurimpressie Type B	24	Wegwijzer voor kopers	48
Situatietekening	12	Appartement Type B	26	Materialen en kleurenstaat	50
Indeling begane grond	13	Interieurimpressie Type C	30	Samenstelling brochure	51
Indeling 1e verdieping	14	Penthouse Type C	32	Colofon	51







UNIEK HOOGWAARDIG LEVENSLOOPBESTENDIG WOONGENOT

In Culemborg, aan de Rosa Manusstraat, zal het unieke nieuwbouwproject **ROSA NOVA** worden gerealiseerd. In de twee kleinschalige woongebouwen komen in totaal 17 zeer riante levensloopbestendige koopappartementen, verdeeld over drie dan wel vier woonlagen.

De projectnaam **ROSA NOVA** komt voort uit de samenvoeging van de woorden 'Rosa', verwijzend naar de Rosa Manusstraat en 'Nova', wat o.a. Latijn is voor het woord 'nieuw'. De projectnaam verbindt de bestaande locatie en de nieuwe invulling met elkaar. In het logo komt tevens de hoofdvorm van de gebouwen terug.

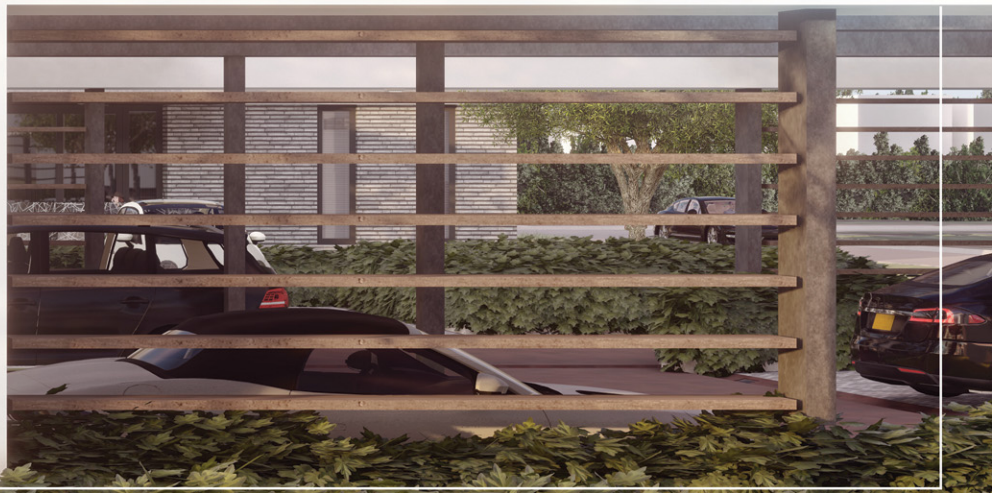
ROSA | NOVA

C U L E M B O R G

- 17 zeer riante levensloopbestendige 3-, 4- of (optioneel) 5-kamer koopappartementen en penthouses van ruim 138m² tot 211m² in 2 kleinschalige woongebouwen.
- Comfortabel woongenot met duurzame gasloze (all-electric) energievoorziening met zonnepanelen, modern sanitair, een ruime stelpost voor een keuken, privé parkeerplaats op eigen terrein en inpandige bergingen.
- Rustig gelegen in een fraaie groene omgeving, met in de directe nabijheid alle denkbare (medische) voorzieningen en een diversiteit aan winkels in winkelcentrum Parijsch.
- Met de aanwezige OV aansluitingen of de auto is de reistijd naar Utrecht of Den Bosch ongeveer een half uur.







IMPRESSIE ENTREE VANAF DE BETSY PERKWEG





CULEMBORG EN OMGEVING

GEMOEDELIJK WONEN IN HET HISTORISCHE HART VAN DE BETUWE

De oorsprong van de stad Culemborg gaat bijna 800 jaar terug, namelijk naar het begin van de 13e eeuw. Aan de westkant van de Lek, waar destijds de handels-schepen voeren, ontstond hier gaandeweg de vrijstad met een florerende handel en een eigen rechtsspraak. In het jaar 1318 ontving Culemborg stadsrechten.

Historische juwelen geven de Culemborgse binnenstad haar herkenbare en aantrekkelijk karakter. Voorbeelden zijn de oudste originele stadsmuur van Nederland en de Lanxmeerse Stadspoort, beide uit de 14e eeuw, het Stadhuis uit de 16e eeuw gesitueerd aan de Oude Vismarkt, en vele prachtige monumentale panden.

Het grootste gedeelte van het historische centrum is niet toegankelijk voor auto's. Hierdoor is het uitermate geschikt om te winkelen, een hapje te eten of één van de vele terrasjes te pakken. Een bezoek aan het 'Elisabeth Weeshuis' museum of een stadswandeling langs de vele monumentale panden, zoals bijvoorbeeld het Jan van Riebeeck-huis, zijn absoluut de moeite waard.

Een frisse neus halen in het stadspark 'De Plantage', een boottochtje op de Lek, of even uitwaaien op de prachtige dijken in de uiterwaarden behoren ook tot de mogelijkheden die de stad te bieden heeft.

Culemborg is niet alleen maar een oude historische stad, met een rijke geschiedenis. Door de jaren heen is Culemborg uitgegroeid tot een hedendaagse stad met een modern imago en een oude ziel. Er wonen in 2019 bijna 30.000 inwoners, in de stad, welke door de spoorlijn tussen Utrecht en Den Bosch verdeeld is in een oostelijk en westelijk deel.

De stad beschikt over twee grote middelbare scholen, diverse sportclubs, verenigingen en legio sociale activiteiten. Door de unieke, centrale ligging is Culemborg een strategische uitvalsbasis naar het gehele land.



RUIMTELIJK GELEGEN IN EEN GROENE OMGEVING

ROSA NOVA is gelegen aan de Rosa Manusstraat in Culemborg. Op deze bijzonder groene locatie is tot voor kort een vestiging van de Oranje Nassau School gevestigd geweest. Het nieuwe woongebouw zal in de plaats komen van het inmiddels niet meer in gebruik zijnde schoolgebouw.

ROSA NOVA zal gesitueerd worden in een compleet nieuw aan te leggen park langs de Prijsseweg. Het ruimtelijk en smaakvol ingerichte groene perceel van ruim 4600m2 zal zowel onderdeel worden van het park als een afbakening vormen van ROSA NOVA.

Door de centrale ligging zijn vrijwel alle (medische) voorzieningen snel te bereiken. Op 500 meter ligt het winkelcentrum Parijsch met een verscheidenheid aan winkels voor uw (dagelijkse) aankopen en persoonlijke verzorging. In het verkeersluwe centrum van Culemborg zijn vele restaurants en andersoortige horeca voorzieningen te vinden.

Voor cultureel vermaak zijn er onder andere het historische Elisabeth Weeshuis met haar museum en bibliotheek vestiging. Verder organiseert Theater De Fransche School allerlei culturele activiteiten en voorstellingen.



IMPRESSIE GEBOUW ROSA MET NIEUWE PARKINRICHTING | ROSA NOVA

ARCHITECTUUR EN GEVELAANZICHTEN

ONTWERPOPGAVE VOOR EEN BIJZONDERE PLEK IN CULEMBORG

In 2017 heeft de gemeente Culemborg een prijsvraag uitgeschreven voor de herontwikkeling van het bestaande basisschoolgebouw gelegen aan de Rosa Manusstraat te Culemborg, dat op dat moment al enige jaren leeg stond. Enkele van de speerpunten van de selectiecriteria waren energiezuinigheid en levensloopbestendigheid.

Na een eerste bestudering van een mogelijke transformatie is door ons besloten de (winnende) visie te presenteren, dat de sloop van het schoolgebouw tot gevolg zou hebben. Dit omdat een verregaande verbouwing van de bestaande gebouwen niet de kwalitatieve impuls voor het gebied zou gaan geven welke wij voor ogen hadden voor deze bijzondere plek.

De project locatie, een groot perceel, is gelegen in een uitloper van de wijk Hoge Prijs. De parkachtige groenstructuur en Prijsseweg ten noorden van het projectlocatie vormt de scheiding tussen de wijken Hoge Prijs en Molenzicht. Aan de oostzijde van de project locatie is een aanzienlijk open gebied gesitueerd waar een rustieke hoogstamboomgaard de scheiding vormt tussen de bebouwing aan de Roosje Voslaan en de ruim 100 jaar oude volkstuinen strook binnen het aanwezige waterbergingsgebied.

Tijdens het onderzoek naar de mogelijke stedenbouwkundige invulling van het perceel zijn de eerste ideeën voor een parkachtige opzet van twee paviljoens ontstaan.

Dit om aan de noordzijde een gebouwde beëindiging van de wijk Hoge Prijs te realiseren en aan de oostzijde als begeleiding van de reeds aanwezige bebouwing van de Roosje Voslaan. Door de positionering van gebouwen langs de perceelranden ontstaat er een natuurlijke oksel voor het parkeren nabij de entree van het perceel. Het ensemble van gebouwen voegt zich naar de gebouwde context in schaal en in hoogte door de getrapte overgang.
In samenwerking met de landschapsarchitecten van het noordelijke parkgebied, dat ook een flinke transformatie zal ondergaan, is het geheel ingebed in het groen met tevens een verbreding van bestaande watergangen, de aanleg van natuurvriendelijke oevers en opnieuw aangelegde wandelstructuur in het gebied.

VOORGEVEL ROSA



ZIJGEVEL ROSA - RECHTS



ACHTERGEVEL ROSA



ZIJGEVEL ROSA - LINKS



Voor de architectuur is gekozen voor een moderne onderscheidende vormgeving, welk geen referentie vind in haar omgeving.

De woongebouwen 'ROSA' en 'NOVA' vormen samen een broer-zus ensemble, waarbij een zeer duidelijke verwantschap zichtbaar is, maar waar in schaal, hoogte en detail de individuele gebouwen een eigen identiteit behouden. De volumes van de woongebouwen zijn ondergebracht onder grote beeldbepalende witte 'vleugels' welke de entreepartijen verticaal begeleiden en de horizontale overstekken van de hoogste daken vormen. Onder de vleugels wisselen 'open' glasvlakken en 'gesloten' metselwerkvlakken zich verticaal af.

Het geheel wordt omzoomd door horizontale metalen randen. Deze horizontaliteit wordt nog eens extra versterkt door de zeer fraaie en riante individuele buitenruimten, voorzien van geëtst glazen ballustraden.

In het complete kleurenpalet zijn als contrast op de moderne toepassing van grijsachtige kleuren van de basismaterialen houtkleurige plafonds, entreegevelvlakken en lamellen voorzien. Het resultaat is een uniek ensemble van parkpaviljoens met een villa achtige kwaliteit, waarbij de parkeerpergola en de brug naar het perceel zijn uitgewerkt in een zelfde thematiek.

De zeer royale appartementen en penthouses zijn allen ontworpen rondom een fraaie centrale binnenruimte voorzien van een vide met gebouwhoge glazen gevel. Binnen de appartementen en penthouses is maximale aandacht besteed aan zicht en oriëntatie, licht- en zonbeleving en uiteraard privacy.

ROSA NOVA heeft alle ingrediënten in zich voor een bijzonder kwalitatieve woonbeleving op een unieke plek!

VOORGEVEL NOVA



ZIJGEVEL NOVA - RECHTS



ACHTERGEVEL NOVA



ZIJGEVEL NOVA
LINKS

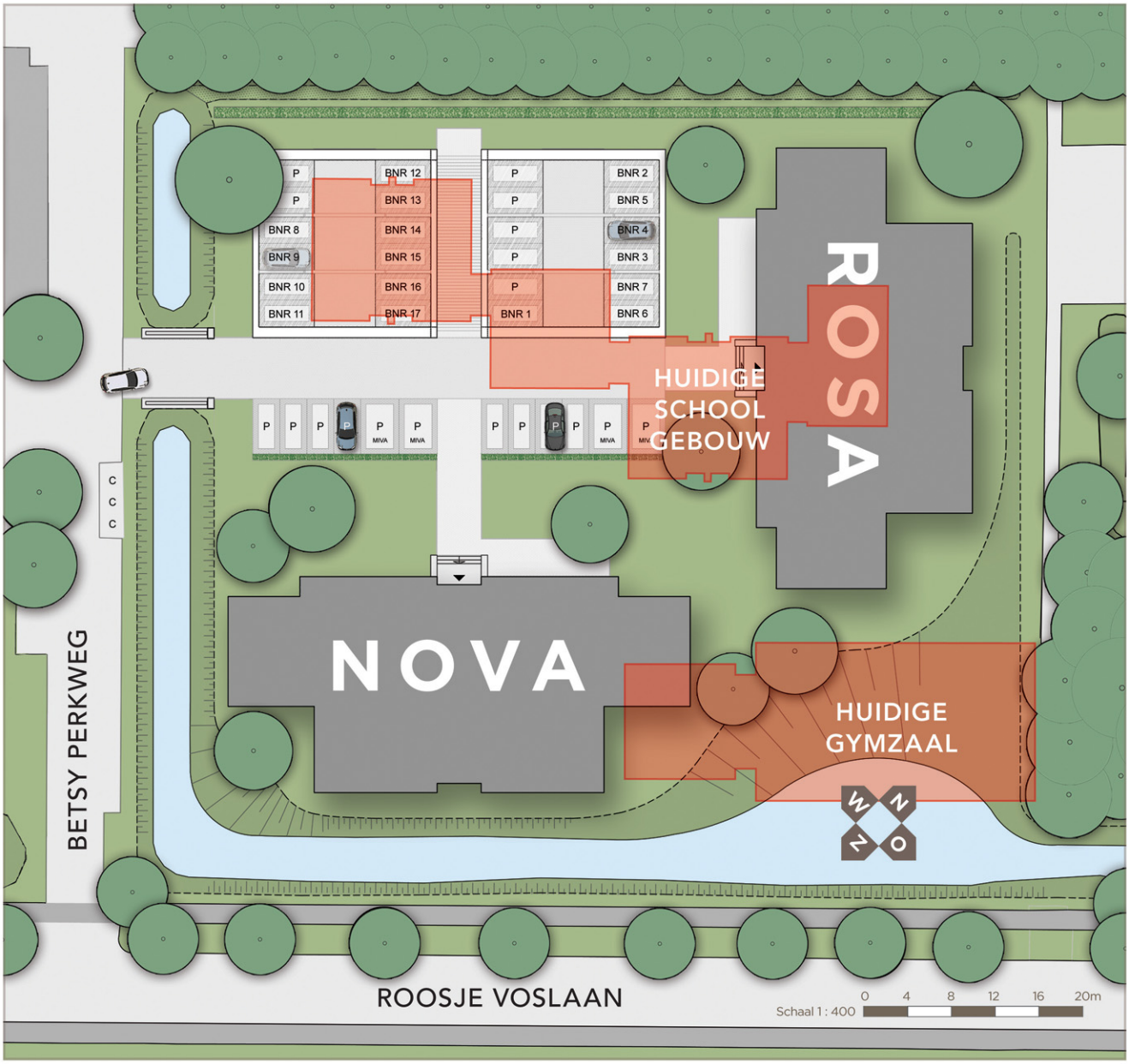


IMPRESSIE VANAF DE ROOSJE VOSLAAN

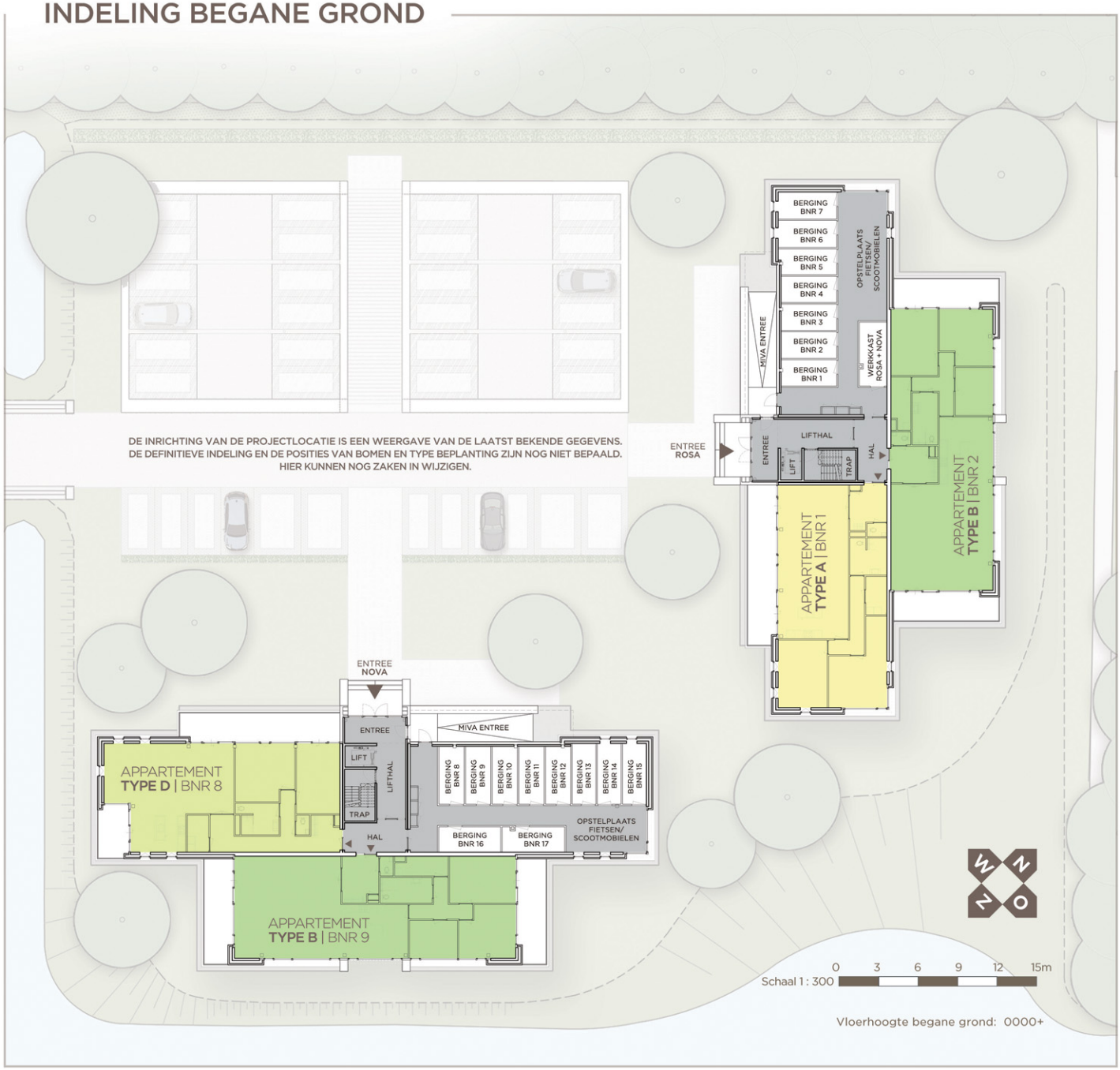




SITUATIETEKENING PROJECTLOCATIE



INDELING BEGANE GROND



INDELING 1E VERDIEPING



INDELING 2E VERDIEPING



Vloerhoogte 2e verdieping: 6200+

INDELING 3E VERDIEPING



Vloerhoogte 3e verdieping: 9300+

IMPRESSIE NOVA VANAF DE ROOSJE VOSLAAN



IMPRESSIE ROSA VANAF HET BINNENTERREIN

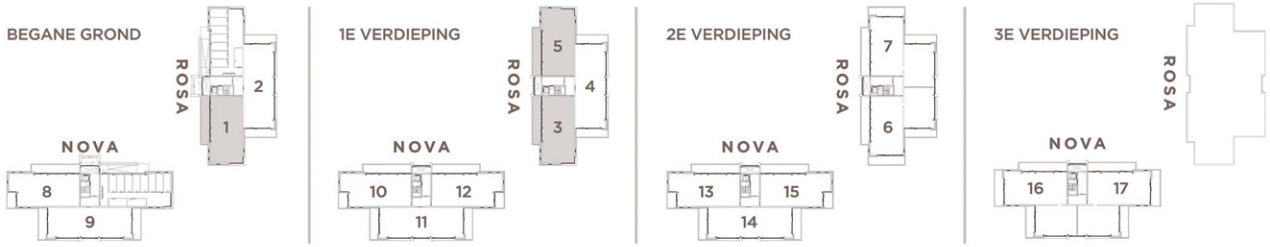




APPARTEMENT TYPE A

BOUWNUMMERS

Bouwnummers 1 en 3 zijn zoals getekend in de plattegrond. Bouwnummer 5 is gespiegeld.



INRICHTINGSVOORSTEL



PLATTEGROND TYPE A

3-STANDEN SCHAKELAAR MECHANISCHE VENTILATIE	
CENTRAALDOOS LICHTAANSLUITPUNT	
LICHTAANSLUITPUNT WAND	
LICHTAANSLUITPUNT BUITEN	
BELDRUKKER	
SCHEL	
AANSLUITPUNT CENTRAAL ANTENNE INSTALLATIE	CAI
AANSLUITPUNT TELEFOON	TEL
CENTRAAL AARDPUNT	CAP
THERMOSTAAT	TH
INTERCOM	IC
ROOKMELDER	RM
VENTILATIE AFZUIGPUNT	
VENTILATIE INBLAASPUNT	
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS	

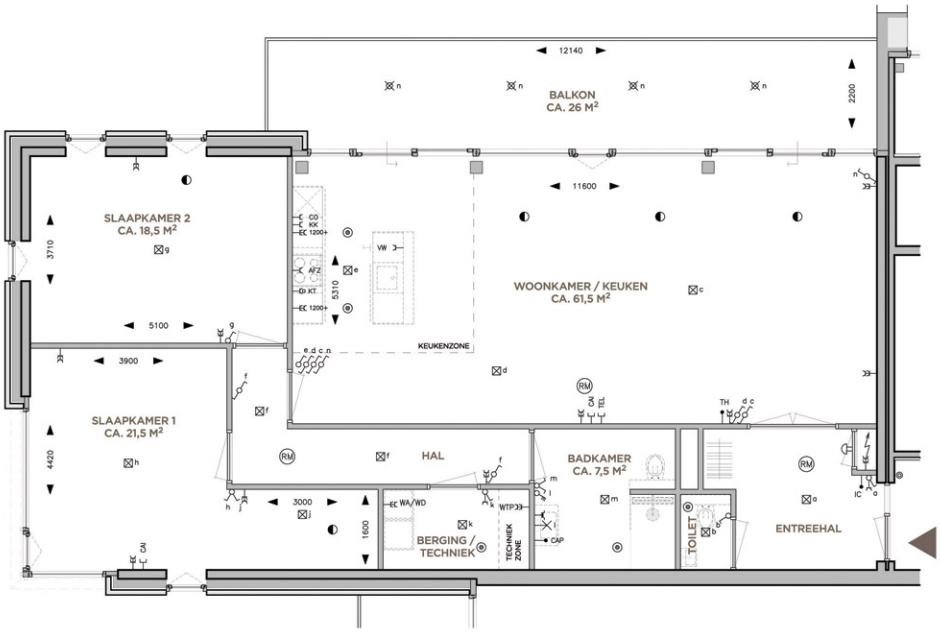
DUBBELE WANDCONTACTDOOS	EC
ENKELE WCD MET DEKSEL EN BESCHERMINGSCONTACT WATERDICHT	
DUBBELE WANDCONTACTDOOS WASAUTOMAAT	EC WA/WD
DUBBELE WANDCONTACTDOOS WARMTEPOMP	EC WTP
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS VAATWASSER	VW
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS KOELKAST	KK
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS AFZUIGKAP	AFZ
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS COMBI OVEN	CO
2 FASEN PERILEX WANDCONTACTDOOS KOOKTOESTEL	KT
ENKELPOLIGE SCHAKELAAR	
WISSELSCHAKELAAR	
SERIESCHAKELAAR	
KRUISSCHAKELAAR	

0 1 2 3 4 5m

Schaal 1 : 100

KENMERKEN

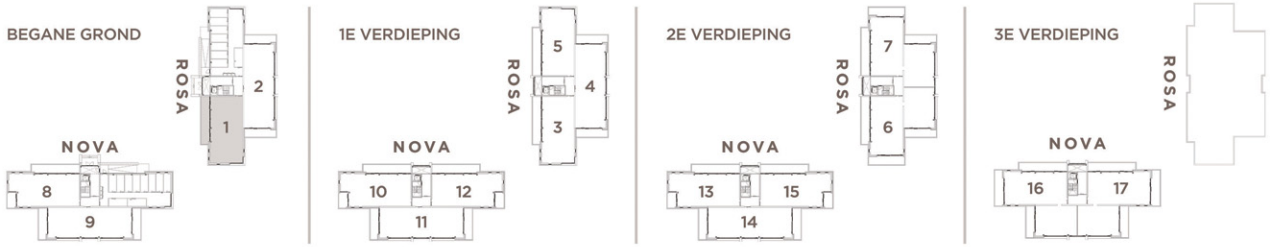
- 3-kamer appartement met totaal woonoppervlak van ca. 138 m²
- Type A heeft een balkon van ca. 26 m² voorzien van twee schuifpuien
- Gemeenschappelijke entree met intercom installatie en lift
- Duurzame gasloze (all-electric) energievoorziening met zonnepanelen
- Warmtevoorziening door middel van comfortabele vloerverwarming
- Inclusief modern sanitair en een stelpost voor de aanschaf van een keuken
- Vrije hoogte van ruim 270cm en een dubbele entreedeur naar woonkamer
- Privé parkeerplaats op eigen terrein en inpandige berging van ca. 8 m²
- Gemeenschappelijke tuin rondom het gebouw
- Diverse optionele maatwerk mogelijkheden



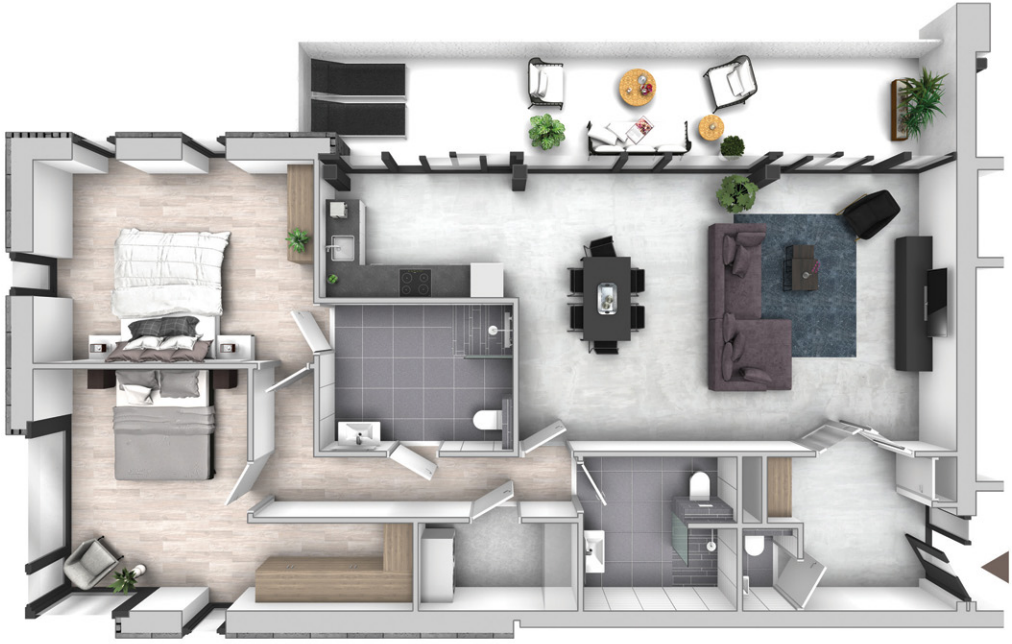
APPARTEMENT TYPE A - MAATWERK UITVOERING MINDER VALIDE (MIVA)

BOUWNUMMER

Bouwnummer 1 is zoals getekend in de plattegrond.



INRICHTINGSVOORSTEL



PLATTEGROND TYPE A (MIVA UITVOERING)

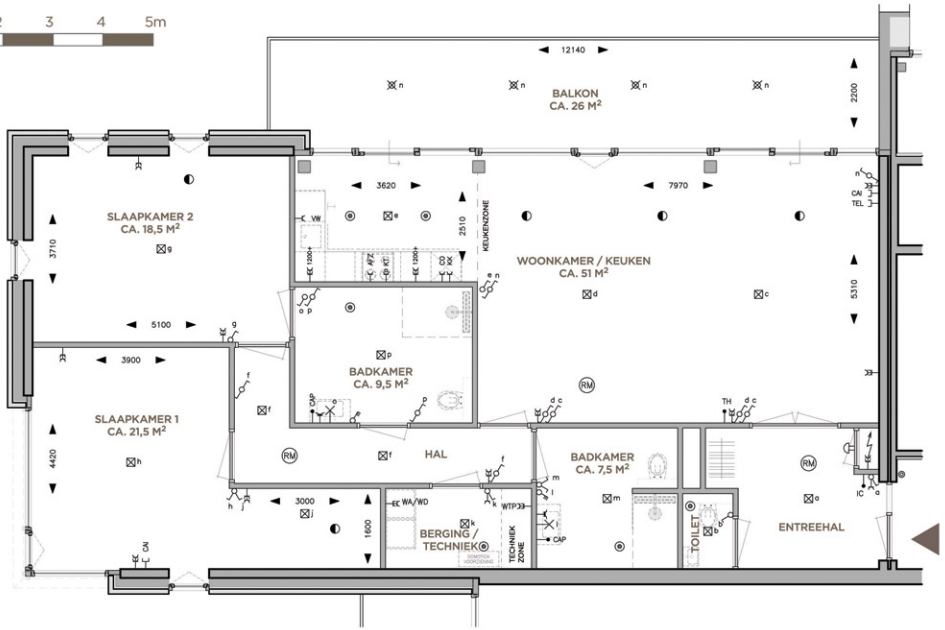
3-STANDEN SCHAKELAAR MECHANISCHE VENTILATIE	
CENTRAALDOOS LICHTAANSLUITPUNT	
LICHTAANSLUITPUNT WAND	
LICHTAANSLUITPUNT BUITEN	
BELDRUKKER	
SCHEL	
AANSLUITPUNT CENTRAAL ANTENNE INSTALLATIE	CAI
AANSLUITPUNT TELEFOON	TEL
CENTRAAL AARDPUNT	CAP
THERMOSTAAT	TH
INTERCOM	IC
ROOKMELDER	RM
VENTILATIE AFZUIGPUNT	
VENTILATIE INBLAASPUNT	
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS	

DUBBELE WANDCONTACTDOOS	EC
ENKELE WCD MET DEKSEL EN BESCHERMINGSCONTACT WATERDICHT	
DUBBELE WANDCONTACTDOOS WASAUTOMAAT	EC WA/WD
DUBBELE WANDCONTACTDOOS WARMTEPOMP	EC WTP
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS VAATWASSER	VW
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS KOELKAST	KK
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS AFZUIGKAP	AFZ
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS COMBI OVEN	CO
2 FASEN PERILEX WANDCONTACTDOOS KOOKTOESTEL	KT
ENKELPOLIGE SCHAKELAAR	
WISSELSCHAKELAAR	
SERIESCHAKELAAR	
KRUISSCHAKELAAR	

KENMERKEN

- 3-kamer appartement met totaal woonoppervlak van ca. 138 m²
- Type A heeft een balkon van ca. 26 m² voorzien van twee schuifpuien
- Gemeenschappelijke entree met intercom installatie en lift
- Duurzame gasloze (all-electric) energievoorziening met zonnepanelen
- Warmtevoorziening door middel van comfortabele vloerverwarming
- Inclusief modern sanitair en een stelpost voor de aanschaf van een keuken
- Vrije hoogte van ruim 270cm en een dubbele entreedeur naar woonkamer
- Privé parkeerplaats op eigen terrein en inpandige berging van ca. 8 m²
- Gemeenschappelijke tuin rondom het gebouw
- Diverse optionele maatwerk mogelijkheden

Schaal 1 : 100 (0 1 2 3 4 5m)



ENKELE AANVULLENDE KENMERKEN MIVA UITVOERING TYPE A, B OF D OP DE BEGANE GROND *

- Binnen de woning alles drempelvrij en verhoogde toiletten op 460mm boven vloer
- Vrije doorgang deuren: 930mm in woonkamer; keuken; hoofdslaapkamer; badkamer en buitenruimte. Vrije doorgang overige deuren: 900mm
- Wandcontactdozen gesitueerd op een hoogte van 900mm tot 1200mm boven de vloer en verder dan 350mm uit een inwendige hoek.
- Badkamer gesitueerd aan slaapkamer met extra toegangsdeur via deze slaapkamer.
- Vrije draaicirkel voor rolstoelen achter de voordeur van minimaal 1200mm en in de keuken; hoofdslaapkamer en badkamer van minimaal 1500mm.
- Mogelijkheid voor domotica voorzieningen (inclusief server) in de woning
- Mogelijkheid tot aanschaf extra MIVA parkeerplaats met breedte van 3500mm

* Gebaseerd op: Richtlijnen toegankelijkheid woningen 2012 volgens gemeente Culemborg 3 sterren: Rolstoel toegankelijke en rollator toe- en doorgankelijk woning.









INTERIEURIMPRESSIE TYPE B

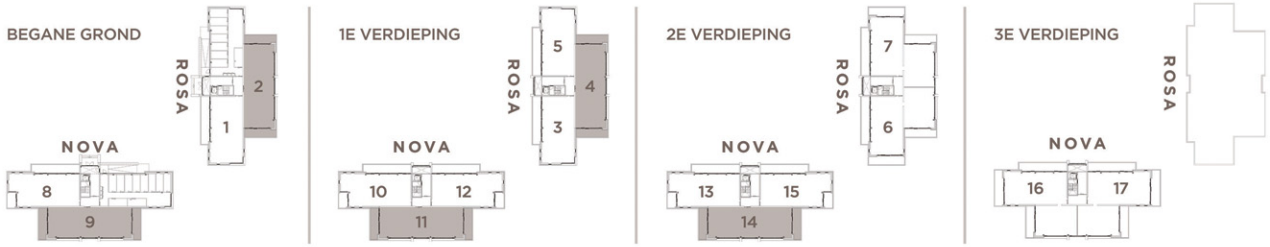
DE INTERIEURIMPRESSIES GEVEN EEN AANTAL OPTIONELE MAATWERK MOGELIJKHEDEN WEER, ZOALS PLAFOND SPOTS, GLAZEN DEUREN, HAARD, EILANDKOOF KEUKEN EN GLADGESTUCT PLAFOND. DEZE INRICHTING ONDERDELEN ZIJN TER ILLUSTRATIE WEERGEGEVEN EN ZIJN NIET STANDAARD.



APPARTEMENT TYPE B

BOUWNUMMERS

Bouwnummers 2, 4, 9, 11 en 14 zijn zoals getekend in de plattegrond.



INRICHTINGSVOORSTEL



PLATTEGROND TYPE B

3-STANDEN SCHAKELAAR MECHANISCHE VENTILATIE	
CENTRAALDOOS LICHTAANSLUITPUNT	
LICHTAANSLUITPUNT WAND	
LICHTAANSLUITPUNT BUITEN	
BELDRUKKER	
SCHEL	
AANSLUITPUNT CENTRAAL ANTENNE INSTALLATIE	CAI
AANSLUITPUNT TELEFOON	TEL
CENTRAAL AARDPUNT	CAP
THERMOSTAAT	TH
INTERCOM	IC
ROOKMELDER	RM
VENTILATIE AFZUIGPUNT	
VENTILATIE INBLAASPUNT	
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS	

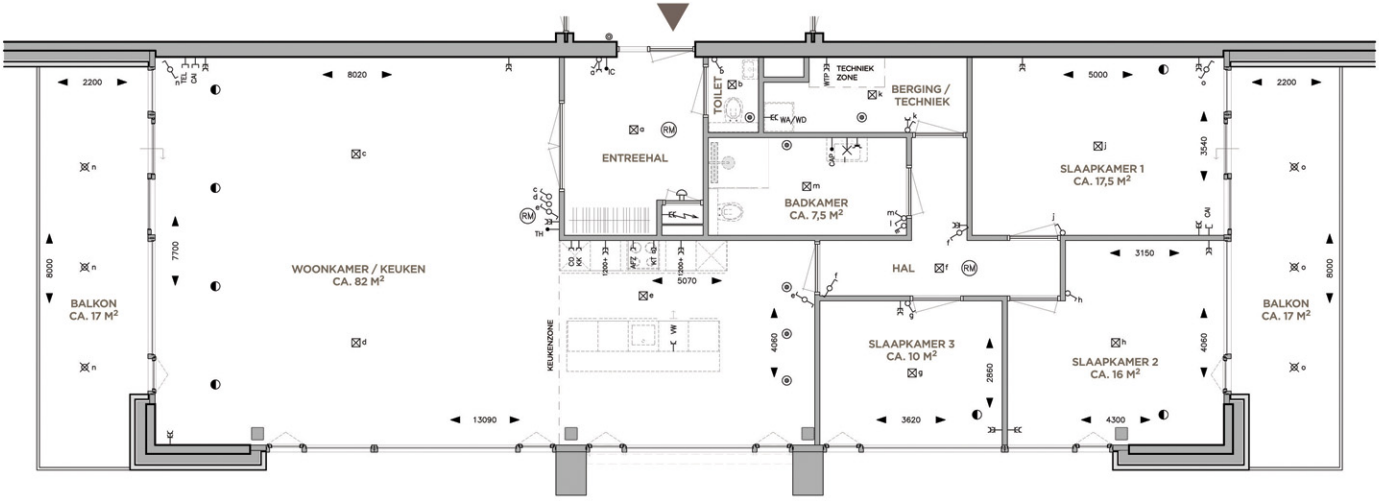
DUBBELE WANDCONTACTDOOS	EC
ENKELE WCD MET DEKSEL EN BESCHERMINGSCONTACT WATERDICHT	
DUBBELE WANDCONTACTDOOS WASAUTOMAAT	EC WA/WD
DUBBELE WANDCONTACTDOOS WARMTEPOMP	EC WTP
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS VAATWASSER	VW
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS KOELKAST	KK
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS AFZUIGKAP	AFZ
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS COMBI OVEN	CO
2 FASEN PERILEX WANDCONTACTDOOS KOOKTOESTEL	KT
ENKELPOLIGE SCHAKELAAR	
WISSELSCHAKELAAR	
SERIESCHAKELAAR	
KRUISSCHAKELAAR	

0 1 2 3 4 5m

Schaal 1 : 100

KENMERKEN

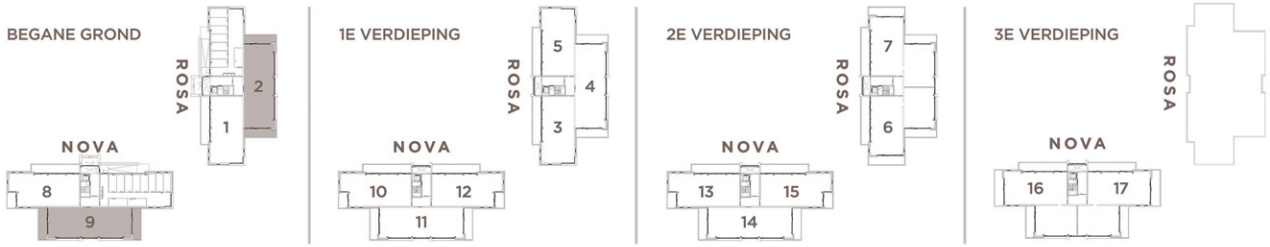
- 4-kamer appartement met totaal woonoppervlak van ca. 163 m^2
- Type B heeft twee balkons van elk ca. 17 m^2 en voorzien van schuifpui
- Gemeenschappelijke entree met intercom installatie en lift
- Duurzame gasloze (all-electric) energievoorziening met zonnepanelen
- Warmtevoorziening door middel van comfortabele vloerverwarming
- Inclusief modern sanitair en een stelpost voor de aanschaf van een keuken
- Vrije hoogte van ruim 270cm en een dubbele entreedeur naar woonkamer
- Privé parkeerplaats op eigen terrein en inpandige berging van ca. 8 m^2
- Gemeenschappelijke tuin rondom het gebouw
- Diverse optionele maatwerk mogelijkheden



APPARTEMENT TYPE B - MAATWERK UITVOERING MINDER VALIDE (MIVA)

BOUWNUMMERS

Bouwnummers 2 en 9 zijn zoals getekend in de plattegrond.



INRICHTINGSVOORSTEL



PLATTEGROND TYPE B (MIVA UITVOERING)

3-STANDEN SCHAKELAAR MECHANISCHE VENTILATIE	
CENTRAALDOOS LICHTAANSLUITPUNT	
LICHTAANSLUITPUNT WAND	
LICHTAANSLUITPUNT BUITEN	
BELDRUKKER	
SCHEL	
AANSLUITPUNT CENTRAAL ANTENNE INSTALLATIE	CAI
AANSLUITPUNT TELEFOON	TEL
CENTRAAL AARDPUNT	CAP
THERMOSTAAT	TH
INTERCOM	IC
ROOKMELDER	RM
VENTILATIE AFZUIGPUNT	
VENTILATIE INBLAASPUNT	
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS	EC

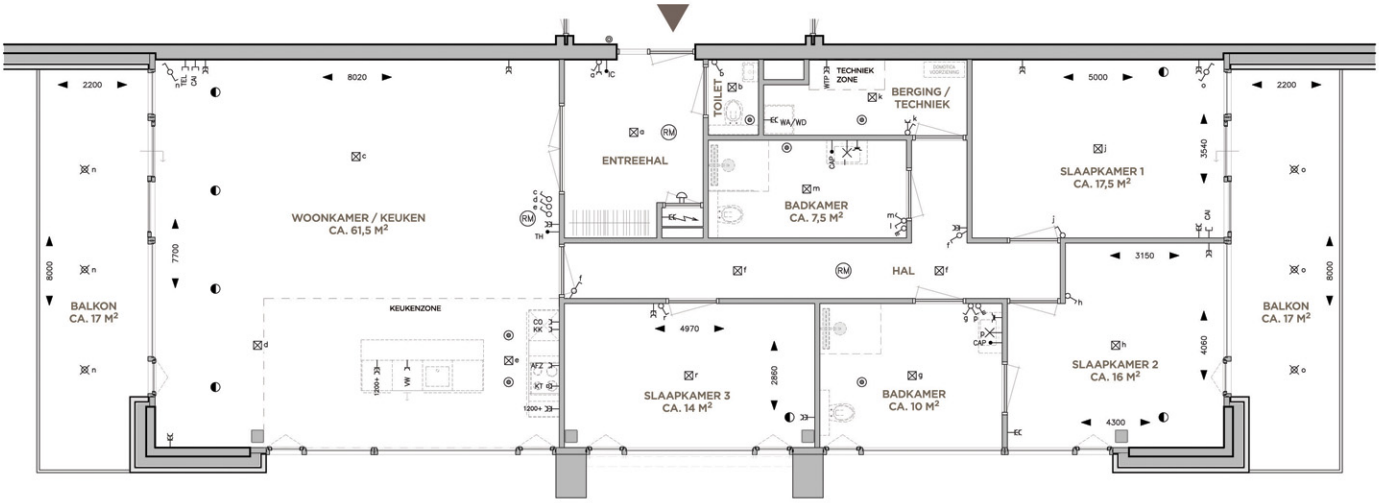
DUBBELE WANDCONTACTDOOS	EC
ENKELE WCD MET DEKSEL EN BESCHERMINGSCONTACT WATERDICHT	
DUBBELE WANDCONTACTDOOS WASAUTOMAAT	EC WA/WD
DUBBELE WANDCONTACTDOOS WARMTEPOMP	EC WTP
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS VAATWASSER	VW
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS KOELKAST	KK
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS AFZUIGKAP	AFZ
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS COMBI OVEN	CO
2 FASEN PERILEX WANDCONTACTDOOS KOOKTOESTEL	KT
ENKELPOLIGE SCHAKELAAR	
WISSELSCHAKELAAR	
SERIESCHAKELAAR	
KRUISSCHAKELAAR	

KENMERKEN

- 4-kamer appartement met totaal woonoppervlak van ca. 163 m²
- Type B heeft twee balkons van elk ca. 17 m² en voorzien van schuifpui
- Gemeenschappelijke entree met intercom installatie en lift
- Duurzame gasloze (all-electric) energievoorziening met zonnepanelen
- Warmtevoorziening door middel van comfortabele vloerverwarming
- Inclusief modern sanitair en een stelpost voor de aanschaf van een keuken
- Vrije hoogte van ruim 270cm en een dubbele entreedeur naar woonkamer
- Privé parkeerplaats op eigen terrein en inpandige berging van ca. 8 m²
- Gemeenschappelijke tuin rondom het gebouw
- Diverse optionele maatwerk mogelijkheden

0 1 2 3 4 5m

Schaal 1 : 100



ENKELE AANVULLENDE KENMERKEN MIVA UITVOERING TYPE A, B OF D OP DE BEGANE GROND *

- Binnen de woning alles drempelvrij en verhoogde toiletten op 460mm boven vloer
- Vrije doorgang deuren: 930mm in woonkamer; keuken; hoofdslaapkamer; badkamer en buitenruimte. Vrije doorgang overige deuren: 900mm
- Wandcontactdozen gesitueerd op een hoogte van 900mm tot 1200mm boven de vloer en verder dan 350mm uit een inwendige hoek.
- Badkamer gesitueerd aan slaapkamer met extra toegangsdeur via deze slaapkamer.
- Vrije draaicirkel voor rolstoelen achter de voordeur van minimaal 1200mm en in de keuken; hoofdslaapkamer en badkamer van minimaal 1500mm.
- Mogelijkheid voor domotica voorzieningen (inclusief server) in de woning
- Mogelijkheid tot aanschaf extra MIVA parkeerplaats met breedte van 3500mm

* Gebaseerd op: Richtlijnen toegankelijkheid woningen 2012 volgens gemeente Culemborg 3 sterren: Rolstoel toegankelijke en rollator toe- en doorgankelijk woning.


ROSA







INTERIEURIMPRESSIE TYPE C

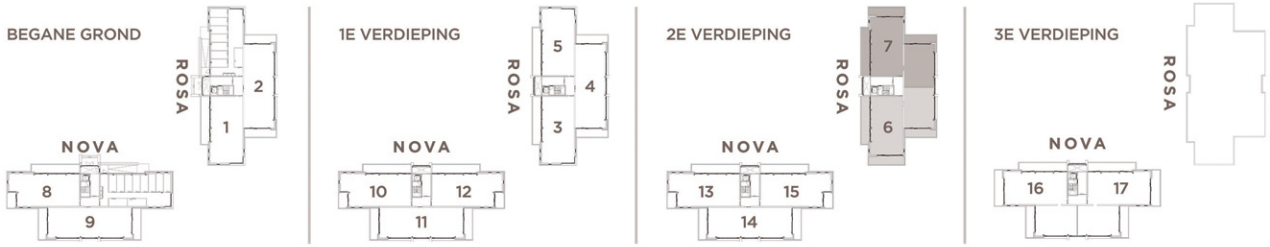
DE INTERIEURIMPRESSIES GEVEN EEN AANTAL OPTIONELE MAATWERK MOGELIJKHEDEN WEER, ZOALS PLAFOND SPOTS, GLAZEN DEUREN, HAARD, EILANDKOOF KEUKEN EN GLADGESTUCT PLAFOND. DEZE INRICHTING ONDERDELEN ZIJN TER ILLUSTRATIE WEERGEGEVEN EN ZIJN NIET STANDAARD.



PENTHOUSE TYPE C

BOUWNUMMERS

Bouwnummer 6 is zoals getekend in de plattegrond. Bouwnummer 7 is gespiegeld.



INRICHTINGSVOORSTEL



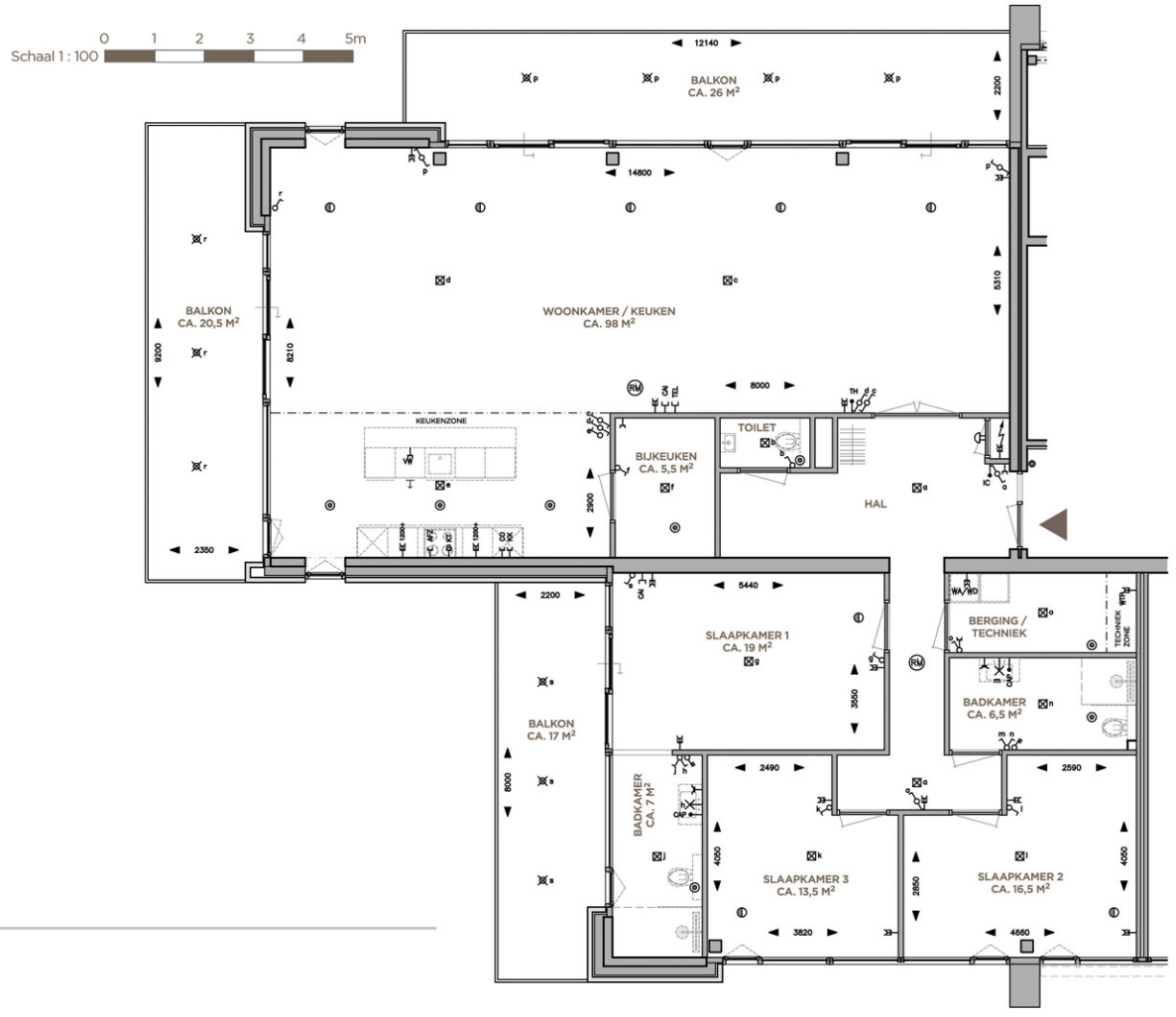
PLATTEGROND TYPE C

3-STANDEN SCHAKELAAR MECHANISCHE VENTILATIE	
CENTRAALDOOS LICHTAANSLUITPUNT	
LICHTAANSLUITPUNT WAND	
LICHTAANSLUITPUNT BUITEN	
BELDRUKKER	
SCHEL	
AANSLUITPUNT CENTRAAL ANTENNE INSTALLATIE	CAI
AANSLUITPUNT TELEFOON	TEL
CENTRAAL AARDPUNT	CAP
THERMOSTAAT	TH
INTERCOM	IC
ROOKMELDER	RM
VENTILATIE AFZUIGPUNT	
VENTILATIE INBLAASPUNT	
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS	

DUBBELE WANDCONTACTDOOS	EC
ENKELE WCD MET DEKSEL EN BESCHERMINGSCONTACT WATERDICHT	
DUBBELE WANDCONTACTDOOS WASAUTOMAAT	EC WA/WD
DUBBELE WANDCONTACTDOOS WARMTEPOMP	EC WTP
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS VAATWASSER	VW
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS KOELKAST	KK
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS AFZUIGKAP	AFZ
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS COMBI OVEN	CO
2 FASEN PERILEX WANDCONTACTDOOS KOOKTOESTEL	KT
ENKELPOLIGE SCHAKELAAR	
WISSELSCHAKELAAR	
SERIESCHAKELAAR	
KRUISSCHAKELAAR	

KENMERKEN

- 4-kamer penthouse met totaal woonoppervlak van ca. 203 m²
- Type C heeft drie balkons met oppervlaktes van ca. 17 m², 20,5 m² en 26 m²
- Gemeenschappelijke entree met intercom installatie en lift
- Duurzame gasloze (all-electric) energievoorziening met zonnepanelen
- Warmtevoorziening door middel van comfortabele vloerverwarming
- Inclusief modern sanitair en een stelpost voor de aanschaf van een keuken
- Vrije hoogte van ruim 270cm en een dubbele entreedeur naar woonkamer
- Privé parkeerplaats op eigen terrein en inpandige berging van ca. 8 m²
- Gemeenschappelijke tuin rondom het gebouw
- Diverse optionele maatwerk mogelijkheden



INTERIEURIMPRESSIE TYPE D



DE INTERIEURIMPRESSIES GEVEN EEN AANTAL OPTIONELE MAATWERK MOGELIJKHEDEN WEER, ZOALS PLAFOND SPOTS, GLAZEN DEUREN, EILANDKOOF KEUKEN EN GLADGESTUCT PLAFOND. DEZE INRICHTING ONDERDELEN ZIJN TER ILLUSTRATIE WEERGEGEVEN EN ZIJN NIET STANDAARD.





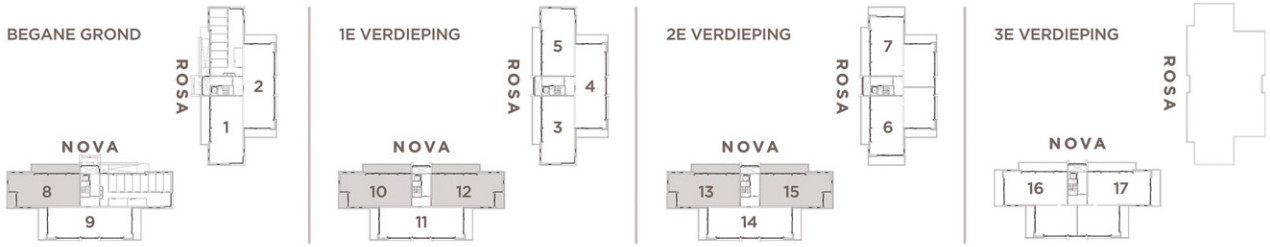




APPARTEMENT TYPE D

BOUWNUMMERS

Bouwnummers 8, 10 en 13 zijn zoals getekend in de plattegrond. Bouwnummers 12 en 15 zijn gespiegeld.



INRICHTINGSVOORSTEL



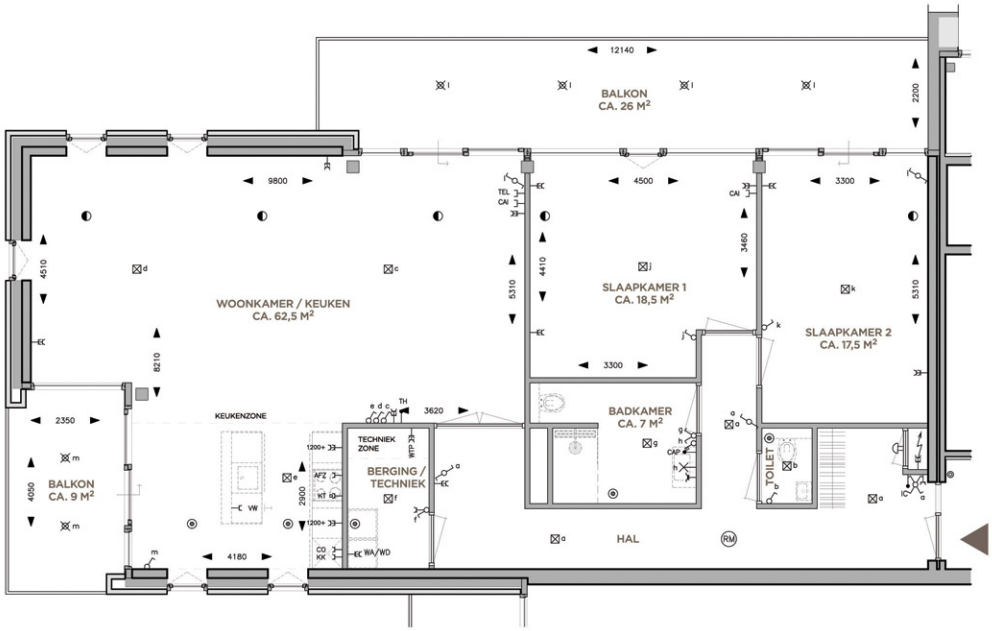
PLATTEGROND TYPE D

3-STANDEN SCHAKELAAR MECHANISCHE VENTILATIE	
CENTRAALDOOS LICHTAANSLUITPUNT	
LICHTAANSLUITPUNT WAND	
LICHTAANSLUITPUNT BUITEN	
BELDRUKKER	
SCHEL	
AANSLUITPUNT CENTRAAL ANTENNE INSTALLATIE	CAI
AANSLUITPUNT TELEFOON	TEL
CENTRAAL AARDPUNT	CAP
THERMOSTAAT	TH
INTERCOM	IC
ROOKMELDER	RM
VENTILATIE AFZUIGPUNT	
VENTILATIE INBLAASPUNT	
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS	

DUBBELE WANDCONTACTDOOS	EC
ENKELE WCD MET DEKSEL EN BESCHERMINGSCONTACT WATERDICHT	
DUBBELE WANDCONTACTDOOS WASAUTOMAAT	EC WA/WD
DUBBELE WANDCONTACTDOOS WARMTEPOMP	EC WTP
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS VAATWASSER	VW
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS KOELKAST	KK
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS AFZUIGKAP	AFZ
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS COMBI OVEN	CO
2 FASEN PERILEX WANDCONTACTDOOS KOOKTOESTEL	KT
ENKELPOLIGE SCHAKELAAR	
WISSELSCHAKELAAR	
SERIESCHAKELAAR	
KRUISSCHAKELAAR	

0 1 2 3 4 5m

Schaal 1 : 100



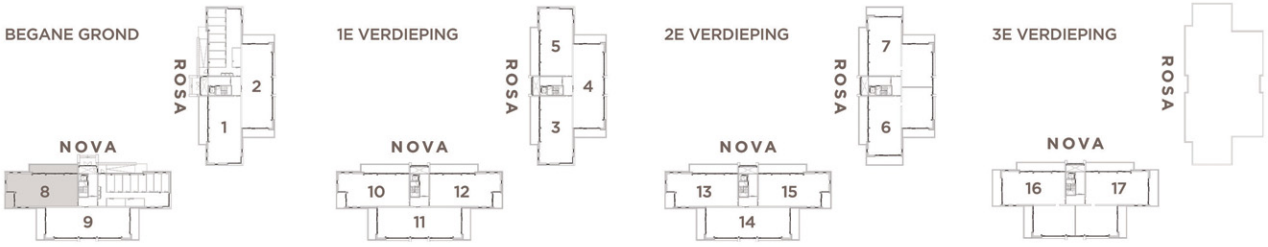
KENMERKEN

- 3-kamer appartement met totaal woonoppervlak van ca. 139 m²
- Type D heeft twee balkons met oppervlaktes van ca. 26 m² en 9 m²
- Gemeenschappelijke entree met intercom installatie en lift
- Duurzame gasloze (all-electric) energievoorziening met zonnepanelen
- Warmtevoorziening door middel van comfortabele vloerverwarming
- Inclusief modern sanitair en een stelpost voor de aanschaf van een keuken
- Vrije hoogte van ruim 270cm en een dubbele entreedeur naar woonkamer
- Privé parkeerplaats op eigen terrein en inpandige berging van ca. 8 m²
- Gemeenschappelijke tuin rondom het gebouw
- Diverse optionele maatwerk mogelijkheden

APPARTEMENT TYPE D - MAATWERK UITVOERING MINDER VALIDE (MIVA)

BOUWNUMMER

Bouwnummer 8 is zoals getekend in de plattegrond.



INRICHTINGSVOORSTEL



PLATTEGROND TYPE D (MIVA UITVOERING)

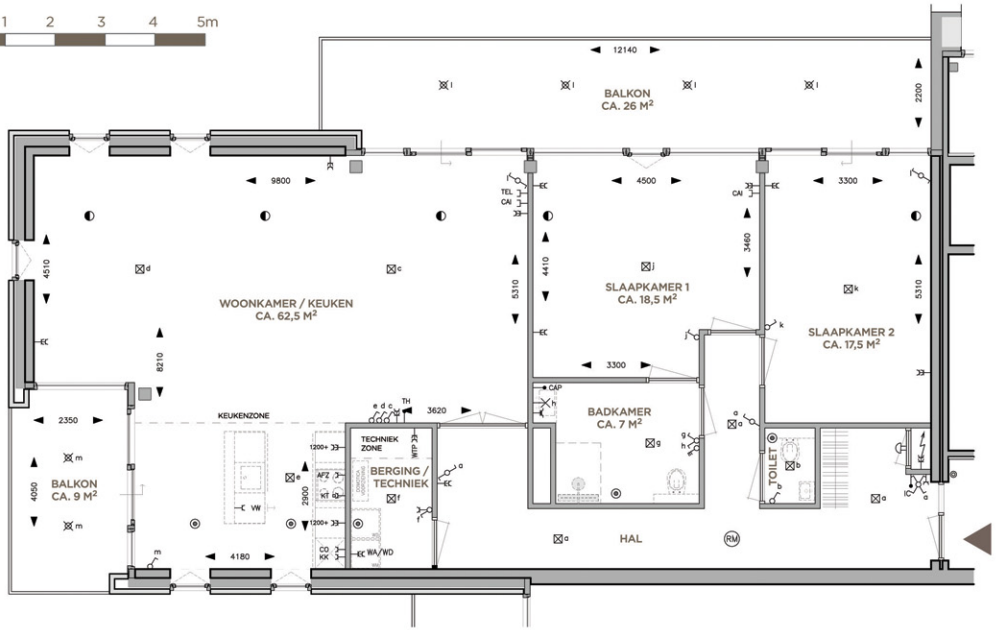
3-STANDEN SCHAKELAAR MECHANISCHE VENTILATIE	
CENTRAALDOOS LICHTAANSLUITPUNT	
LICHTAANSLUITPUNT WAND	
LICHTAANSLUITPUNT BUITEN	
BELDRUKKER	
SCHEL	
AANSLUITPUNT CENTRAAL ANTENNE INSTALLATIE	CAI
AANSLUITPUNT TELEFOON	TEL
CENTRAAL AARDPUNT	CAP
THERMOSTAAT	TH
INTERCOM	IC
ROOKMELDER	RM
VENTILATIE AFZUIGPUNT	
VENTILATIE INBLAASPUNT	
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS	

DUBBELE WANDCONTACTDOOS	EC
ENKELE WCD MET DEKSEL EN BESCHERMINGSCONTACT WATERDICHT	
DUBBELE WANDCONTACTDOOS WASAUTOMAAT	EC WA/WD
DUBBELE WANDCONTACTDOOS WARMTEPOMP	EC WTP
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS VAATWASSER	VW
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS KOELKAST	KK
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS AFZUIGKAP	AFZ
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS COMBI OVEN	CO
2 FASEN PERILEX WANDCONTACTDOOS KOOKTOESTEL	KT
ENKELPOLIGE SCHAKELAAR	
WISSELSCHAKELAAR	
SERIESCHAKELAAR	
KRUISSCHAKELAAR	

KENMERKEN

- 3-kamer appartement met totaal woonoppervlak van ca. 139 m²
- Type D heeft twee balkons met oppervlaktes van ca. 26 m² en 9 m²
- Gemeenschappelijke entree met intercom installatie en lift
- Duurzame gasloze (all-electric) energievoorziening met zonnepanelen
- Warmtevoorziening door middel van comfortabele vloerverwarming
- Inclusief modern sanitair en een stelpost voor de aanschaf van een keuken
- Vrije hoogte van ruim 270cm en een dubbele entreedeur naar woonkamer
- Privé parkeerplaats op eigen terrein en inpandige berging van ca. 8 m²
- Gemeenschappelijke tuin rondom het gebouw
- Diverse optionele maatwerk mogelijkheden

Schaal 1 : 100 (0 1 2 3 4 5m)



ENKELE AANVULLENDE KENMERKEN MIVA UITVOERING TYPE A, B OF D OP DE BEGANE GROND *

- Binnen de woning alles drempelvrij en verhoogde toiletten op 460mm boven vloer
- Vrije doorgang deuren: 930mm in woonkamer; keuken; hoofdslaapkamer; badkamer en buitenruimte. Vrije doorgang overige deuren: 900mm
- Wandcontactdozen gesitueerd op een hoogte van 900mm tot 1200mm boven de vloer en verder dan 350mm uit een inwendige hoek.
- Badkamer gesitueerd aan slaapkamer met extra toegangsdeur via deze slaapkamer.
- Vrije draaicirkel voor rolstoelen achter de voordeur van minimaal 1200mm en in de keuken; hoofdslaapkamer en badkamer van minimaal 1500mm.
- Mogelijkheid voor domotica voorzieningen (inclusief server) in de woning
- Mogelijkheid tot aanschaf extra MIVA parkeerplaats met breedte van 3500mm

* Gebaseerd op: Richtlijnen toegankelijkheid woningen 2012 volgens gemeente Culemborg 3 sterren: Rolstoel toegankelijke en rollator toe- en doorgankelijk woning.

INTERIEURIMPRESSIE TYPE E



DE INTERIEURIMPRESSIES GEVEN EEN AANTAL OPTIONELE MAATWERK MOGELIJKHEDEN WEER, ZOALS PLAFOND SPOTS, GLAZEN DEUREN, HAARD, EILANDKOOF KEUKEN EN GLADGESTUCT PLAFOND. DEZE INRICHTING ONDERDELEN ZIJN TER ILLUSTRATIE WEERGEGEVEN EN ZIJN NIET STANDAARD.





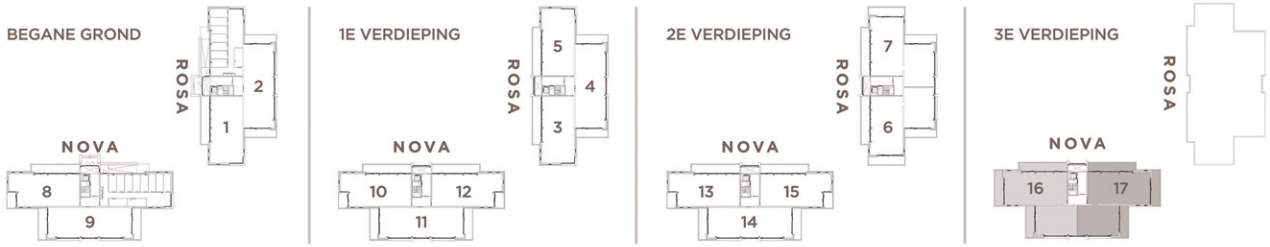




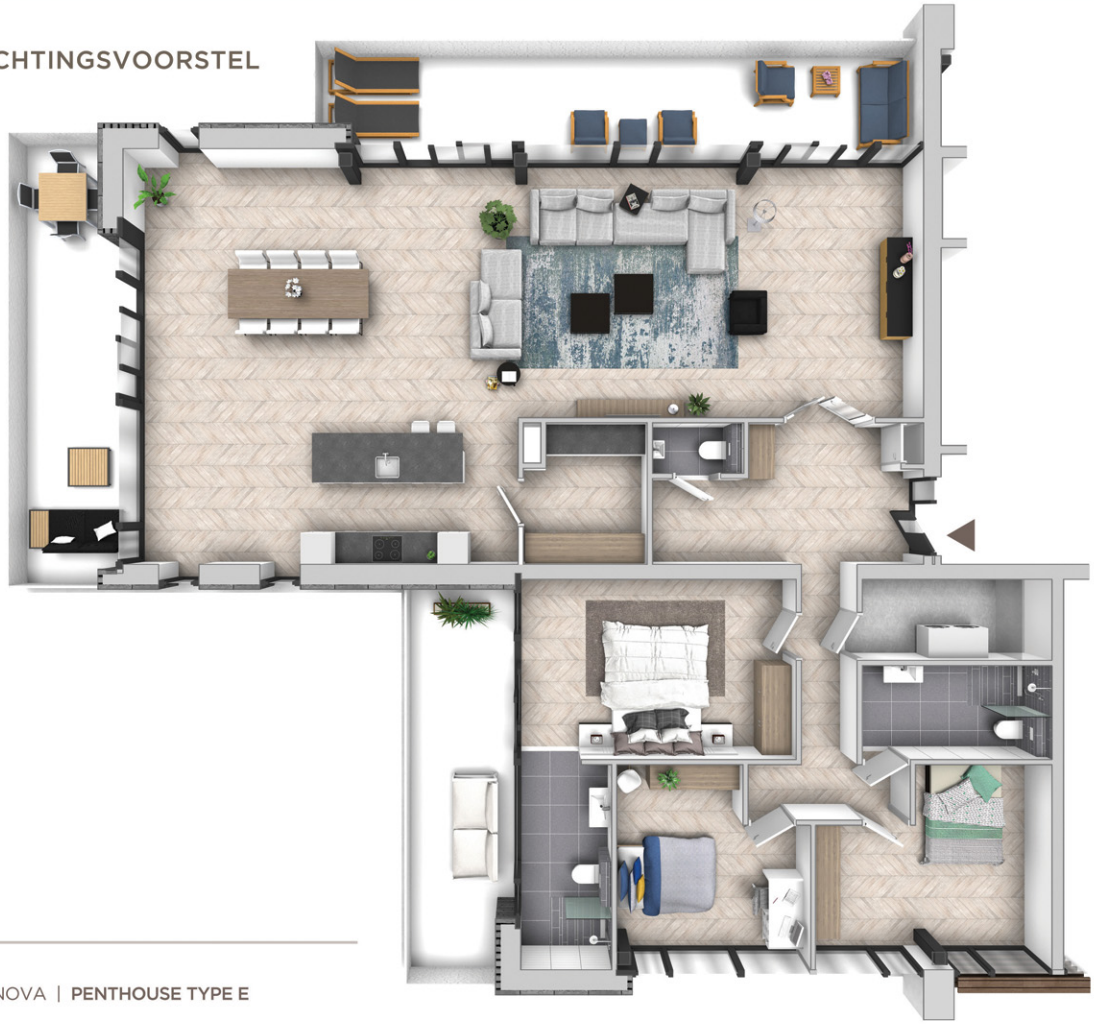
PENTHOUSE TYPE E

BOUWNUMMERS

Bouwnummer 16 is zoals getekend in de plattegrond. Bouwnummer 17 is gespiegeld.



INRICHTINGSVOORSTEL



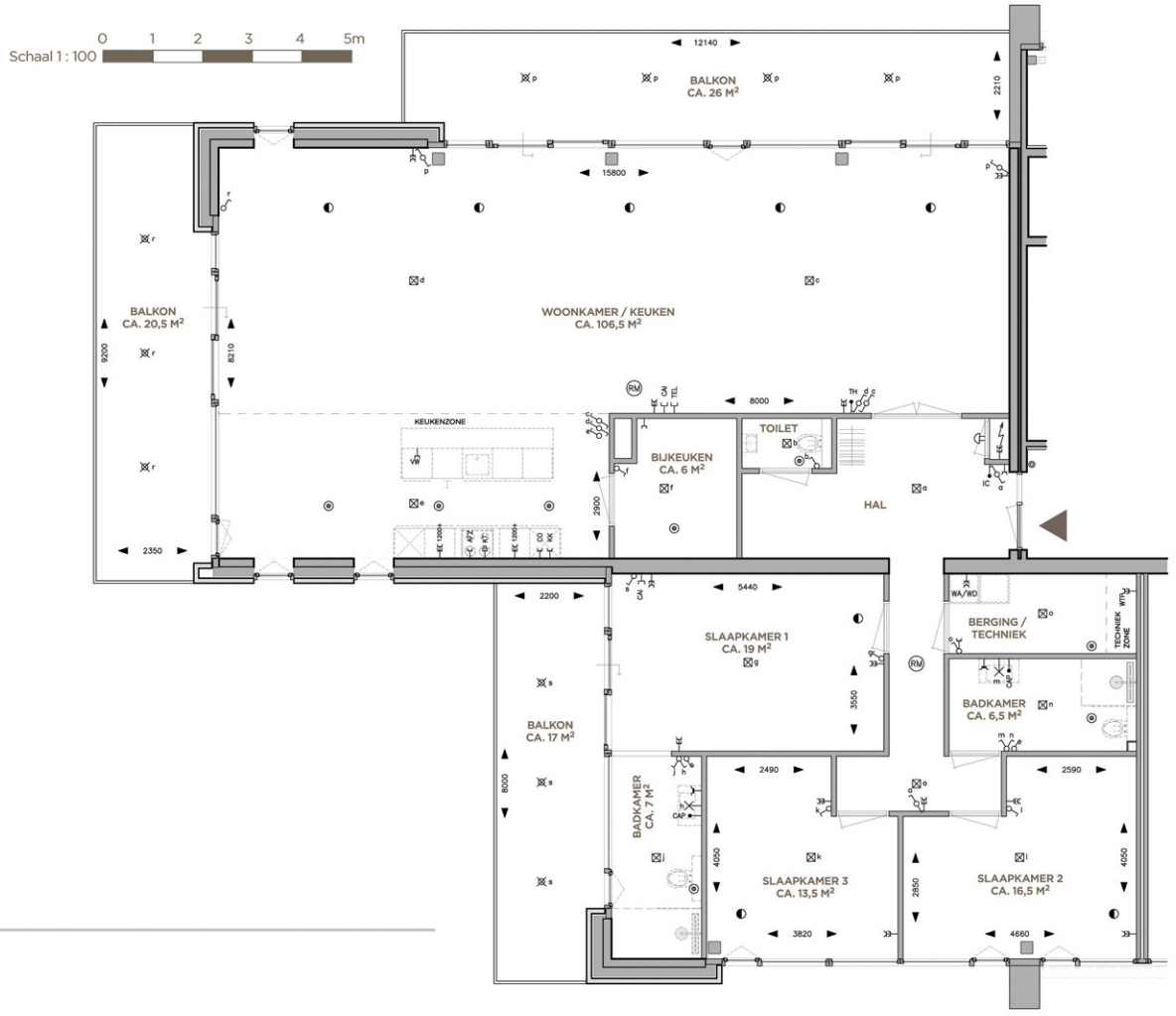
PLATTEGROND TYPE E

3-STANDEN SCHAKELAAR MECHANISCHE VENTILATIE	
CENTRAALDOOS LICHTAANSLUITPUNT	
LICHTAANSLUITPUNT WAND	
LICHTAANSLUITPUNT BUITEN	
BELDRUKKER	
SCHEL	
AANSLUITPUNT CENTRAAL ANTENNE INSTALLATIE	CAI
AANSLUITPUNT TELEFOON	TEL
CENTRAAL AARDPUNT	CAP
THERMOSTAAT	TH
INTERCOM	IC
ROOKMELDER	RM
VENTILATIE AFZUIGPUNT	
VENTILATIE INBLAASPUNT	
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS	

DUBBELE WANDCONTACTDOOS	EC
ENKELE WCD MET DEKSEL EN BESCHERMINGSCONTACT WATERDICHT	
DUBBELE WANDCONTACTDOOS WASAUTOMAAT	EC WA/WD
DUBBELE WANDCONTACTDOOS WARMTEPOMP	EC WTP
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS VAATWASSER	VW
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS KOELKAST	KK
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS AFZUIGKAP	AFZ
ENKELVOUDIGE WANDCONTACTDOOS COMBI OVEN	CO
2 FASEN PERILEX WANDCONTACTDOOS KOOKTOESTEL	KT
ENKELPOLIGE SCHAKELAAR	
WISSELSCHAKELAAR	
SERIESCHAKELAAR	
KRUISSCHAKELAAR	

KENMERKEN

- 4-kamer penthouse met totaal woonoppervlak van ca. 203 m²
- Type E heeft drie balkons met oppervlaktes van ca. 17 m², 20,5 m² en 26 m²
- Gemeenschappelijke entree met intercom installatie en lift
- Duurzame gasloze (all-electric) energievoorziening met zonnepanelen
- Warmtevoorziening door middel van comfortabele vloerverwarming
- Inclusief modern sanitair en een stelpost voor de aanschaf van een keuken
- Vrije hoogte van ruim 270cm en een dubbele entreedeur naar woonkamer
- Privé parkeerplaats op eigen terrein en inpandige berging van ca. 8 m²
- Gemeenschappelijke tuin rondom het gebouw
- Diverse optionele maatwerk mogelijkheden



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemeen

AKM-REALES BV heeft het bouwplan "Rosa Nova" ontwikkeld aan de Rosa Manusstraat in Culemborg. Het bouwplan is gelegen op de hoek van de Betsy Perkweg met Roosje Vosstraat te Culemborg.

Het totale project bestaat uit twee kleinschalige nieuwbouw appartementencomplexen, genaamd "Rosa" en "Nova", gezamenlijk bestaande uit 17 riante levensloopbestendige drie- en vierkamer appartementen met parkeergelegenheid op eigen terrein. Het terrein is te bereiken via een brug aan de Betsy Perkweg. Op de begane grond van beide complexen bevinden zich individuele bergingen en een aparte opstelplaats voor fietsen/scootmobielen.

Administratieve bepalingen

Het project wordt gerealiseerd conform de bepalingen van het Bouwbesluit zoals van toepassing op het tijdstip van de aanvraag omgevingsvergunning. Verder zijn van toepassing de voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht gemeente Culemborg, de bepalingen van nutsbedrijven en de garantiebepaling, zoals omschreven in de Garantie en Waarborgregeling van Woningborg, zoals van toepassing op het tijdstip van de aanvraag omgevingsvergunning.

Garantie en waarborgregeling

Het bouwplan valt onder de Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw (2016) van Woningborg N.V. te Gouda. 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.

Uitvoeringsduur en bouwvolgorde

De uitvoeringsduur van het bouwplan bestaat uit een in de aannemingsovereenkomst vastgesteld aantal werkbare werkdagen. De nummers van de appartementen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze volgen, wanneer de gemeente een huisnummerbesluit genomen heeft.

Peil en maten

Alle hoogten en diepten worden gemeten vanuit één punt: het peil P. Het peil is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de bovenzijde trap in de gemeenschappelijke entrees van beide complexen. Het terrein ligt circa 0,45m onder het peil van de afgewerkte begane grondvloer.
De hoogte van het peil ten opzichte van N.A.P wordt nader bepaald in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente Culemborg. Maatvoering op en schaal van de tekeningen is niet bindend.

Sloop- en grondwerk

De bestaande opstallen zullen voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden verwijderd. De nodige ontgravingen zullen worden verricht ten behoeve van de bouwputten, rioleringen, beplantingen en bestratingen.

Buitenriolering en hemelwaterafvoeren

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de koop inbegrepen. De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem en wordt samengesteld uit kunststof buizen met bijbehorende hulpstukken en aangesloten op het bestaande gemeenteriool. De riolering voor de afvoer van hemelwater zal lozen op het oppervlaktewater.
De leidingen van de hemelwaterafvoer worden niet zichtbaar uitgevoerd in pvc en voorzien van de nodige ontstoppingsstukken. Er wordt geen drainage onder of rond de complexen aangelegd.

Terreininrichting

Het bouwplan beschikt over één gemeenschappelijke tuin met parkeergelegenheid op eigen terrein. Het terrein is vanaf de openbare weg te bereiken via een brug. Nieuwe watergangen worden gegraven of verbreedt. Het gemeenschappelijke terrein wordt uitgevoerd volgens een nog nader uit te werken terreininrichtingsplan, waarvoor de in de impressies getoonde inrichting de basis zal vormen.

Pergola parkeren

De twee pergola constructies voor parkeren zullen worden uitgevoerd met een staalconstructie ondersteund op heipalen. De constructie omtimmering wordt uitgevoerd met beplating in kleur wit.
Boven het looppad tussen beide overkappingen worden lamellen met houtlook uitstraling bevestigd. De parkeervakken onder de pergola kunnen optioneel overdekt worden uitgevoerd met glasplaten, eventueel voorzien van zonnecellen.

Constructie

Fundering

De fundering bestaat uit een in het werk gestorte betonnen fundering op betonnen heipalen, welke op een nader te bepalen methode worden geheid. De afmetingen van de palen en het aantal wordt vastgesteld op basis van grondonderzoek ter plaatse. In de fundering worden de benodigde sparingen t.b.v. invoeren van nutsleidingen (water, elektra, telefonie en centrale antenne-inrichting) opgenomen.

Vloeren

De begane grond vloer wordt uitgevoerd als een prefab betonnen geïsoleerde vloer. De verdiepingsvloeren en dakvloeren zullen als massieve betonvloeren met V-naden aan de onderzijde (plafonds van de appartementen) worden uitgevoerd, waarin de nodige leidingen en kanalen worden opgenomen en welke worden voorzien van de nodige sparingen. De hoogte van de plafonds in de appartementen is ca. 2,74m+ vloer.

Constructieve wanden

De dragende binnen- en buitenwanden worden gerealiseerd met kalkzandsteen in verschillende diktes. De dikte van alle constructieve onderdelen wordt bepaald volgens opgave van de constructeur en leverancier.
Plaatselijk zullen voor de opvang van vloer-, balkon- en gevelconstructies stalen kolommen, balken, geveldragers of lateien worden toegepast.

Kruipruimten

Onder de begane grondvloer bevinden zich meerdere geventileerde kruipruimten. De kruipruimten worden toegankelijk gemaakt middels een geïsoleerd kruipluik in de appartementen (bouwnummers 1, 2, 8 en 9) en bergingsgangen op de begane grond.

Daken

Op de platte betondaken worden isolatieplaten aangebracht. De daken worden waterdicht afgewerkt met bitumen of kunststof dakbedekking. In de dakbedekking worden de benodigde doorvoeren ten behoeve van de installaties en rioolontluchting, alsmede de benodigde hemelwater overstorten aangebracht. De dakranden worden uitgevoerd met aluminium daktrim. De daken worden tevens voorzien van de benodigde zonnepanelen.

Gevels

De gevels van de gebouwencomplexen worden grotendeels uitgevoerd als spouwmuren. De spouw wordt uitgevoerd met isolatie. Het buitenblad bestaat uit schoon metselwerk. In tegenstelling tot de impressies wordt het metselwerk uitgevoerd in standaard walformaat stenen, welke stootvoegloos worden vermetseld. In het gemetselde buitenblad van de gevels worden open stootvoegen aangebracht voor ventilatie van de spouw. Rondom de gebouwen worden ter hoogte van de vloerniveaus sierranden van gesegmenteerd zetwerk toegepast. Deze worden bevestigd aan het metselwerk en de balkonranden.
Ter plaatse van de bergingen wordt de gevel uitgevoerd met horizontale delen met houtlook uitstraling. Deze worden bevestigd op een geïsoleerde houten stijl- en regelwerk. Nabij de entrees worden op de horizontale delen de logo's van de gebouwen in RVS uitgevoerd en op afstand houders bevestigd.
De "vleugels" langs de entree en overlopend in dakranden en luifels worden uitgevoerd met beplating in de kleur wit. Plaatselijk worden tussen de "vleugels" en voor kozijnen lamellen met houtlook uitstraling bevestigd. De plint nabij de entree en hellingbaan wordt voorzien van stucwerk in de kleur wit, zodat deze een verbinding vormt met de witte beplating van de "vleugels".

Balkons

De balkons zullen in geprefabriceerd beton worden uitgevoerd, voorzien van anti-slip profiel en worden niet nader afgewerkt. De vloerafscheiding wordt uitgevoerd in veiligheidsglas voorzien van een nader door architect te bepalen print.

Buitenkozijnen en -deuren

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren zijn vervaardigd van hardhout of kunststof. Voorzien van isolerende dubbele beglazing conform geluidwerende eisen. Ter plaatse van bewegende delen in de kozijnen worden tochtwerende voorzieningen aangebracht. De kozijnen in het metselwerk worden voorzien van waterslagen.
Koppelingen tussen de kozijnen ter hoogte van vloeren worden uitgevoerd met beplating in de kleur van de kozijnen.

Hang- en sluitwerk

De kozijnen en beweegbare delen zijn voorzien van alle hang- en sluitwerk, dat benodigd is voor het goed functioneren hiervan. De kozijnen, die bereikbaar zijn voor inbraak, worden voorzien van hang- en sluitwerk in weerstandsklasse II en cilinders met SKG** norm.

Binnenkozijnen en -deuren

De kozijnen in de algemene ruimten en de voordeuren van de appartementen zijn vervaardigd van hardhout en worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De voordeur word voorzien van een spion.
De kozijnen van de bergingen en binnen de appartementen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen. De binnendeuren in de appartementen zijn hoge opdekdeuren (kozijnhoogte 2,67m), fabrieksmatig afgelakt en voorzien van solide hang- en sluitwerk in RVS uitvoering. De deur van de meterkast wordt aan de bovenzijde voorzien van een spiegelstuk. De kozijnen en deuren worden uitgevoerd in de kleur standaard wit. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststenen onderdorpel.

Beglazing

De glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden voorzien van isolerende dubbele beglazing, waar nodig letsel- of doorvalveilig uitgevoerd, kwaliteit hoog rendement, conform geluidwerende eisen. De binnenkozijnen worden (daar waar aangegeven) voorzien van blank letselveilig enkel glas.
Het glaspaneel in de douchehoek van de badkamer is uitgevoerd als gehard veiligheidsglas met afgewerkte kanten.

Niet dragende scheidingswanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als massieve lichte scheidingswanden.
De scheidingswanden van de bergingen worden uitgevoerd als kalkzandsteen vellingblokken. Ten behoeve van de ventilatie van de bergingen blijven deze wanden los van het plafond.

Trappen en balustraden

De balustraden bij de entrees van de gebouwen bestaan uit metalen balusters en horizontale delen met houtlook uitstraling.

De trappen en bordessen in het hoofdtrappenhuis zullen in geprefabriceerd beton worden uitgevoerd. De trappen en bordessen worden voorzien van anti-slip profiel en gepoedercoat metalen hekwerken met stalen ballusters en regels.

Stukadoorswerk

Appartementen

De plafonds worden voorzien van wit structuurspuitwerk. De naden worden niet gedicht. De wanden welke niet zijn voorzien van tegelwerk, worden behangklaar opgeleverd. De wanden zijn vlak genoeg om direct te behangen. Er wordt geen bouwbehang aangebracht. Let op, op de wanden kan niet direct sauswerk, spuitwerk of spagtelputz worden aangebracht. Een voorbehandeling is dan noodzakelijk.
Het plafond en de wanden van de meterkast worden niet afgewerkt.

Bergingen

De scheidingswanden van de bergingen blijven onbehandeld (vellingblokken).

Algemene ruimten

De plafonds en wanden worden voorzien van wit structuurspuitwerk.

Buitenplafondafwerking

De onderzijde van de balkons wordt voorzien van een stroken beplating met houtlook uitstraling.

Vloerafwerking

Appartementen

De betonnen vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zandcement dekvloer met uitzondering van de onafgewerkte vloer in de meterkast.

Bergingen

De vloeren van de bergingen en de algemene gangen van de bergingen bestaan uit een zandcement dekvloer voorzien van een slijtlaag.

Algemene ruimten

De hoofdentree wordt voorzien van een brede schoonloopmat. Overige vloeren van de algemene ruimten (met uitzondering van de bergingsclusters) worden voorzien van vloertegels in een door de architect nader te bepalen materiaal, afmeting en kleurstelling.

Binnentimmerwerk

In de algemene ruimten worden houten plinten aangebracht. Waar nodig worden de binnenzijden van de gevelkozijnen en houten binnenkozijnen afgetimmerd met koplatten en/of plaatmateriaal. Verder worden de aansluitingen tussen constructieonderdelen, indien deze noodzakelijk zijn voor een correcte uitvoering, afgetimmerd.

Schilderwerk en afwerking

Alle fabrieksmatig afgeschilderde/gelakte onderdelen worden op het werk niet meer behandeld.

Buitenschilderwerk

Al het schilderwerk wordt uitgevoerd in een watergedragen dekkend verfsysteem. Alle te schilderen houten onderdelen, welke niet reeds fabrieksmatig zijn afgelakt, worden voorzien van grondverf en dekkend behandeld.

Binnenschilderwerk

De houten binnenkozijnen worden voorzien van een watergedragen dekkend verfsysteem. Ook alle binnenbetimmeringen worden op het werk dekkend afgelakt. Alle te schilderen onderdelen worden voorzien van grondverf en dekkend met een watergedragen verfsysteem behandeld.

Keukeninrichting

Binnen de koopsom van de woningen is rekening gehouden met een stelpost voor de keuken. Zie de prijslijst voor de stelpost bij uw appartement. In de plattegronden is een keukenzone aangegeven, waarbinnen zowel elektra- als leidingwerk aansluitingen moeten vallen. De appartementen worden opgeleverd met standaard keukenaansluitingen zoals aangegeven op tekening. In overleg met de keukenleverancier kunt u de definitieve uitvoering binnen de aangegeven keukenzone bepalen.
De standaard voorzieningen zijn:
- een rioolaansluiting voor gootsteen en vaatwasser;
- een warm- en koud wateraansluiting;
- een afzuigventiel in plafond voor de mechanische ventilatie;
- gevoede enkele wandcontactdozen voor de keukenapparatuur (combimagnetron, vaatwasser, recirculatiekap en koel/vriescombinatie);
- twee gevoede dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik op aanrecht hoogte;
- 2-fase aansluiting voor elektrische kookgroep;

Tegelwerk

Appartementen

Voor de vloer- en wandtegels van de appartementen is door de architect een basiskeuze gemaakt voor een tweetal kleurencombinaties:
- grijs (vloertegels 60x60cm; wandtegels in stroken 5,10,15x60cm) met wit (wandtegels 60x30cm)
- beige (vloertegels 60x60cm; wandtegels in stroken 5,10,15x60cm) met wit (wandtegels 60x30cm)
- kleurcombinaties grijs, beige en wit naar keuze Koper zijn mogelijk binnen dit pakket

De grijze/beige vloer- en wandtegels worden voorzien van een witte of grijze voeg. De witte wandtegels worden voorzien van een witte voeg. De wandtegels worden zowel in het toilet als in de badkamer aangebracht van vloer tot aan het plafond.
In de toiletruimte wordt het inbouw waterreservoir van het toilet voorzien van grijze/beige strokentegels. In de badkamer wordt de achterwand van de douche voorzien van grijze/beige strokentegels. De overige wanden worden voorzien van wit tegelwerk. De tegels worden liggend verwerkt. De vloer- en wandtegels worden waar mogelijk zoveel mogelijk strokend verwerkt. Bij de uitwendige hoeken wordt in het wandtegelwerk een aluminium hoekprofiel opgenomen. Kitnaden worden in de voegwerk kleur van het voegwerk aangebracht.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Waterinstallatie

Appartementen

Vanaf de watermeter komt een koud waterleiding naar de aansluitpunten van:
- de gootsteenmengkraan en de vaatwasser kraan in de keuken;
- de closetcombinatie in het toilet;
- de tapkraan voor het fonteintje in het toilet;
- de douchemengkraan en de wastafelmengkraan in de badkamer(s);
- de closetcombinatie in de badkamer(s);
- de wasmachinekraan in de technische ruimte.

Aansluitpunten van de warmwaterleiding:
- de gootsteenmengkraan in de keuken;
- de douchemengkraan en de wastafelmengkraan in de badkamer(s).

Alle waterleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden.

Algemene ruimten

In het gebouw komt vanaf de algemene watermeter een koud waterleiding naar de aansluitpunten van:
- de uitstortgootsteen in de werkkast bij de bergingen in appartementencomplex “Rosa;”
- de vorstvrije buitenkraan voor de gemeenschappelijke tuin, op de hoek aan het begin van de hellingbaan van appartementencomplex “Nova;”

Het warm water van de uitstortgootsteen wordt verzorgd door een doorstroomapparaat in de werkkast.

Sanitair: Villeroy & Boch met Grohe kranen

In de appartementen wordt sanitair geleverd in de kleur wit (Villeroy & Boch Subway 2.0) en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Het sanitair wordt compleet afgemonteerd met verchroomde kranen (Grohe Concetto) en bevestigingsmiddelen. Het fonteintje en de wastafel zijn voorzien van luxe aluminium bekersifon welke in het zicht wordt geplaatst.

Uitrusting toiletruimte
- Toilet, kleur wit, met hardkunststof closetzitting met soft-closing deksel (kleur wit);
- Een inbouw kunststof reservoir met waterbesparende drukknop;
- Een fontein (kleur wit);
- Een verchroomde wastafelkraan.

Tekeningen zijn niet bindend.

Uitrusting badkamer
- Toilet, kleur wit, met hardkunststof closetzitting met soft-closing deksel (kleur wit);
- Wastafel, kleur wit, met verchroomde wastafelmengkraan;
- Een spiegel;
- Een verchroomde douchethermostaatkraan met omstelinrichting met glijstangcombinatie en waterbesparende douchekop (Grohe New Tempesta);
- Draingoot met RVS bovenplaat.

Uitrusting techniek

Ten behoeve van de wasmachine wordt een wasmachineaansluiting gemaakt, bestaande uit
-Tapkraan met beluchter, terugslagklep en uitloop met slangwartel;
-Afvoergarnituur bestaande uit heet waterbestendige buissifon en vloerbuis.

Verwarmings- en warm waterinstallatie

Elke woning wordt voorzien van een eigen elektrisch verwarmingssysteem. De warmteafgifte vindt plaats middels vloerverwarming (als hoofdverwarming) in de woonkamer en de slaapkamers. In de woonkamers wordt via de ventilatie bijverwarmd met warme lucht. De capaciteit van de verwarming is zodanig dat bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken de in de ruimtestaat vermelde temperaturen bereikt en onderhouden kan worden bij gesloten ramen en deuren.

- Woonkamer / keuken	20 °C
- Slaapkamer(s)	18 °C
- Badkamer	22 °C

De genoemde temperaturen worden berekend met een buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid van 8 m/sec. De berging, eventuele kastruimten en de toiletruimte worden niet verwarmd. De verwarmingsinstallatie is voor oplevering van de appartementen in gebruik gesteld. De kosten van de verwarming vóór oplevering zijn voor rekening van de aannemer.

Het verbruik van de verwarmings- en ventilatie installaties wordt gecompenseerd met zonnepanelen.

Ventilatie

Appartementen

De ventilatievoorziening wordt gerealiseerd door mechanische inblaasopeningen. Via de inblaasopeningen komt voldoende verse lucht binnen. De gebruikte lucht wordt via een ventilatieluchtwaterwarmtepomp afgezogen. In de daartoe door het bouwbesluit aangewezen ruimten (badkamer, toilet en keuken) worden afzuigopeningen geplaatst. Standaard zal de afzuiging direct door de ventilatieluchtwaterwarmtepomp worden verzorgd via een rooster in de deur van de techniekruimte. Het systeem wordt uitgevoerd met een bedieningspaneel. Het systeem heeft geen uit-stand. De afvoeren van het ventilatiesysteem en de riool ontluchtingen komen, al dan niet gecombineerd, bovendaks uit.

Algemene ruimten

De ventilatie van de algemene ruimten wordt gerealiseerd door natuurlijke ventilatie, welke mechanisch wordt afgezogen.

Elektrische installatie

Appartementen

Ieder appartement wordt conform de norm NEN 1010 (2007) / NPR 5310 individueel aangesloten op het elektriciteitsnet, één en ander conform advies en voorwaarden van de plaatselijke netbeheerder. De levering van apparaten en armaturen is, tenzij anders vermeld, niet bij de koopsom inbegrepen. De installatie wordt minimaal verdeeld over voldoende groepen, waarvan 1 groep ten behoeve van de gecombineerde wasmachine- en drogeraansluiting is.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in de appartementen zijn van kunststof in de kleur wit, type Jung AS500 inbouw. Alle wandcontactdozen zijn geaard. Het aantal lichtpunten en wandcontactdozen zijn in de verkoopbrochure aangegeven. De wandcontactdozen komen op een hoogte van ca. 300 mm boven de vloer. Voor schakelaars, en waar wandcontactdozen gecombineerd zijn met een schakelaar, is de hoogte ca. 1050 mm boven de vloer. In de keuken volgens voorschriften op ca. 1200 mm. De buisleidingen en de aansluitdozen worden weggewerkt in de wanden en plafonds.

Algemene ruimten

Het gebouwencomplex wordt voorzien van een elektrische installatie die voldoet aan de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf en aan de norm NEN 1010 (2007) / NPR 5310. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de algemene meterkast en verdeeld over de verscheidene groepen naar de diverse aansluitpunten.

Op deze algemene installatie wordt aangesloten:
- De verlichting, noodverlichting en de wandcontactdozen in de algemene ruimten en bergingen;
- De buitenverlichting bij de hoofdentree en terrein.

De verbruiksmeter zal de Ontwikkelaar namens de Vereniging van Eigenaren aanvragen. De verbruiks- en vastrechtkosten van deze aansluiting zijn met ingang van de oplevering voor de Vereniging van Eigenaren.

Centrale antenne installatie (CAI) en Telefoonaansluiting

In de woonkamer en de hoofdslaapkamer wordt een bedraad aansluitpunt voor kabelantenne gerealiseerd. In de woonkamer wordt een bedraad aansluitpunt voor de telefoonaansluiting gerealiseerd. Alle aansluitingen en loze leidingen worden op circa 300 mm boven de cementdekvloer geplaatst. De voor de aansluitingen benodigde contracten met de kabelexploitant en met het telecommunicatiebedrijf zullen door de Kopers zelfstandig moeten worden afgesloten. De aansluitkosten van telefoon en CAI zijn niet opgenomen in de koopsommen.

Communicatie
Ieder appartement wordt voorzien van een gecombineerde schel-/ deuropener-installatie met videofoon verbinding. Vanuit de appartementen wordt de centrale toegangsdeuren ontgrendeld. Alle appartementen worden tevens voorzien van een zwakstroominstallatie voor een deurbeldrukker in de stijl van het voordeurkozijn. De schel wordt geplaatst in de entree van de appartementen op of nabij de meterkast.

Beveiligingsinstallatie
In de appartementen zullen volgens de brandweer-voorschriften optische rookmelders worden geplaatst, aangesloten op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij. De plaats van de rookmelders is aangegeven in de tekeningen van de verkoopbrochure. De definitieve positie wordt door de installateur bepaald conform de norm NEN 2555.

Aansluitingen nutsbedrijven
De appartementen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn in begrepen bij de koopsom. Ten einde de verwarmingsinstallatie gedurende ca. 2 weken te kunnen proefstoken, vindt de aansluiting van water en elektra enkele weken voor oplevering plaats. De energiekosten tot aan de oplevering komen voor rekening van de aannemer.

Gemeenschappelijke algemene ruimten
De appartementen en bergingen zijn toegankelijk via een algemene entreehal met centraal trappenhuis en lift, ook wel algemene ruimten. In de buitengevel nabij de entree worden de postbussen en een RVS bellentableau aangebracht.

Bewegwijzering en huisnummering
Binnen de algemene ruimten wordt op iedere etage voldoende bewegwijzering naar de individuele appartementen aangebracht. Alle appartementen en bijbehorende bergingen krijgen buiten de (voor)deur aan de rechterzijde een standaard metalen plaatje met hierop het huisnummer met eventuele volgletter.

DE INTERIEURIMPRESSIE GEEFT EEN AANTAL OPTIONELE MAATWERK MOGELIJKHEDEN WEER, ZOALS PLAFOND SPOTS, EILANDKOOF KEUKEN EN GLADGESTUCT PLAFOND. DEZE INRICHTING ONDERDELEN ZIJN TER ILLUSTRATIE WEERGEGEVEN EN ZIJN NIET STANDAARD.

WEGWIJZER VOOR KOPERS

Kopersinformatie

Het doet ons plezier u deze brochure te overhandigen!
Deze brochure is gemaakt om u een zo goed mogelijk beeld te geven van uw nieuwe woning. De tekeningen en technische omschrijving in deze brochure vormen tevens een onderdeel van de aanneemovereenkomst. Bij de ondertekening van deze overeenkomst dient u op de hoogte te zijn van de inhoud van de brochure.
Nu u de beslissing heeft genomen of gaat nemen tot de aankoop van een woning van het project "Rosa Nova", wordt u geconfronteerd met allerlei onderwerpen waarmee u normaal gesproken niet of nauwelijks te maken zult hebben. Wij proberen u over deze niet alledaagse zaken, in aansluiting op de informatie die u reeds van de makelaar heeft gekregen, zoveel mogelijk helderheid te verschaffen. Via deze brochure, de artist impressions, de verkooptekeningen en de persoonlijke toelichting, wordt geprobeerd u een helder beeld van uw toekomstige woning te geven.

Vragen

Indien u na het bestuderen van deze brochure nog vragen heeft, zijn de makelaars van Pim van Veen Makelaardij (telefoon: 0345 – 520 640) of De Keizer Nieuwbouwadviseurs (telefoon: 030 – 600 82 42) natuurlijk altijd bereid deze te beantwoorden.

Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2016

Het onderhavige bouwplan wordt bij Woningborg N.V. (hierna te noemen "Woningborg") aangemeld voor het verkrijgen van een bewijs van planacceptatie voor het mogen bouwen van de woningen met toepassing van de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016.

De twee waarborgen zijn de volgende:
Allereerst de insolventiewaarborg. Indien de aannemer tijdens de bouw van het gebouwencomplex onverhoopt failliet gaat, zorgt Woningborg, binnen de in de regeling omschreven grenzen, voor de afbouw van het complex.
De tweede betreft de gebrekenwaarborg. Na oplevering garandeert de aannemer gedurende een aantal jaren de bouwkundige kwaliteit van de individuele woning en het complex. Woningborg waarborgt deze garantieverplichtingen van de aannemer. Doet zich binnen de in de garantie- en waarborgregeling gestelde garantietermijnen een klacht voor met betrekking tot de woning waarmee niet voldaan wordt aan de in de regeling genoemde technische normen en wil of kan de aannemer de klacht niet (meer) herstellen, dan zorgt Woningborg voor herstel van de klacht.

Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016 geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016 is bindend.
Niet onder de Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2016 van het Woningborg vallen voorzieningen buiten de woongebouwen, voorzieningen van niet bouwkundige aard en/of voorzieningen welke niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer zijn aangebracht.

Meer- en minderwerk

Het is mogelijk wijzigingen aan te brengen in de door u gekochte woning. Gebruikelijk is een en ander te coördineren door middel van een meer- en minderwerklijst. In deze lijst worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met daaraan verbonden de meer- en minderwerk prijzen. De gewenste aanpassingen mogen niet leiden tot vertraging in de bouw en geen aantasting van de constructie of het algemene karakter tot gevolg hebben.

Voor al het meer- en minderwerk kunt u zich wenden tot de kopersbegeleider. Wij stellen voor u een lijst samen met standaard mogelijkheden. Na uw ondertekening van de standaardlijst, worden de gekozen veranderingen definitief en worden deze vervolgens door de Aannemer uitgevoerd. De definitieve opdrachtverstrekking en facturering geschiedt via de Aannemer.

Het totaalbedrag van het meer- en minderwerk moet betaald worden conform onderstaande regeling:
- 25% van het totaalbedrag dient bij opdracht van het meerwerk te worden betaald.
- De overige 75% dient vóór de oplevering betaald te zijn.

Het uitvoeren van de gewenste verandering is afhankelijk van het stadium van de bouw. Na een nog nader vast te stellen datum worden geen verzoeken tot wijzigingen meer in behandeling genomen. Voor al het meer- en minderwerk wordt een van tevoren vastgestelde sluitingsdatum bepaald en voor die sluitingsdatum dient het meer-/minderwerk door de Koper schriftelijk te zijn opgedragen aan de Aannemer. Deze sluitingsdatum wordt u nog nader medegedeeld.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Bij het afsluiten van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst gaan Koper en Ontwikkelaar een overeenkomst aan, waarbij de Koper zich onder meer verplicht tot de betaling van de koopprijs en de Ontwikkelaar zich verplicht tot de bouw en de levering van het appartementsrecht. De Ontwikkelaar neemt voor de realisatie van de woning een Aannemer in de arm. De keuze voor de Aannemer behoeft de goedkeuring van Woningborg. Zodra de keuze voor de Aannemer bekend is gemaakt zal de Aannemer de aanneemovereenkomst overnemen van de Ontwikkelaar. U ontvangt hier tijdig bericht van.

In beide overeenkomsten staat een artikel, dat bepaalt, dat de bouw slechts zal starten zodra een door Woningborg aangegeven percentage van de woningen is verkocht. Nadat u de koop- en aannemingsovereenkomst hebt getekend, ontvangt u als regel binnen enkele dagen een door ontwikkelaar getekende kopie retour. Gelijktijdig wordt een exemplaar van de overeenkomst naar Woningborg gezonden. Woningborg stuurt u na planacceptatie, onherroepelijke omgevingsvergunning en voldoende verkochte woningen (in de regel is dit 70%) het garantiecertificaat toe.

Financiën en betalingstermijnen

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u tot u een factuur ontvangt voor de vervallen termijnen (een bepaald percentage van de aanneemsom die betaald moet worden nadat de woning weer wat verder in aanbouw gevorderd is). Als u over "eigen geld" beschikt, kunt u deze rekening betalen.

Heeft u dat niet en is de hypotheekakte nog niet bij de notaris ondertekend, dan betaalt u nog niet. U krijgt dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat in de aannemingsovereenkomst is geregeld. Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt rente bij u in rekening gebracht. Deze wordt, gelijk met de vervallen termijnen, bij de notaris met u verrekend. Iedere keer wanneer tijdens de bouw een termijn vervalt, ontvangt u een factuur van de aannemer. U zendt deze zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker. Deze draagt zorg voor de betaling. Voor eventueel door u opgedragen meer- en minderwerk geldt de betalingsregeling volgens de genoemde Woningborg bepalingen, zoals ook in de aannemingsovereenkomst is opgenomen.

Vanaf de datum dat u de hypotheekakte bij de notaris heeft ondertekend, betaalt u hypotheekrente. Veelal stelt de bank de gehele lening ter beschikking, maar houdt zij de nog niet vervallen termijnen in depot. U betaalt dan over het gehele leningsbedrag rente, terwijl u over de nog niet betaalde termijnen rente vergoed krijgt van de bank. Feitelijk betaalt u op deze wijze alleen rente over de uitbetaalde termijnen. De betalingstermijnen worden in de aannemingsovereenkomst geregeld.

Notaris en eigendomsoverdracht

De juridische koop van het appartementsrecht geschiedt door middel van een zogeheten akte van transport bij de notaris. Ruim voor de datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Hieruit blijkt welk bedrag u tijdig aan de notaris moet betalen.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:
- De akte van transport van het appartementsrecht van ontwikkelaar aan u;
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u ten behoeve van de aankoop heeft gesloten.

Naast de overeengekomen prijs van uw woning kunnen ook bijkomende kosten in rekening worden gebracht. Deze kosten zijn:
- De grondrente tot de transportdatum;
- De (bouw-)rente tot de transportdatum over de vervallen maar niet betaalde termijnen;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten voor de hypotheekverstrekker;
- Eventueel een deel van het saldo van het opgedragen meer- en minderwerk.

De voor dit project aangestelde notaris is:

Trium Notarissen
Rinkespad 1
4105 DN Culemborg
0345 – 54 77 66

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Aangezien de woningen deel uitmaken van een appartementencomplex, worden zij gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Als u koopt, wordt u eigenaar van een appartementsrecht dat u het exclusieve recht geeft op het gebruik van een bepaalde woning met toebehoren.
De omschrijving van het eigendom wordt uiterst nauwkeurig bepaald en in een notariële akte vastgelegd. U verwerft ook een onverdeeld aandeel in het eigendom van het gemeenschappelijke terrein behorende bij de appartementencomplexen. Om zowel de exploitatie als het onderhoud van het gemeenschappelijke eigendom en de onderlinge rechten en plichten goed te kunnen regelen, wordt elke eigenaar automatisch en van rechtswege lid van een VvE. Deze heeft in haar reglementen alle gemeenschappelijke belangen vastgelegd van de eigenaren onderling en ten aanzien van de gemeenschappelijke voorzieningen.
De exploitatie van het gebouwencomplex en het terrein brengt kosten met zich mee. Deze worden over alle eigenaren van een woning door middel van een verdeelsleutel omgeslagen. Tenminste een maal per jaar komen alle leden/eigenaren in vergadering bijeen en (her)benoemen uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Er wordt dan met het bestuur overlegd over de exploitatiekosten van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar. Met het aan u toekomende stemrecht, stemt u mee bij de besluitvorming over deze zaken. Ook de opstalverzekering van de appartementencomplexen wordt door de VvE collectief afgesloten. Voor uw inboedel dient u zelf een verzekering af te sluiten.

Gezamenlijke kosten en lasten en de VvE
Tot de gezamenlijke kosten en lasten worden gerekend:
- Kosten die gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van de complexen of de daartoe behorende installaties of tot het onderhoud daarvan;
- Kosten die verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen voor zover deze niet volgens de bepalingen van de akte van splitsing ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar/eigenaren;
- Kosten die verband houden met de oprichting van de VvE en met de administratie van het complex of met de aanstelling van een administrateur;
- De verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover de eigenaren daarin niet individueel worden aangeslagen;
- Het schoonhouden en verbruikskosten van verlichting en water van de gemeenschappelijke gedeelten van de complexen;
- Alle overige kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.
Gebruikelijk is, dat de bijdrage aan de VvE maandelijks betaald wordt. Bij de oprichtingsvergadering van de VvE, die gehouden wordt, voordat de opleveringen van de woningen plaatsvindt, wordt bepaald hoe hoog die bijdrage is. De bijdrage is niet van de belasting aftrekbaar en zijn lasten die u heeft naast uw hypotheeklasten. De oprichting van de Vereniging van Eigenaren geschiedt op initiatief van de VvE-beheerder.

De hypotheek

De aankoop van uw nieuwe woning kan, wanneer niet of niet voldoende geld aanwezig is, worden gefinancierd door middel van een hypothecaire geldlening. Het onderpand voor deze lening is het appartementsrecht. Met welke hypotheekverstrekker u in zee gaat, zal afhangen van het aangeboden rentepercentage en de voorwaarden.

Wijzigingen tijdens de bouw

Bij de realisatie van een bouwwerk vindt nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig enkele wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren. Van noodzakelijke, essentiële wijzigingen na verkoop, wordt u schriftelijk middels een erratum op de hoogte gesteld.

Oplevering

De oplevering van de woning zal plaatsvinden binnen een termijn, welke nader in de aannemingsovereenkomst wordt genoemd. Tijdens de bouw zullen één of meerdere prognosedata van oplevering worden gemeld. De koper wordt minimaal 14 dagen voor de oplevering schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijd, waarop de oplevering gaat plaatsvinden. De onderhouds- en garantietermijn zijn conform de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw (2016). De garantietermijn gaat na de onderhoudstermijn in.

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Dat wil zeggen dat het sanitair, de tegels en het glaswerk nat gereinigd zijn en de vloeren geveegd. De aannemer draagt zorg voor de kwaliteitscontrole/vooroplevering, voordat de oplevering aan de koper plaatsvindt. Bij de officiële oplevering worden de dan nog geconstateerde onvolkomenheden in het Proces Verbaal van Oplevering vastgelegd. De aannemer dient er voor te zorgen dat deze worden verholpen.
U kunt zich tijdens de oplevering laten ondersteunen door een bouwkundig adviseur (b.v. van de "Vereniging Eigen Huis"). Voor de oplevering heeft u van de aannemer de eindafrekening ontvangen. Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van de woning. Dit is de feitelijke (juridische) levering van de woning.

Onderhoudstermijn

Nadat u de sleutel van uw woning heeft ontvangen gaat de onderhoudstermijn van zes maanden in. Tijdens de onderhoudstermijn krijgt u de gelegenheid schriftelijk te berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden na de oplevering zijn opgelost, alsmede nieuwe onvolkomenheden te melden, welke zijn ontstaan na de oplevering die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen. Materialen kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs, ze worden veroorzaakt door het uit de woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen mogelijk gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit werken van materialen kan niet worden voorkomen en vallen buiten de verantwoordelijkheid van de aannemer. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Vrij op naam (V.O.N.)

De koop- en aanneemsom van de woning is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn, bij de totale koopsom inbegrepen zijn. Dit betreft kosten zoals:
- grond- en gebouwkosten;
- bouwkosten, inclusief sanitair en keuken;
- eventuele stijging van loon- en materiaalkosten;
- architecten- en overige adviseur honoraria;
- verzekering tijdens de bouw;
- notarishonorarium inzake transportkosten;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- gemeentelijke legeskosten bouwvergunning;
- kadastrale uitmeting en splitsing van appartementsrechten;
- kosten garantiecertificaat Woningborg;
-aansluitingen water, riolering, elektra, telefoon en CAI. (in dit project wordt geen gasaansluiting gerealiseerd)

De hieronder genoemde (veelal met de financiering van de woning verband houdende) kosten zijn niet bij de koop- en aanneemsom inbegrepen:
- advies- en afsluitkosten hypotheek;
- eventuele taxatiekosten;
- rente tijdens de bouw;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- rente over de grondkosten en reeds vervallen bouwtermijnen;
- individuele administratiekosten bij het aanvragen van levering van energie, CAI en telefoon;

Sommige kosten dienen bij ondertekening van de akte van levering bij de notaris betaald te worden. De notaris weet welke dat zijn. Andere kosten betaalt u aan de hypotheekverstrekker op een tijdstip zoals dat tussen u en die instelling wordt geregeld, op aanslag of op het moment van aanvraag.

Het is dikwijls mogelijk dat de rente tijdens de bouw en de rente over de grondkosten en vervallen bouwtermijnen meegefinancierd worden met de hypotheek.

Verzekeringen

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, zijn de appartementencomplexen via de aannemer verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u dit zelf geregeld te hebben, tenzij voor de individuele woningen binnen het gebouwencomplex de Vereniging van Eigenaren dit gedaan heeft.

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van een eventuele wijziging in het BTW-tarief (thans 21%). Tot aan het moment van tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst kan de koopsom door de ontwikkelaar gewijzigd worden om eventuele fluctuaties in bouwkosten te compenseren.

MATERIALEN EN KLEURENSTAAT

TERREIN

Pergola constructie	Staal profielen, thermisch verzinkt en gepoedercoat. Kleur: zwartgrijs
Pergola omtimmering	Houten beplating; dekkend gelakt. Kleur: wit
Lamellen	Stalenconstructie met lamellen in hout uitstraling. Kleur: warm bruin, conform goed te keuren bemonstering
Afdekkap	Metaal zetwerk. Kleur: wit

EXTERIEUR

Gevelmetselwerk	Het metselwerk wordt uitgevoerd in waalformaat bakstenen, gemetseld in wildverband. Kleur: licht-donkergrijs genuanceerd
Voegwerk	Stootvoegloos, lintvoegen licht verdiept doorgestreken. Kleur: zwart
Gevelbekleding	Horizontale delen van duurzaam bebost hardhout of met houten uitstraling. Kleur: warm bruin, conform goed te keuren bemonstering
Buitenplafond	Stroken duurzaam bebost hardhout of met houten uitstraling. Kleur: warm bruin, conform goed te keuren bemonstering
Gebouw plint	Gevelstucwerk. Kleur: wit
Gevelkader/dakrand	Houten beplating; dekkend gelakt. Kleur: wit
Balkons	Geprefabriceerde betonnen elementen, niet nader afgewerkt. Kleur: grijs naturel
Vloerafscheiding balkons	Veiligheidsglas voorzien van een nader door architect te bepalen print. Kleur: blank glas, wit (print)
Kozijnen algemeen	Hout, dekkend gelakt in kleur of kunststof in kleur. Kleur: donkergrijs
Ramen	Hout, dekkend gelakt in kleur of kunststof in kleur. Kleur: donkergrijs
Deuren	Hout, dekkend gelakt in kleur of kunststof in kleur. Kleur: donkergrijs
Beglazing kozijnen	Letsel of doorvalveilig isolerend dubbelglas. Kleur: blank
Metalen randen	Thermisch verzinkt metalen zetwerk, gesegmenteerd. Kleur: naturel
Waterslagen	Metaal Kleur: conform metalen zetwerk rand.
Onderdorpels	Isostone of DTS Kleur: zwart
Dakbedekking	Bitumineuze dakbedekking voorzien van leislag. Kleur: naturel
Hemelwaterafvoeren	Dikwandig PVC (niet in het zicht)
Noodoverstorten	Metalen nooduitlopen Kleur: wit
Postkasten	RVS postkasten en bellentableau Kleur: RVS
Logo	RVS letters op afstandhouders Kleur: RVS

SAMENSTELLING BROCHURE EN COLOFON

SAMENSTELLING BROCHURE EN WIJZIGINGEN

Deze brochure van het project **ROSA NOVA** is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van alle gegevens en tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, architecten, constructeurs en adviseurs van het plan.

Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van mogelijke wijzigingen vanuit bijvoorbeeld overheidswege of verdere plauitwerking. Deze wijzigingen zullen in de basis geen afbreuk doen aan de algehele esthetische of bouwkundige voorgestelde kwaliteit.

De op de tekeningen ingeschreven maten zijn circa maten, waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerking en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Aangezien wij niet kunnen instaan voor de exacte maatvoering, adviseren wij u de maten van vloerbedekking en dergelijke uitsluitend te bepalen op de in de woning ingemeten maten tijdens de projectbezoeken, die u met de kopersbegeleider kunt inplannen.

De inrichting van de projectlocatie is een weergave van de laatst bekende gegevens. De definitieve indeling en de posities van bomen en type beplanting zijn nog niet bepaald. Hier kunnen nog zaken in wijzigen. Bij de artist impressions en de gevelaanzichten zijn bomen weggelaten om een zo goed mogelijk beeld van het gebouw te kunnen weergeven.

Alle opgenomen perspectieftekeningen geven slechts een impressie weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden, ook niet qua kleurstelling e.d.

COLOFON

Ontwikkeling

AKM REALES

AKM REALES BV
Henry Dunantlaan 1
2992 KP Barendrecht

0180 - 890 123
info@akm-reales.nl

www.akm-reales.nl

Verkoop en informatie

pim van veen makelaardij

PIM VAN VEEN MAKELAARDIJ
Slotlaan 10
4101 BH Culemborg

0345 - 520 640
info@pimvanveen.nl

www.pimvanveen.nl

DE KEIZER SMIT
makelaarshuys

DE KEIZER SMIT MAKELAARSHUYS
Voorstraat 54
4132 AS Vianen

030 - 600 82 40
nieuwbouw@dekeizer.nl

www.dekeizer.nl

Grafische vormgeving

ECDS
EFFECTIVE CREATIVE DESIGN SOLUTIONS

ECDS
Henry Dunantlaan 1
2992 KP Barendrecht

0180 - 890 112
info@ecds.nl

www.ecds.nl

ROSA NOVA

CULEMBORG

pim van veen makelaardij

DE KEIZER SMIT
makelaarshuys

www.rosanova.nl