



Technische omschrijving t.b.v. de nieuwbouw van appartementen te Amstelhoek (gemeente Ronde Venen).
D.d. 10-06-2026.

Het project omvat nieuwbouw van twee appartementengebouwen aan de Amstelkade 3 / Mijdrechtse Zuwe 66-68 te Amstelhoek (gemeente Ronde Venen).

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen.

Inhoud

Inleiding.....	5
I. Voorrang Woningborg bepalingen.....	5
II. Peil van het woongebouw, grondwerken en verhardingen.....	6
1. Peil van het woongebouw.....	6
2. Grondwerk.....	6
3. Bestratingen	6
4. Overige terrein	6
III. De constructie van het woongebouw en bijgebouwen	7
1. Funderingen	7
2. Gevels en wanden	7
3. Dilataties.....	8
4. Vloeren.....	8
5. Daken.....	8
6. Kozijnen, timmerwerken	9
7. Beglazing.....	9
8. Schilderwerk.....	9
IV. Toegang	11
1. Entree	11
2. Trappen, bordessen, balkons en galerijen	11
3. Liftinstallatie.....	11
4. Hekken, balustraden, leuningen	11
V. Overige installaties en ventilatie	12
1. Riolering.....	12
2. Goten en hemelwaterafvoeren	12
3. Ventilatievoorzieningen	12
4. Elektra-installatie	13
5. Waterleidinginstallatie.....	13
6. Gasleidingen.....	13
7. Branddetectie-installatie	13
8. Droge blusleidingen of dergelijke.....	13

VI.	Gemeenschappelijke gedeelten	14
VII.	De privé-gedeelten	16
1.	Indeling verblijfsgebied	16
2.	Buitenruimte.....	16
3.	Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:	16
4.	Vloer-, wand- en plafondafwerking	17
5.	Overige voorzieningen	18
6.	Ventilatievoorzieningen	18
7.	Aanrecht en opstelplaats kooktoestel.....	19
8.	Binnen- en buitenschilderwerk / -beglazing.....	19
9.	Sanitair.....	20
10.	Elektra-, gas- en wateraansluitpunten	21
11.	Telecommunicatievoorzieningen.....	21
12.	Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening	22
14.	Nuts aansluitingen.....	22
VIII.	Schoonmaken en oplevering	23
IX.	Algemene verkoopvoorwaarden	24
1.	Ter inleiding	24
2.	De aankoop (koop- en aannemingsovereenkomst).....	24
3.	Opschortende voorwaarden	24
4.	Koopprijs.....	25
5.	Aanneemsom.....	25
6.	Betaling	25
7.	Eigendomsoverdracht.....	26
8.	Renteverlies tijdens de bouw	26
9.	Erfdienstbaarheden.....	26
10.	Woningborg Garantie- en waarborgregeling	27
11.	Indeling bouwterrein	28
12.	Bodem.....	28
13.	Technische omschrijving	28
14.	Artist impressions en verkooptekeningen.....	28

15.	Nutsvoorzieningen	29
16.	Duurzaam bouwen.....	29
17.	Meer en minderwerk	30
18.	Wet bescherming persoonsgegevens	30
19.	Sluitingsdata	31
20.	Werkbare dagen	31
21.	Werk door derden	31
22.	Bezoek aan de bouwplaats	32
23.	Uitvoeringsduur	32
24.	Verzekeringen.....	32
25.	Opschortingsrecht en betaling van de laatste termijn	33
26.	Voorschouw, oplevering en sleuteloverhandiging	33
27.	Onderhoudsperiode met garantie	33
28.	De adviseurs	34
29.	Tot slot	34
X.	Afwerkstaten	35
	Afwerkstaat, interieur	35
	Afwerkstaat, exterieur	37

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

Note: Deze technische omschrijving is opgesteld conform het model “Technische Omschrijving” van Woningborg. Het plan is aangemeld bij Woningborg.



Inleiding

Voor dit woongebouw wordt door de garantie plichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en Bijlage A dienen voor het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van het appartement.

I. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

De contractstukken zijn met zorg samengesteld. Toch zijn wij genoodzaakt enige voorbehouden te maken.

Op de verkooptekeningen is de plaatsing van de appartementen ten opzichte van de omgeving aangegeven op basis van de verstrekte gegevens van de gemeente en / of het Kadaster. Wijzigingen in de situatie als gevolg van handelen door de gemeente en / of overheid, voorschriften van de gemeente en / of overheid of ten gevolge van nadere kadastrale inmetingen, worden voorbehouden.

Op de verkooptekeningen zijn de gevelaanzichten, doorsneden en plattegronden aangegeven. De aangegeven maten zijn 'circa - maten'. Van de verkooptekeningen kan niet worden gemeten. Alle maatvoering is aangegeven in millimeters voor zover niet anders aangegeven. Wijzigingen in de maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of gewenst blijken, evenals wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en / of overheidsvoorschriften en / of nutsbedrijven en / of installatie en / of constructie, zijn nadrukkelijk voorbehouden.

Indien de maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

II. Peil van het woongebouw, grondwerken en verhardingen

1. Peil van het woongebouw

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer; dit peil ligt hoger dan de kruin van de weg t.p.v. de parkeerplaats.

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

2. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de funderingen, leidingen en bestratingen. Grond welke over blijft zal worden afgevoerd naar een erkend verwerker, te kort komend grond en zand zal worden aangevoerd, voorzien van schone grondverklaring.

Als bodemafluiting wordt toegepast:

- 100 mm schoon zand, voor zover dit niet uit het werk kan worden ontleend.

Als vlijlaag onder de in het werk te storten vloeren wordt toegepast:

- 100 mm schoon zand, voor zover dit niet uit het werk kan worden ontleend.

Onder de bestratingen een aanvulling van:

- 250 mm gebroken puin als fundering laag onder het straatwerk t.b.v. bestratingen waarover gemotoriseerd verkeer;
- 150 mm straatzand t.b.v. de bestratingen van de looppaden, terrassen, etc. (ter plaatse van niet gemotoriseerd verkeer).

3. Bestratingen

De toegang van het woongebouw wordt bestraat met:

- betonnen straatklinkers t.p.v. het parkeerterrein, waarbij verschillende kleuren gebruikt worden om de geprojecteerde parkeerplaatsen aan te duiden, conform de situatietekening.

De tegelpaden worden bestraat met:

- betontegels 300x300x45mm, grijs;
- de uitvoering van het pad naar de Amstel zal nog nader worden bepaald.

4. Overige terrein

Het overige terrein wordt vlak afgewerkt met teelaarde.

Hier zal ingezaaid worden en beplanting in worden aangebracht.

III. De constructie van het woongebouw en bijgebouwen

1. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen / het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast:

- fundering op in de grond gevormde betonnen funderingspalen, één en ander conform het advies van de constructeur en / of in overleg met bouw- en woningtoezicht;
- een in het werk gestorte betonnen balkenfundering, voorzien van de benodigde wapening;
- in het werk gestorte betonpoeren, voorzien van de benodigde wapening.

2. Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Constructieve wanden:

- betonnen wanden; uitgevoerd als in het werk gestort beton en prefab gefabriceerd beton.

Kolommen:

- betonnen kolommen (naturel); uitgevoerd als in het werk gestort beton en / of prefab gefabriceerd beton;
- stalen kolommen; thermisch verzinkt en in kleur afgewerkt als deze in het zicht blijven en in de menie als deze binnen bevinden en niet met een vochtig klimaat in aanraking kunnen komen.

Buitengevels:

- baksteen schoon metselwerk met voegwerk, de kleuren zijn als aangegeven in de kleurenstaat;
- gevelbekledingen, bekleding loggia's, dichte delen van kozijnen en buitenkasten, alsmede de betimmering van hekwerk van de loggia's worden afgewerkt met houten Fraké delen; deze blijven onbehandeld;
- de gevels worden voorzien van isolatiemateriaal als aangegeven op de verkooptekening(en);
- in het buitengevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en / of afwatering;
- in het gevelmetselwerk worden, zoals op de verkooptekening is aangegeven, lateien ingewerkt, geveldraggers toegepast, slabbes loodvervanger ingewerkt, loketten voorzien, etc.;
- in de gevels worden, waar nodig, geluidwerende voorzieningen opgenomen zoals voorgeschreven in het geluidsrapport.

Binnenspouwbladen:

- de binnenspouwbladen worden uitgevoerd met:
 - een geïsoleerde HSB-wand (hout skelet bouw wand), aan de binnenzijde voorzien van een gipsplaatafwerking;
 - een betonnen wand, voorzien van isolatie in de spouw (Rc-waarde conform BENG).

Gevelornamenten, gevelafwerkingen;

- de gevels voorzien van naturel geprefabriceerd betonnen waterslagen en muurafdekkers als aangegeven op de verkooptekening(en) en / of in de kleurenstaat;
- de kopgevels worden voorzien van zinken muurafdekkingen;
- de diverse dakranden worden uitgevoerd met blank aluminium dakrandprofielen.

3. Dilataties

De dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden niet afgewerkt en worden als zogenaamde “open voeg” uitgevoerd

De binnenmuren worden niet gedilateerd; het is mogelijk dat (krimp)scheur(en) ontstaan.

4. Vloeren

De begane grondvloer (Rc-waarde conform BENG) is als volgt samengesteld:

- geïsoleerde systeemvloer van gewapend beton.

Indien er sprake is van een inspectie ruimte, wordt er in de hal een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd vloerluik, voorzien van een luikoog.

De verdiepingvloeren:

- systeemvloer van gewapend beton (met V-naden aan de onderzijde), waarin de noodzakelijke installatieleidingen ingestort zullen worden (breedplaatvloer). Hierop zal een zwevende dekvloer aangebracht worden (zandcementdekvloer klasse 4);
- in de vloeren worden, waar nodig, stalen liggers opgenomen;
- vloeren boven de buitenlucht worden voorzien van isolatie met een Rc-waarde conform BENG.

De zoldervloer:

- de zoldervloer in de appartementen 11 en 12 onder de schuine kap wordt uitgevoerd als houten balklaag en volledig afgewerkt met een vloerbeschot; deze ruimte wordt bereikbaar gemaakt met een inklapbare zoldertrap met luik.

5. Daken

De hellende dakconstructie van de appartementen (Rc-waarde conform BENG) is als volgt samengesteld:

- geïsoleerde elementenkap ter plaatse van de appartementen, de binnenzijde wordt niet afgewerkt (bruine onafgewerkte binnenplaat), m.u.v. appartement 12, hier zal tegen de onderzijde een gipsplaat aangebracht worden. Details worden uitgetimmerd. In de dakelementen zullen fabrieksmatig voorzieningen worden aangebracht voor het aanbrengen van de benodigde aansluitingen.

Dakbedekking:

- keramische pannen op de hellende daken, antraciet van kleur, inclusief doorvoerpannen, nokvorsten en overige hulpstukken. Model en kleur als aangegeven in de kleurenstaat. De verankering van de dakpannen is conform de voorschriften uitgevoerd;
- bitumineuze dakbedekking, voorzien van isolatie (conform BENG) op het platte dak van het trappenhuis.

Gootconstructies:

- onderaan de dakvoet van de hellende daken, zal een houten bakgoot gemaakt worden. In deze houten bakgoot zal een zinken goot worden gemonteerd, met een overstekende kraal.

Buitenplafonds:

- buitenplafonds (plafond parkeergarage en plafond loggia's) worden afgewerkt met een geïsoleerde houtwolcementplaat, direct gemonteerd op het betonnen plafond (Rc-waarde conform BENG). Uitvoering houtwolcementplaat, met fijne structuur. De houtwolcementplaten voldoen aan de gestelde geluidseisen.



6. Kozijnen, timmerwerken

De kozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als traditioneel in de bouwfase geplaatste kozijnen. Een goede kierdichting voorzien in de draaiende delen in de kozijnen, U-waarde kozijnen conform BENG.

Buitenkozijnen:

- hardhout, kleur(en) zoals aangegeven in de kleurenstaat. De onderdorpels ter plaatse van buitenkozijnen op de begane grond / verdieping op vloerpeil-nivo worden uitgevoerd in glasvezelversterkt kunststof. Vorm en uitvoering van de kozijnen conform de verkoop geveltekeningen en / of plattegronden.

Buitendeuren:

- balkon-, terras-, en loggiadeuren, voordeuren / toegangsdeuren, hardhout, deuren voorzien van glasstrook of glaspaneel, zoals op de verkooptekening is aangegeven. De kleuren zoals aangegeven in de kleurenstaat. De deuren conform de verkoop geveltekeningen en / of plattegronden uitvoeren als draaideuren en/of schuifdeuren.

Ramen:

- hardhout, conform verkoop geveltekening uitgevoerd als draai / kiepraam, of draairaam. Kleur(en) zoals aangegeven in de kleurenstaat.

Hang- en sluitwerk:

- de buitendeuren worden voorzien van veiligheidsbeslag en / of driepuntssluiting. T.b.v. van de afsluiting van de buitendeuren volgens een sleutelplan t.b.v. de centrale voordeur, appartement voordeur, eventuele balkondeur en de algemene deuren van de gemeenschappelijke ruimte waarin de bergingen zijn opgenomen.

Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform geldende voorschriften. Het hang-, en sluitwerk van alle buitengevel ramen, deuren, etc. voldoet aan het politiekeurmerk.

7. Beglazing

De isolerende beglazing (HR++-glas). Daar waar nodig wordt het glas doorvalveilig en / of geluidswerend en / of brandwerend uitgevoerd. De beglazing uitvoeren met een U-waarde conform BENG en een ZTA waarde conform BENG.

Veiligheidsbeglazing wordt aangebracht conform de geldende voorschriften.

8. Schilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.

Korte omschrijving buitenschilderwerken:

- de houten gevelkozijnen-, ramen-, en deuren;
- de overige in het zicht blijvende houten onderdelen.

Het kleurenschema van het buitenschilderwerk:

- kleur(en) zoals aangegeven in de kleurenstaat.

Van het uit te voeren buitenschilderwerk wordt door de toe te passen verffabrikant een verftechnisch advies opgesteld. Dit advies omschrijft de werkmethode voor het toepassen van buitenschilderwerk, onder garantie.



Korte omschrijving binnenschilderwerk, inclusief schilderwerk leidingwerk:

- het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem (alleen de aftimmeringen van de binnenzijde van de houten gevelkozijnen-, ramen-, en deuren en de binnenkozijnen van de algemene ruimten);
- de leidingen worden (voor zover in zicht) niet geschilderd;
- de balustraden, hekken en leuningën worden fabrieksmatig voorzien van coating (alleen een grondlaag), kleur(en) zoals aangegeven in de kleurenstaat.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw appartement, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

IV. Toegang

1. Entree

De toegang van het woongebouw vindt plaats door middel van zelfsluitende deuren, welke van buitenaf slechts met een sleutel te openen zijn. Deze deur is ook vanuit de privé-gedeelten gedeelten (appartement 4 t/m 12, 17 en 18) te openen. Bij de bedoelde deur wordt een videofooninstallatie geïnstalleerd.

Korte omschrijving installatie:

- in de postkast naast de hoofdtoegang, wordt een videofooninstallatie opgenomen;
- in de woonkamer van het appartement (appartement 4 t/m 12, 17 en 18) een bijbehorend ontvangstoestel monteren;
- ten behoeve van het op afstand opnemen van de hoofdtoegang, een elektrische sluitplaat in de hoofdtoegang aanbrengen.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

2. Trappen, bordessen, balkons en galerijen

Voor de toegang van de diverse verdiepingen worden er in de gemeenschappelijke verkeersruimte prefab betonnen trappen en bordessen geplaatst. De prefab betonnen trappen uitvoeren zonder trapbomen. De trappen voorzien van een standaard antislipmotief.

De stalen spiltrap buiten (vluchttrap) t.p.v. appartement 18 en de trap in de Zuid-Oostgevel worden in staal uitgevoerd in naturel thermisch verzinkt staal.

3. Liftinstallatie

Er wordt een door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallatie aangebracht.

- het leveren en aanbrengen van een personenliftinstallatie (nadrukkelijk geen platformlift), personenlift passend binnen de op verkooptekening aangegeven aan gegeven schachtafmeting. Fabricaat nader te bepalen. Hefsnelheid, hefcapaciteit, aantal personen volgens opgaaf fabrikant. De lift uitvoeren met standaard telescopische schachtdeuren en muurkopomkledingen. Cabine in standaard uitvoering, compleet afgewerkt met een vloerafwerking, wand-, en plafondafwerking, spiegel op de achterwand en een handleuning;
- bediening van de lift door middel van een systeemeigen bedieningspaneel in de liftcabine, een standaard bedieningspaneel, behorend bij het gekozen lifttype.

4. Hekken, balustraden, leuningen

Materiaalomschrijving van:

Metalen hekwerken, leuningen en balustraden.

- metaal model (lamellenhekwerk) conform verkooptekening, gecoat in kleur zoals aangegeven in de kleurenstaat.

V. Overige installaties en ventilatie

1. Riolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC -buis.

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Deze wordt in het hart van de weg aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente.

Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat kortstondig tot hoge temperaturen bestand is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Op het parkeerterrein wordt een rioleringsleiding aangelegd, voorzien van een aantal straatkolken, aantal n.t.b. en van voldoende capaciteit t.b.v. de afvoer van hemelwater.

Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt, indien van toepassing, bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten aan de VVE een revisietekening verstrekt.

2. Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de gescheiden riolering.

Materiaalomschrijving van:

Goten en hemelwaterafvoeren:

- goten, kopschotten, gootbodems, etc. van zink. De zinken goot aanbrengen in de getimmerde houten goot. Zinken goten aanbrengen inclusief benodigde voorzieningen, zoals de uitlopen, kraal, opstanden, etc.;
- de goten voorzien van voldoende koppel-, en expansiestukken voor de juiste uitvoering van de goot;
- HWA – afvoeren, vierkant, aluminium, opgenomen in gevelmetselwerk Noord-Westgevel van appartement 1 t/m 12 en in Zuid-Westgevel van appartement 13 t/m 18, met bijpassende muurbeugels;
- overige afvoeren, rond, grijs en / of zwart kunststof, met daar waar vereist de onderste 2 meter uitvoeren in slagvaste uitvoering aan openbaar gebied, kleuren volgens opgave architect.

Tussen de topgevels en de dakpannen eveneens een verholen goot aanbrengen, van voldoende breedte zodat voldoende ruimte aanwezig blijft deze te onderhouden. Met een vlakke plaatbekleding de zinken muurafdekkers op de topgevels, door laten lopen tot de verholen goot.

3. Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van de gemeenschappelijke ruimte waarin de bergingen zijn opgenomen is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer en een mechanische afvoer.

Omschrijving van de ventilatievoorzieningen:

- het hoofdtrappenhuis is een onverwarmde ruimte, door middel van ventilatievoorzieningen onder de deuren, wordt de ruimte op een natuurlijke wijze geventileerd;
- ten behoeve van de ventilatie van de gemeenschappelijke ruimte waarin de bergingen zijn opgenomen wordt via ventilatieroosters in de Noord-Westgevel en Zuid-Oostgevel de noodzakelijke ventilatielucht toegevoerd en in de Zuid-Westgevel afgevoerd.



4. Elektra-installatie

De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte (m.u.v. voor appartement 01, 02 en 03) is gelegen in het trappenhuis/verkeersruimte.

Elk appartement heeft ook een eigen meterkast waarin een individuele elektrameter is opgenomen.

In de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt noodverlichting geïnstalleerd.

5. Waterleidinginstallatie

De privé-gedeelten worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net.

De waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Er wordt een hydrofoorinstallatie toegepast.

6. Gasleidingen

Het woongebouw wordt niet aangesloten op het openbare gasnet.

7. Branddetectie-installatie

Hierin wordt voorzien door:

- het aanbrengen van rookmelders in de individuele appartementen;
- het hoofdtrappenhuis wordt niet voorzien van rookmelders aangezien deze een eigen brandcompartimentering heeft.

8. Droge blusleidingen of dergelijke

Ten behoeve van de bestrijding van brand worden de navolgende voorzieningen getroffen:

- n.v.t.

VI. Gemeenschappelijke gedeelten

Korte omschrijving van de afwerking van de diverse (besloten) gemeenschappelijke verkeersruimten:

Vloerafwerking:

Er worden zand-cement dekvloeren, dikte afhankelijk van aan te brengen vloerafwerking, peilhoogten, etc., toegepast in:

- alle ruimten; behoudens in de meterkast en in de liftput.

Omschrijving toe te passen vloerafwerking in de navolgende ruimten:

Hoofdtrappenhuis, met uitzondering van de prefab betonnen trappen en prefab betonnen bordessen:

- cementdekvloer, naturel;
- in de gemeenschappelijke ruimte waarin de bergingen zijn opgenomen wordt geen nadere vloerafwerking aangebracht, de dekvloer wordt hier ingestrooid met toeslagmateriaal t.b.v. slijtvastheid en het beperken van stof.

Wandafwerking:

- de wanden van het trappenhuis zijn uitgevoerd in schoonwerk beton. Deze worden niet nader afgewerkt. De verbindingen van de prefab wanden en de aansluitingen van wanden en vloeren blijven hier in het zicht;
- de binnenwanden van de bergingen zijn uitgevoerd in kalkzandsteen V-blokken, welke niet nader worden afgewerkt. T.b.v. een natuurlijke ventilatie, worden de wanden tot ca. 100 mm tot 200 mm vrijgehouden onder de plafondisolatie;
- enkele wanden zijn uitgevoerd als schoonwerk beton en / of binnen beplating HSB wand (hout skelet bouw wand) en / of houtwolcementplaat.

Plafondafwerking:

- in de gemeenschappelijke ruimte waarin de bergingen zijn opgenomen wordt een geïsoleerde houtwolcementplaat aangebracht tegen het betonplafond;
- de onderzijde van de vloeren in het trappenhuis worden niet nader afgewerkt en niet voorzien van spuitwerk. Deze prefab onderdelen worden uitgevoerd in schoon werk prefab beton;
- de onderzijde van de prefab betontrappen en bordessen wordt niet nader afgewerkt en niet voorzien van spuitwerk. Deze prefab onderdelen zullen in gerolde uitvoering worden uitgevoerd.

De vloer- en wandafwerking worden waar nodig voorzien van dilataties.

Omschrijving van de verlichting van de (besloten) verkeersruimten:

- onder het bouwkundige plafond / bordessen en / of op de wanden van het trappenhuis worden spatwaterdicht TL-armaturen aangebracht t.b.v. de algemene verlichting op tijdschakeling.

Omschrijving verlichting bergingen en parkeerplaatsen onder appartementen gebouw waarin appartement 17 en 18:

- boven de parkeerplaatsen worden spatwaterdichte TL-armaturen aangebracht;
- de verlichting van de individuele bergingen wordt uitgevoerd met een TL-armatuur. De installatie van de individuele berging in de gemeenschappelijke ruimte waarin de bergingen zijn opgenomen wordt aangesloten op de woonhuisinstallatie;
- de verlichting in de gang van de gemeenschappelijke ruimte waarin de bergingen zijn opgenomen wordt uitgevoerd met een TL-armatuur, geschakeld door middel van een bewegingsmelder in de ruimte.



Omschrijving van de uitvoering van de gemeenschappelijke meterruimte:

- in de centrale hal / trappenhuis, wordt een meterruimte gesitueerd. Uitgevoerd in stabiele wanden, voorzien van hardhouten deurkozijn, met afsluitbare stompe deur. De meterruimte voorzien van een meterbord, t.b.v. de montage van diverse installaties.

Omschrijving toe te passen postkasten / bellentableau:

- naast de hoofdtoegang een standaard postkast opnemen geschikt voor het opnemen van voldoende postkasten, model afgestemd op de plaatsing van de postkast in het houten gevelkozijn. Naast de postkast een bellentableau opnemen, evenals een speaker voorziening t.b.v. de spreekverbinding. In het paneel een ruimte opnemen t.b.v. de videofooninstallatie. De postkast uitvoeren in standaard materiaal, kleur materiaal zoals aangegeven in de kleurenstaat. Postkast inclusief beldrukkers, naamplaatjes (niet voorzien van naam bewoners, dit wordt leeg opgeleverd), afsluitbare postvakjes, etc.

VII. De privé-gedeelten

1. Indeling verblijfsgebied

Het verblijfsgebied van het privé-gedeelte bestaat uit:

- woonkamer / keuken;
- slaapkamer(s).

2. Buitenruimte

De privé-gedeelten zijn voorzien van een terras / balkon / loggia:

- grenzend aan een verblijfsgebied is een terras / balkon / loggia gesitueerd.

3. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

Lichte scheidingswanden:

- gips- of gasbetonblokken, dik 70 / 100 mm:
wanden rond badkamer uitvoeren in “hydra” blokken;
enkele wanden worden uitgevoerd in “zwarte” blokken, deze zijn als zodanig aangegeven op de plattegronden verkooptekeningen;
overige wanden in “normale” blokken uitvoeren.

Binnenkozijnen:

- plaatstalen opdek montagekozijn, voorzien met of zonder bovenlicht, met bovenlicht tot aan het bouwkundige plafond. Boven het kozijn met bovenlicht zullen de binnenwanden niet doorlopen. Op de plattegronden verkooptekening is de uitvoering van het montagekozijn met of zonder bovenlicht en vulling aangegeven.

Binnendeuren:

- fabrieksmatig wit afgelakte vlakke boarddeuren (type: opdek). Het kozijn van de technische ruimte in de hal (appartement 1 t/m 12) is voorzien van dubbele deuren;
- houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er een ruimte van minimaal ca. 15 á 20 mm onder de deur gehandhaafd dient te blijven in verband met het goed functioneren van het ventilatiesysteem. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

Hang- en sluitwerk:

- de binnendeuren worden voorzien van loopsloten. De badkamer en het toilet worden voorzien van ‘vrij- en bezet’-sloten. De meterkast worden voorzien van een kastslot.

Aftimmerwerk:

- uitgevoerd in dekkend geschilderd (alleen grondlaag) plaatmateriaal (hout), Mdf of multiplex;
- er worden geen vloerplinten geleverd en gemonteerd in de appartementen;
- er worden kozijnaftimmeringen aangebracht, daar waar noodzakelijk is voor een goede afwerking;
- de elementenkap wordt langs de bouwmuren en op de plaatnaden afgetimmerd met bijbehorende aftimmerstroken;
- waar nodig zullen de noodzakelijk koven en kanalen worden gerealiseerd ten behoeven van het aftimmeren van installatie, MDF of multiplex;
- in de meterkast zal een montagebord worden aangebracht over de volle breedte van de meterkast, inclusief 1 stuks zijwand. OSB plaat gemonteerd op achterliggende bouwkundige wand;
- stofdorpels: n.v.t.

4. Vloer-, wand- en plafondafwerking

Omschrijving plafondafwerking:

- spuitwerk; behoudens in de meterkast en technische ruimten.

Omschrijving wandafwerking van de niet betegelde wanden:

- behangklaar; behoudens in de meterkast, en de binnenzijde van de hellende daken;
- boven tegelwerk toilet (1,5 meter + vloer) wordt spuitwerk aangebracht, structuur en kleur overeenkomstig het plafondsputwerk.

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten:

Toiletruimte(n) 1,50 meter + vloer met:

- keramische tegels, afmeting 250 x 330 mm (liggend), de basis tegel volgt via de tegelshowroom.

Badruimte(n) tot plafond met:

- keramische tegels, afmeting 250 x 330 mm (liggend), de basis tegel volgt via de tegelshowroom.

Overige ruimten met:

- niet van toepassing, de wandtegels boven het aanrecht behoren tot de keukeninrichting.

De vloer- en wandtegels worden standaard niet strokend verwerkt.

In de badkamers een waterdichte kimvoorzieningen aanbrengen ter plaatsen van de aansluiting tussen het vloer-, en wandtegelwerk. Deze kimvoorziening eveneens aanbrengen in de inwendige hoeken van het wandtegelwerk, indien deze binnen de douchehoek vallen.

Ter plaatse van de uitwendige hoeken, wordt standaard een kunststof hoekprofiel toegepast.

Inwendige hoeken van het vloer-, en wandtegelwerk en de aansluiting met binnenkozijnen zullen worden afgekit met een siliconenkit, kleurbenadering bij gekozen kleur voeg-, en / of tegelwerk.

Vloerafwerking:

Er worden zwevende (op isolatie gelegd) zand-cement smeervloeren, definitieve hoogte af te stemmen met peilhoogte, etc., toegepast in:

- alle ruimten; behoudens de verdiepingsvloeren in appartement 4, 8, 17 en 18 en in de meterkast.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

Toiletruimte(n):

- keramische tegels, afmeting 300 x 300 mm, de basis tegel volgt via de tegelshowroom.

Badruimte(n), inclusief douchehoek:

- keramische tegels, afmeting 300 x 300 mm, de basis tegel volgt via de tegelshowroom;
- de douchehoek verdiept, op afschot betegelen naar de douchegoot. Ten behoeve van het hoogteverschil zullen de onderste rij wandtegels pas gesneden worden, op het afschot en hoogteverschil van de vloerhoogte van de badkamer.

5. Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast.

Materiaalomschrijving:

- kunststeen.

Onder de deuren van het toilet en de badkamer en eventueel buitendeuren worden dorpels toegepast.

Materiaalomschrijving:

- kunststeen / glasvezelversterkt kunststof.

In de appartementen 4 en 8 wordt een stalen spiltrap incl. leuningen en hekwerk geplaatst.

In de appartementen 17 en 18 wordt een standaard vuren houten steektrap geplaatst incl. leuningen en hekwerk.

6. Ventilatievoorzieningen

De privé-gedeelten worden niet aangesloten op een gemeenschappelijk mechanisch ventilatiesysteem.

Ten behoeve van de ventilatie van het appartement is er gekozen voor een CO₂-gestuurd WTW-systeem met toe- en afvoerventielen.

Materiaalomschrijving van de ventilatiekanalen:

- sendzimir verzinkt staal, ingestort in de betonvloeren en / of weggewerkt in schachten en / of weggewerkt in verlaagde plafonds en / of zichtbaar in de ruimte. T.b.v. aansluitingen worden flexibele kunststof aansluitstukken toegepast.

De ventilatie toe- en afvoer van de verblijfsgebieden geschiedt middels:

- wand-, en / of plafond afzuigventielen in kunststof uitvoering.

Nabij de opstelplaats van het kooktoestel in de keuken wordt de lucht mechanisch afgezogen door middel van een mechanisch ventilatiesysteem van het WTW-ventilatiesysteem. Het aansluiten van een afzuigkap is verboden, er dient een recirculatie kap geplaatst te worden om kooklucht te filteren.

In de overige ruimten wordt de ventilatievoorziening gewaarborgd middels:

In de toiletruimte(n):

- wand-, en / of plafond afzuigventiel in kunststof uitvoering.

In de badruimte(n):

- wand-, en / of plafond afzuigventiel in kunststof uitvoering.

De opstelplaats van de warmteopwekker en wasapparatuur (berging):

- een wand-, en / of plafond afzuigventiel in kunststof uitvoering.

De meterruimte:

- een natuurlijke ventilatievoorziening, boven- en onder de deur.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

7. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Er wordt geen standaard aanrecht en/of keukeninrichting geplaatst. U dient tijdig, op aanwijzing van de aannemer, te zorgen voor een verkooptekening met de benodigde aansluitingen van uw keukenleverancier. Zie hiervoor de omschrijving in de handleiding.

Er wordt voorzien in standaard aansluitvoorzieningen volgens de 0-tekening van de keukeninstallatie, bestaande uit:

- vuilwaterafvoer t.b.v. gootsteen, afgedopt 10 cm boven de vloer;
- warm – en koudwater aansluitpunten t.b.v. keukenmengkraan, afgedopt 10 cm boven de vloer;
- koudwater aansluitpunt t.b.v. vaatwasser (kopersoptie), maatvoering volgens een door de keukenleverancier te verstrekken tekening;
- vuilwaterafvoer t.b.v. vaatwasser (kopersoptie), maatvoering volgens een door de keukenleverancier te verstrekken tekening;
- enkel wcd t.b.v. koelkast;
- 2-fase perilex elektra aansluiting t.b.v. kooktoestel;
- 2x dubbel wcd boven aanrechtblad;
- enkel wcd op aparte groep vaatwasser;
- enkel wcd t.b.v. recirculatie afzuigkap.

8. Binnen- en buitenschilderwerk / -beglazing

Schilderwerk privé-gedeelte.

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.

Korte omschrijving buitenschilderwerken:

- de houten gevelkozijnen-, ramen-, en deuren;
- de diverse betimmeringen, niet nader omschreven, de behoren bij de in het zicht blijvende houten betimmeringen, beplatingen en de overige in het zicht blijvende houten onderdelen.

Het kleurenschema van het buitenschilderwerk:

- kleur(en) zoals aangegeven in de kleurenstaat.

Van het uit te voeren buitenschilderwerk wordt door de toe te passen verffabrikant een verftechnisch advies opgesteld. Dit advies omschrijft de werkmethode voor het toepassen van buitenschilderwerk, onder garantie.

Korte omschrijving binnen schilderwerk, inclusief schilderwerk leidingwerk:

- het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem (alleen de aftimmeringen van de binnenzijde van de houten gevelkozijnen-, ramen-, en deuren);
- de leidingen worden (voor zover in zicht) niet geschilderd;
- de balustraden, hekken en leuning worden fabrieksmatig voorzien van coating (alleen een grondlaag), kleur(en) zoals aangegeven in de kleurenstaat;
- de stalen spiltrap in de appartementen 04 en 08;
- de houten rechte steektrap in appartement 17 en 18 (alleen grondlaag).



Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw appartement, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Behangwerken

De wanden en muren worden behangklaar opgeleverd, tenzij anders omschreven.

Toevoeging behangklaar stukadoren klasse B groep 3:

Behangklaar betekent dat de wanden zodanig worden afgewerkt dat zij geschikt zijn als ondergrond voor verdere wandafwerking, zoals behang of een andere afwerking. De afwerking is niet volledig strak of glad; kleine oneffenheden, zoals lichte bultjes, gaatjes of structuurverschillen, kunnen zichtbaar blijven. De koper is zelf verantwoordelijk voor de keuze, geschiktheid en juiste aanbreng van de uiteindelijke wandafwerking. Indien voor de gekozen wandafwerking aanvullende voorbereidingen nodig zijn, zoals schuren, vullen, voorbehandelen of egaliseren, dan zijn deze werkzaamheden en de daarbij behorende kosten volledig voor rekening en verantwoordelijkheid van de koper.

De behangklare wanden zijn zonder aanvullende behandeling niet geschikt om direct te sausen en / of glad scan behang. Het wordt aangeraden om vooraf aan de definitieve wandafwerking deskundig advies in te winnen over de juiste voorbereiding van de ondergrond.

9. Sanitair

Het volgende sanitair zal worden geplaatst en aangesloten:

Wandclosetcombinatie in de toiletruimte(n):

- Villeroy & Boch Architectura combipack wandcloset Direct Flush met zitting QR en SC wit;
- Geberit Duofix wc-elem. front H112 UP320 inclusief wandbevestiging/isolatieset;
- bedieningsplaat voor duospoeltechniek wit.

Fonteincombinatie in de toiletruimte(n):

- Villeroy & Boch Architectura fontein 360x265mm wasbak rechts, met kraangat rechts of links en overloop wit;
- Grohe Concetto fonteinkraan chroom;
- Viega plugbekersifon muurbuis chroom.

Douchecombinatie in de badruimte(n):

- Easydrain douchegoot geborsteld rvs zonder WTW;
- Grohe 800 Cosmopolitan douchethermostaat met koppeling chroom;
- Grohe Tempesta 110 Cube glijstangset 2 straalsoorten 5,7 l/m 600 mm chroom;
- VM Brisbane inloepdouche 970 x 990 x 2000 mm helder glas incl. glasbehandeling chroom.

Wastafelcombinatie in de badruimte(n):

- Villeroy & Boch Architectura wastafel 800x445mm kraangat midden met overloop wit;
- Villeroy & Boch Architectura wastafelonderkast 750x520x438mm 2 deuren, in meerdere kleuren mogelijk;
- Grohe Concetto ES wastafelmengkraan m/waste chroom;
- Spiegel vierkant 600 x 800 mm.

Wasmachineaansluiting met afvoer t.b.v. wasmachine, gecombineerd en gelijktijdig gebruik met de wasdroger is mogelijk.

Wij willen hier het voorbehoud maken dat het merk en type nog tijdens de oplevering kan afwijken door beschikbaarheid bij oplevering. Er zal dan een gelijkwaardig onderdeel opgenomen worden.



10. Elektra-, gas- en wateraansluitpunten

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over verschillende groepen naar de diverse aansluitpunten.

De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekeningen.

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd volgens de voorschriften, zoals aangegeven op de plattegrond van de verkooptekeningen:

- hal in het appartement;
- In de woonkamer / keuken van de appartementen 4, 8, 17 en 18 komt er in de nok een tweede rookmelder op pendel.

Er wordt geen gasleiding aangelegd.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte; de waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- douchemengkraan;
- wastafelmengkraan;
- fonteinkraan;
- toilet;
- wasmachine;
- warmtepompinstallatie.

Voor de vaatwasser is een afgedopte aansluitmogelijkheid voorzien in:

- de keuken.

Voor de wasautomaat is een aansluitmogelijkheid voorzien:

- volgens plattegrond verkooptekening.

Er is een aansluitpunt voor de warmwatervoorziening aangebracht:

- douchemengkraan;
- wastafelmengkraan;
- in de keuken t.b.v. keukenmengkraan.

De koud- en warmwater aansluitpunten in de keuken zullen afgedopt opgeleverd worden.

11. Telecommunicatievoorzieningen

De appartementen zijn voorzien van één bedrade data aansluiting met een inbouwdoos voor Telefoon en / of Glasvezel

Systeem in de navolgende ruimte(n):

- 1 stuks in de woonkamer.

De privé-gedeelten (appartementen 4 t/m 12, 17 en 18) zijn voorzien van een videofooninstallatie, met een paneel naast de postkasten in de hoofdentree van de appartementen en een toestel in de woonkamer van privé gedeelte van het appartement.

12. Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening

T.b.v. de verwarming per appartement wordt voor appartement 1 t/m 12 voorzien in een water-water warmtepomp met een buffervat van 150 liter (voorlopige opgave, inhoud kan nog afwijken).

T.b.v. de verwarming per appartement wordt voor appartement 17 en 18 voorzien in een water-water warmtepomp met een buffervat van 200 liter (voorlopige opgave, inhoud kan nog afwijken).

Als warmteafgiftesysteem wordt er vloerverwarming geïnstalleerd.

De vloerverwarmingsverdeler wordt op positie volgens plattegrond verkooptekening gemonteerd in de technische ruimte en is niet voorzien van een verdeler omkasting.

Indien er in een ruimte een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd, geldt er een ruimte- temperatuur van voor:

- verblijfsruimten 22 °C;
- slaapruimte 20 °C;
- verkeersruimte 18 °C;
- badruimte 22 °C;
- toilet 18 °C;
- onbenoemde ruimte 18 °C.

Als aanvullende verwarming wordt de badkamer voorzien van een elektrische radiator. Met de vloerverwarming alleen zal men met een laagtemperatuur verwarming geen 22 graden Celsius behalen. Daarvoor wordt er een elektrische radiator bijgeplaatst.

De gewenste temperatuur van de woonkamer / keuken en slaapkamers, is in te stellen met de in de woonkamer en slaapkamers geïnstalleerde ruimtethermostaat. In de badkamer is een elektrische radiator met thermostaat voor het regelen van de temperatuur in de badruimte.

Deze warmwatervoorziening is niet geschikt voor gelijktijdig gebruik van twee tappunten.

Bij warmtepompsystemen zijn de energieprestaties, warmtebronnen als grondwaterbronnen en een eventuele ruimtekoeling uitgesloten van de Woningborg-garantie.

14. Nuts aansluitingen

Het appartement wordt aangesloten op de diverse nutsvoorzieningen, de verkrijger dient zelf te zorgen voor een leverancier tijdens de oplevering.

De volgende nutsvoorzieningen worden gerealiseerd:

- Aansluiting op de riolering;
- Elektra aansluiting;
- Wateraansluiting;
- Glasvezelaansluiting;

De voorgenoemde appartement installaties worden aangesloten op de aangelegde nutsvoorzieningen (vanaf de meter), met uitzondering van glasvezel. Deze zal afgedopt in de meterkast worden opgeleverd.

VIII. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden nat gereinigd en stickervrij opgeleverd.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten kan op een eerder tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en glasruiten worden nat gereinigd en stickervrij opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.



IX. Algemene verkoopvoorwaarden

1. Ter inleiding

Bij kopen van een woning moeten de nodige stappen worden gezet voordat u zich eigenaar mag noemen. Wij verduidelijken u onderstaand wat u kunt verwachten tijdens het aankooptraject.

2. De aankoop (koop- en aannemingsovereenkomst)

Als u besluit een woning te kopen, dan wordt er een separate koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst opgemaakt. Het ondertekenen van beide overeenkomsten brengt verplichtingen met zich mee. Als koper bent u verplicht de koopprijs te betalen en verkoper is verplicht tot de levering van de bijbehorende grond, de aannemer is verplicht tot het bouwen van de woning.

Beide overeenkomsten zijn bindend tenzij eventuele ontbindende- of opschortende voorwaarden uit de koop- en / of aannemingsovereenkomst worden ingeroepen. Nadat de overeenkomsten door u en de andere partijen zijn getekend, ontvangt u een (kopie)exemplaar van beide. Het andere exemplaar wordt naar de notaris gestuurd die de notariële akte van eigendomsoverdracht opstelt. Ook wordt na het tekenen van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat van Woningborg aangevraagd.

Deze wordt door Woningborg rechtstreeks naar de koper gestuurd als aan alle ontbindende voorwaarden is voldaan.

In de wet is geregeld dat kopers een bedenktijd hebben. Gedurende de bedenktijd kunt u zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in, één dag nadat de door beide partijen getekende overeenkomst aan u is overhandigd.

3. Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst worden een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die gekoppeld zijn aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop de aannemer verwacht dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Vóór het verstrijken van de opschortingsdatum ontvangt u van de aannemer bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn deze vervuld dan zijn de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld, dan wordt een nieuwe opschortingsdatum vastgesteld.



4. Koopprijs

In de koopprijs voor de grond zijn de hieronder genoemde kosten in de basisprijs begrepen:

- de grondkosten;
- het architecten- en constructeurhonorarium en de kosten van overige adviseurs voor het basis ontwerp;
- de kadastrale kosten voor inmeten van de kavel;
- de makelaarscourtage / verkoopkosten;
- de notariskosten inzake leverings- en eigendomsakte;
- de gemeenteleges;
- de B.T.W. (het wettelijk geldend tarief, een eventuele verhoging of verlaging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- de omgevingsvergunning;
- de eenmalige aansluitkosten nutsbedrijven en gemeenteriool;
- civieltechnische werkzaamheden: terreininrichting en bestrating;
- sloopwerk van bestaande opstallen en sanering van de grond.

5. Aanneemsom

In de aanneemsom van de woning zijn de hieronder genoemde kosten in de prijs begrepen:

- de bouwkosten overeenkomstig clause in de aannemingsovereenkomst;
- het aansluitpunt in de meterkast voor CAI en / of glasvezel;
- het Woningborg Garantiecertificaat.

Bijkomende kosten voor de koper(s)

Naast de koopprijs, komen de volgende kosten voor uw rekening:

- de financieringskosten (indien noodzakelijk), zoals de kosten van de hypotheekakte, de advies- en / of bemiddelingskosten, de hypotheekrente tijdens de bouw en de taxatiekosten;
- de kosten van het eventuele meer- en minderwerk;
- abonnee- en aansluitkosten voor telefoon, radio, televisie en andere data;
- de bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (conform de inhoud van de koop- en aannemingsovereenkomst voorgeschreven door Woningborg);
- gemeentelijke heffingen.

6. Betaling

De betaling van de koopsom vindt plaats in een aantal termijnen, zoals vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst;

- De betreffende facturen voor de koopovereenkomst worden u door de ontwikkelaar toegestuurd. De betalingstermijn staat hierop vermeld;
- De betreffende facturen voor de aannemingsovereenkomst worden u door de aannemer toegestuurd. De betalingstermijn staat hierop vermeld.

De datum waarop de grondkosten verschuldigd zijn (hiervoor wordt door de ontwikkelaar een factuur toegezonden) staat vermeld in de koopovereenkomst.

De termijnen behorende bij de aannemingsovereenkomst, die vervallen na de notariële levering, betaalt u zelf, vanuit uw hypothecaire lening of uit eigen middelen.

Het door u gekozen meer- en minderwerk zal conform de geldende Woningborgregeling gefactureerd worden. Alle meerwerkopdrachten zullen aan u worden gefactureerd op basis van 25% bij opdracht en 75% na gereedkomen van het meerwerk. De facturering wordt verzorgd door de aannemer.

Op de termijnfacturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de laatste dag waarop uw betalingen op de bankrekening van de aannemer moeten zijn bijgeschreven. Het is verstandig er rekening mee te houden, dat er een aantal werkdagen (afhankelijk van uw financier) zullen verlopen tussen het moment waarop u uw betalingsopdracht uitschrijft en het moment waarop het bedrag op de bankrekening van de aannemer wordt bijgeschreven.

7. Eigendomsoverdracht

Nadat eventuele opschortende- en ontbindende voorwaarden als genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomst niet meer ingeroepen kunnen worden (en u overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker) zal de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaats vinden. Dit geschiedt door een “akte van levering”, waarbij de grond en de eventuele opstallen notarieel aan u worden geleverd. Vóór de datum van levering ontvangt u van de notaris de (concept) nota van afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag (de grondkosten en de eventueel vervallen termijnen) staat aangegeven.

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (deze kosten zijn voor rekening UMB Vastgoed B.V. en de (eventuele) hypotheekakte (deze kosten zijn voor uw rekening).

Alle afspraken die worden gemaakt betreffende wijzigingen, datum van oplevering, betalingen en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende, zijn uitsluitend geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging is verkregen van de aannemer. Aan uitspraken van bouwplaatspersoneel, onderaannemers en leveranciers kunnen absoluut geen rechten worden ontleend.

8. Renteverlies tijdens de bouw

Vanaf de transportdatum van uw hypotheekakte betaalt u hypotheekrente. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag minus de rente over het nog in depot staande bedrag. Het totale bedrag aan rente dat u tijdens de bouw aan de aannemer en de bank bent verschuldigd, wordt bouwrente genoemd.

Tijdens de bouw kunt u geconfronteerd worden met dubbele woonlasten: u heeft woonlasten met betrekking tot uw huidige woning en u betaalt tevens rente voor uw nieuwe woning. Het is dan ook verstandig hiermee rekening te houden, bijvoorbeeld door deze bouwrente op te nemen in uw financieringsplan.

9. Erfdienstbaarheden

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



10. Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de verkooptekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop- /) aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop- /) aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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



11. Indeling bouwterrein

De indeling van het openbaar terrein (de wegen, de paden, het groen, de parkeerplaatsen e.d.) is op basis van de laatst bekende gegevens en het bestemmingsplan op de situatietekening aangegeven en vallen onder de verantwoordelijkheid van derden, tenzij anders vermeld. Aangezien de aannemer hier geen invloed op heeft, kan zij voor afwijkingen en eventuele (toekomstige) wijzigingen geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Vanzelfsprekend kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie bekijken.

Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving (nog) niet gereed is. De aannemer aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

12. Bodem

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

13. Technische omschrijving

In de technische omschrijving van de woning staat een aanzienlijke hoeveelheid informatie. Mochten er na de bestudering van deze informatie nog vragen zijn, dan beantwoordt de verkoopbegeleider die graag.

14. Artist impressions en verkooptekeningen

De in de verkoopdocumentatie, contractstukken opgenomen perspectieftekening(en) zijn artist impressions (ruw vertaald: “indruk van de kunstenaar”). De artist impressions zijn gemaakt om u een indruk te geven van de woning, die u koopt. Er kunnen verschillen tussen deze impressies en het daadwerkelijke resultaat ontstaan. Aan de artist impressions kunnen, ondanks alle nauwkeurigheid die wij nagestreefd hebben, dan ook geen rechten worden ontleend en dus niet bindend voor de koop- en aannemingsovereenkomst.

De eventueel op de verkooptekeningen aangegeven huishoudelijke apparatuur en apparaten, het meubilair zoals losse kasten, banken wasmachine, kooktoestel, koelkast e.d. dienen alleen om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de leveringen binnen de koop- en aannemingsovereenkomst.

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten in de verkoop- / contractbrochure uitgedrukt in millimeters.

Alle op de verkooptekeningen aangegeven en in de verkoopdocumentatie omschreven maten zijn “circa” maten. Tijdens de bouw kunnen zich soms situaties voordoen, die leiden tot maataanpassing. De op de verkooptekeningen aangegeven plaatsen van schakelaars, wandcontactdozen enz. zijn indicatief, de juiste plaats wordt tijdens het bouwproces bepaald. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enz. Maten dienen dus altijd in het werk te worden gecontroleerd.



15. Nutsvoorzieningen

De woning wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering. Tevens wordt de woning voorzien van een aansluitmogelijkheid voor CAI en / of glasvezel en telefoon. Zie hiervoor hoofdstuk VII, paragraaf 14.

De aansluitkosten en / of entreegelden voor de betreffende nutsvoorzieningen m.u.v. CAI en / of glasvezel en telefoon maken onderdeel uit van de koop- / aanneemsom.

Entree- c.q. abonnementsgelden n.a.v. het aansluitverzoek van u als koper, komen voor uw rekening. De telefoonaansluiting d.m.v. koperbedrading wordt niet meer automatisch in de woning aangebracht. Wanneer u wel een vaste verbinding wenst op het telefoonnet dan dient u tijdig een leveringscontract af te sluiten met een leverancier. Laat dit aan ons weten zodat dit tijdens de bouw uitgevoerd kan worden. Wanneer u later (achteraf) een aansluiting wilt, dan zijn de kosten namelijk aanzienlijk hoger.

16. Duurzaam bouwen

De woning voldoet aan de BENG norm (BENG: “bijna energieneutraal gebouw”). De BENG is de basis geweest voor het opgestelde ontwerp door de architect en ontwikkelaar.

De aandacht voor het milieu en daarmee samenhangend de 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. Beperking van energiegebruik, 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 het milieu sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van herbruikbare materialen. 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. 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 de medewerkers op de bouwplaats als de 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.



Wijzigingen tijdens de bouw

De verkoopdocumentatie is zeer nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en de verkooptekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de overige adviseurs van het plan. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat wij daarvan af moeten wijken door bijvoorbeeld constructieve uitwerkingen, eisen van overheden en / of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkavelingen enz. Daarnaast behoudt de aannemer zich het recht voor aan de woningen de naar haar oordeel noodzakelijke technische- of architectonische wijzigingen aan te brengen.

Dit betreft tevens wijzigingen om te voldoen aan de BENG-norm en Woningborg (Technisch advies).

Daarnaast kunnen de in de verkoopdocumentatie of deze Technische Omschrijving genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door kwalitatief gelijkwaardige producten of leveranciers. Deze wijzigingen geven partijen geen recht tot verrekening van kosten. De wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit en de bruikbaarheid van uw woning. Uiteraard wordt u over noodzakelijke wijzigingen door ons tijdig geïnformeerd.

De aannemer en de ontwikkelaar streven er voortdurend naar om de uitvoering van onze woningen te verbeteren. Wij laten daarom de mogelijkheid open, dat, nadat deze Technische Omschrijving uitgebracht is, nog kleine wijzigingen kunnen worden aangebracht. Dit zal uiteraard voor de verkrijger geen financiële gevolgen hebben. Tevens moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit eisen van de overheid en / of nutsbedrijven.

Als er een strijdigheid is tussen de Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen, gaat de omschrijving voor.

17. Meer en minderwerk

De aannemer stelt u in de gelegenheid te kiezen uit extra opties. Daarvoor zijn vooraf een aantal meer- en minderwerkopties voor u uitgewerkt en afgeprijsd. Deze opties vindt u in de koperskeuzelijst. Deze opties moeten naast de koop- / en aannemingsovereenkomst afzonderlijk overeengekomen worden.

Alle wijzigingen in opdracht van de verkrijger moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Woningborg Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. De extra werkzaamheden (meerwerk), welke worden uitgevoerd door de aannemer, vallen onder dezelfde garantie als het overige werk.

Wat uitgevoerd kan worden, wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken kunnen wij helaas daardoor niet altijd honoreren. De kosten van het meer- en minderwerk maken geen deel uit van de aanneemsom.

U wordt, na het ondertekenen van de koop-/ en aannemingsovereenkomst, uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek om eventuele vragen betreffende uw woning te beantwoorden en het meer- en minderwerk met u door te spreken.

18. Wet bescherming persoonsgegevens

Partijen respecteren uw privacy en dragen er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u verschaft vertrouwelijk worden behandeld.



19. Sluitingsdata

Voor een soepel verloop van het bouwproces en de benodigde werkvoorbereiding, heeft de aannemer een aantal sluitingsdata bepaald voor de diverse meer- en minderwerk onderdelen. Het is in uw en ons belang dat binnen de hieronder vastgestelde data de gewenste aanpassingen aan uw woning definitief bekend zijn, zodat de aannemer één en ander tijdig kan verwerken en voor een correcte uitvoering kan zorgdragen. Voor de goede orde wijzen wij u erop dat na de aangegeven sluitingsdata er geen meer- en minderwerkopdrachten meer in behandeling kunnen worden genomen.

Wij vragen hiervoor uw begrip, aangezien wij voor het uitvoeren van uw persoonlijke wensen met voorbereidings- en / of levertijden rekening dienen te houden. De oplevering van het project is mede afhankelijk van een goede planning. Verstoring daarvan heeft ook consequenties voor andere kopers. Het is dus van groot belang, dat u tijdig uw keuze bepaalt en zich houdt aan de daarvoor aangegeven termijnen.

Op basis van de bouwvolgorde wordt de sluitingsdata van de bouwopties bepaald, deze wordt gebaseerd op basis van de geprognoseerde start bouw.

20. Werkbare dagen

Het aantal werkbare werkdagen is genoemd in de aannemingsovereenkomst welke tussen u en ons is gesloten. Dit aantal werkbare werkdagen (de bouwtijd) is bepaald aan de hand van het standaard ontwerp van het gebouw en de standaard afwerking van de woningen. Door alle mogelijke (individuele) wijzigingen kan het zo zijn dat het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden meer tijd in beslag neemt dan voor de standaard werkzaamheden is ingepland. Ook kan het zo zijn dat er extra bewerkingen moeten worden uitgevoerd.

Door het laten uitvoeren van het door u opgegeven meer- en minderwerk voor de Bouwkundige opties en mogelijke vrije wijzigingen gaat u akkoord met een mogelijke bouwtijd verlenging. Voor de overeengekomen meer- en minderwerkopties zal de bouwtijd per € 1.000,- meerwerk met één werkbare werkdag worden verlengd. De standaard werkbare werkdagen van uw woning staan benoemd in artikel 5 'bouwtijd en start werkbare werkdagen' van uw aannemingsovereenkomst. Deze regeling geldt alleen bij meerwerk. De dagen worden naar boven afgerond. Er wordt een maximum van 25 extra werkbare werkdagen aangehouden. Deze mogelijk extra werkbare werkdagen worden tevens op de meterkastlijst vermeld.

21. Werk door derden

Het is niet mogelijk om tijdens de bouw, werkzaamheden door derden te laten verrichten. Derden zijn participanten in het bouwproces die werken zonder opdracht van de aannemer. Een voorbeeld is het laten leggen van vloerbedekking: dit kan pas na oplevering van de woning. Hieronder valt ook het leveren en monteren van de keuken.



22. Bezoek aan de bouwplaats

Hoewel wij ons kunnen voorstellen dat u graag de vorderingen dagelijks wilt waarnemen, kunnen wij uw aanwezigheid alleen toestaan op een nader te bepalen (kijkers-) moment. Voorafgaand aan uw bezoek moet u zich melden bij de uitvoerder van het werk.

De aannemer heeft rondom de bouwplaats afrastering geplaatst. Dit ter voorkoming van betreding van de bouwplaats door andere dan personeel. De aannemer is verantwoordelijk voor eenieder die de bouw betreedt.

Om geen onnodige veiligheidsrisico's te laten ontstaan, is het verboden om buiten de vastgestelde momenten van bezichtiging of persoonlijke afspraak de bouwplaats te betreden. Aanwijzingen van het verantwoordelijke bouwpersonnel dienen te worden opgevolgd.

23. Uitvoeringsduur

Het bouwen van een woning neemt een aantal werkbare werkdagen in beslag. Dit aantal wordt in de aannemingsovereenkomst vastgelegd. Bij een nieuwbouwwoning gaan de werkbare werkdagen in bij aanvang / start bouw.

Omdat er talrijke factoren zijn die de voortgang van het bouwproces kunnen beïnvloeden is het waarschijnlijk in geen enkele bedrijfstak zo moeilijk om volgens planning te werken als in de bouwwereld. Op het moment van startbouw wordt een globale opleveringsdatum aangegeven. Tijdens de bouwfase zal de aannemer door middel van nieuwsbrieven een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognoses kunt u geen rechten ontleen.

Mededelingen van uitvoerders en / of bouwplaatspersoneel en andere afspraken met hen gemaakt met betrekking tot de datum van oplevering, betalingsaangelegenheden, wijzigingen en / of verrekeningen en alle overige aangelegenheden betreffende de bouw zijn slechts dan geldig nadat schriftelijke bevestiging is verkregen.

24. Verzekeringen

Vanaf de start van de bouw tot aan de oplevering is de woning de aannemer verzekerd. Met ingang van de datum van oplevering zal de woning door de koper verzekerd moeten worden.

25. Opschortingsrecht en betaling van de laatste termijn

Het opschortingsrecht houdt in dat u in beginsel het recht heeft om bij de oplevering van de woning de laatste 5% van de aanneemsom in depot bij de Notaris te storten, in plaats van aan de aannemer te betalen, als zekerheid voor herstel van eventuele bij de oplevering geconstateerde gebreken en tekortkomingen die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Dit recht (om 5% van de aanneemsom in depot bij de Notaris te storten) heeft u niet in het geval dat de aannemer bij de aankondiging van de oplevering van de woning een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld, die ingaat op de datum van oplevering van de woning en waarvan een kopie door de Aannemer bij de aankondiging van de oplevering aan de Verkrijger wordt gestuurd. U dient dan de volledige laatste termijn vóór oplevering aan de aannemer te betalen.

Vóór de oplevering dient u tevens het saldo van het meer- en minderwerk aan de aannemer te betalen.

26. Voorschouw, oplevering en sleuteloverhandiging

Ongeveer 3 weken (doch uiterlijk 2 weken) voordat de woning gereed is, krijgt u van de aannemer bericht over de definitieve datum en het tijdstip van de voorschouw en de oplevering. Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering. De oplevering en de inspectie vinden als volgt plaats:

- de woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, de tegels, het glas en binnendeuren en kozijnen: deze worden nat gereinigd opgeleverd;
- met de aannemer inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (wij adviseren u zich te laten bijstaan door bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis) de woning;
- eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een door beide partijen te ondertekenen “proces-verbaal van oplevering”;
- de hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

27. Onderhoudsperiode met garantie

Gedurende 3 maanden, gerekend vanaf de datum dat u de sleutels in ontvangst heeft genomen, kunt u Upcycle Bouw B.V. schriftelijk mededelen dat er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik, mechanische beschadiging of het “werken” van materialen. Denk bijvoorbeeld aan het ontstaan van kleine haarscheurtjes, deuren die kunnen gaan klemmen, omdat bijvoorbeeld het hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad.

Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

De aannemer stelt u uiterlijk twee (2) maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één (1) maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of u van de in artikel 6:262 BW³) toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. De aannemer stuurt hiervan een afschrift aan de notaris.



De notaris brengt een eventueel depot in de macht van de aannemer nadat drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, indien hij het afschrift, bedoeld in het derde lid, heeft ontvangen, tenzij u van de in artikel 6:262 BW³) toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de u aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.

28. De adviseurs

De makelaar:

De makelaar begeleidt u bij het aankoopproces en informeert u over het project en de details van de woningen met de meerwerkopties en is de aangewezen persoon om u te informeren over de juridische en financiële aspecten die het kopen van een woning met zich meebrengt.

Zo kunt u bij de makelaar terecht indien u vragen heeft omtrent de koop- en aannemingsovereenkomst, de bouwrente of de eventuele verkoop van uw huidige woning.

De hypotheekadviseur:

Om de woning te financieren kunt u een hypothecaire lening afsluiten. Er zijn diverse hypotheekvarianten en veel verschillende geldverstrekkers. Welke hypotheek het beste bij u past is afhankelijk van een aantal factoren. Vooral uw persoonlijke situatie en specifieke wensen spelen een belangrijke rol. De hypotheekadviseur kan u een deskundig, onafhankelijk advies geven. Bovendien beschikt hij over actuele gegevens van diverse banken en instellingen.

De verzekeringsadviseur:

Tijdens de bouw is uw woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade.

Vanaf de datum van oplevering bent u hiervoor zelf verantwoordelijk. De verzekeringsadviseur kan u hier uitgebreid over informeren.

29. Tot slot

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

Kleine wijzigingen voorbehouden.



X. Afwerkstaten

Afwerkstaat, interieur

APPARTEMENTEN

Hal

Vloer : dekvloer (met kruipluik nabij voordeur bij appartementen 1, 2 en 3)
Wand : behangklaar
Plafond : spackspuitwerk, wit (V-naden in het zicht)

Meterkast

Vloer : onafgewerkt
Wand : onafgewerkt
tegen achterwand houten paneel voor meters nutsbedrijven
Plafond : onafgewerkt

Toilet

Vloer : tegelvloer
Wand : wandtegels tot ca. 1,50 meter + vloer
daarboven spackspuitwerk tot plafond
Plafond : spackspuitwerk, wit (V-naden in het zicht)

Badkamer

Vloer : tegelvloer
Wand : wandtegels tot plafond
basis tegel via de kopers begeleider
Plafond : spackspuitwerk, wit (V-naden in het zicht)

Woonkamer/keuken

Vloer : dekvloer
Wand : behangklaar
Plafond : Appartement: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9 en 10; spackspuitwerk,
wit (V-naden in het zicht)
Appartement: 4, 8, 11, 17 en 18: onafgewerkte beplating
(onderkant schuine kapconstructie)
Appartement 12: spackspuitwerk, wit (V-naden in het zicht)
op gipsbeplating

Studio Appartement 04, 08, 17 en 18

Vloer : dekvloer
Wand : behangklaar
Plafond : onafgewerkte beplating (onderkant schuine kapconstructie)

Vliering Appartement 11 en 12

Vloer : onafgewerkt (hout)
Wand : onafgewerkt
Plafond : Appartement 11: onafgewerkte beplating
(onderkant schuine kapconstructie)



Appartement 12: spackspuitwerk, wit (V-naden in het zicht)
op gipsbeplating

Slaapkamers

Vloer : dekvloer
Wand : behangklaar
Plafond : spackspuitwerk, wit (V-naden in het zicht)

Technische ruimten in de appartementen

Vloer : dekvloer
Wand : behangklaar
Plafond : onafgewerkt (V-naden in het zicht)

Kasten (in loggia) Appartement 17 en 18

Vloer : dekvloer
Wand : onafgewerkt
Plafond : onafgewerkt

ALGEMENE RUIMTEN / OVERIGE RUIMTEN

Trappenhuis

Vloer : dekvloer, hierop wordt nog een nader te bepalen vloerafwerking op aangebracht
trapbordessen schoonwerk beton
Wand : schoonwerk beton
Plafond : onafgewerkt
onderkant trappen en bordessen schoonwerk prefab beton, gerold

Gang in gemeenschappelijke ruimte waarin bergingen zijn opgenomen

Vloer : betonvloer monolitisch afgewerkt
Wand : schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken
Plafond : houtwolcementplaat, naturel

Bergingen in gemeenschappelijke ruimte waarin bergingen zijn opgenomen

Vloer : betonvloer monolitisch afgewerkt
Wand : afhankelijk van de berging zijn er de volgende afwerkingen;
schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken (wanden aan de gang)
onafgewerkt (Zuid-Oostgevel en Noord-Westgevel)
houtwolcementplaat (grenzend aan Appartement 03)
schoonwerk beton (Zuid-Westgevel)
Plafond : houtwolcementplaat, naturel

Afwerkstaat, exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk	Baksteen	Kooy 599.H, gemêleerd
Doorstrijk / voegwerk	Cement	Licht, mergelkleur n.t.b. in overleg met architect
Gevelbekleding appartementen	Hout	Naturel
Gevelbekleding trappenhuis	Hout	Naturel
Bekleding balustrades galerijen Zuid-Westgevel	Hout	Naturel
Gevelbekleding vluchttrap Noord-Oostgevel / Zuid-oostgevel, hierin opgenomen vluchtdeur begane grond	Hout	Naturel
Bekleding loggia's appartementen 17en 18, inclusief buitenkasten	Hout	Naturel
Kolommen tpv parkeren onder appartementen 17 en 18 en betonschijf onder galerij Zuid-Westgevel	Beton	Naturel
Kozijnen appartementen en toegang bergingen	Hout	Zandgeel, RAL 1002
Onderdorpels kozijnen op vloernivo	Glasvezelversterkt kunststof	Antraciet
Draairamen / draaikiepramen appartementen	Hout	Zandgeel, RAL 1002
Voordeuren appartementen	Hout	Zandgeel, RAL 1002
Schuifdeuren appartementen	Hout	Zandgeel, RAL 1002
Dichte delen kozijnen en buitenkasten appartementen 17 en 18	Hout	Naturel
Bergingsdeuren	Hout	Zandgeel, RAL 1002
Kozijnen trappenhuis	Hout	Zandgeel, RAL 1002
Deuren trappenhuis	Hout	Zandgeel, RAL 1002
Draairamen / draaikiepramen trappenhuis	Hout	Zandgeel, RAL 1002
Waterslagen in metselwerk	Prefab beton	Naturel
Gevellateien in metselwerk	Staal	Bruinbeige, RAL 1011
Balkon en galerijen	Prefab beton	Naturel
Trappen aan galerij in Zuid-Oostgevel	Staal	Naturel
Vluchttrap in Noord-Oostgevel	Staal	Naturel
Balkonhekken Noord-Westgevel	Staal	Zandgeel, RAL 1002
Balustraden galerijen m.u.v. eerder genoemd, ook langs de trappen in de Zuid-Oostgevel	Staal	Zandgeel, RAL 1002
Kolommen onder galerij in Zuid-Westgevel	Staal	Zandgeel, RAL 1002
Kolommen onder balkons Noord-Westgevel	Staal	Zandgeel, RAL 1002

Hekwerken loggia's appartement 10, 12, 17 en 18	Hout	Naturel
Plafond parkeren onder appartementen 13 t/m 18	Houtwolcement	Naturel
Muurafdekkers kopgevels	Zink	Naturel
Daktrim trappenhuis	Aluminium	Naturel
Muurafdekker loggia appartement 07	Prefab beton	Naturel
Goten	Zink	Naturel
Dakbedekking	Keramisch	Antraciet
Hemelwaterafvoeren opgenomen in gevelmetselwerk	Aluminium	Bruinbeige, RAL 1011
Overige hemelwaterafvoeren	Kunststof (onderste 2 meter slagvaste uitvoering daar waar vereist aan openbaar gebied)	Naturel
Postkasten	Aluminium	Zandgeel, RAL 1002