

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

VAN A TOT Z.



13

APPARTEMENTEN

's-Gravenweg 454
te Rotterdam



STOUT
VAN HERK GROEP

**Mensen voor
Gebouwen**



De moderne woonvilla omvat diverse woonfuncties die terugkomen in een zeer gevarieerd aanbod van in totaal dertien een- en tweelaagse villa-appartementen en één penthouse. Studioschaeffer architecten heeft op ingenieuze en elegante wijze deze woningen in een nieuwe woonvilla's ontworpen.

Drie appartementen beschikken over een privé terras/tuin grenzend aan de gemeenschappelijke tuin. De overige appartementen hebben elk een balkon of dakterras. De penthouse heeft standaard 2 dakterrassen.

Met een duurzame toekomst is rekening gehouden. Warmte komt er bijvoorbeeld via een luchtwarmtepomp. Hoogwaardige isolatie in combinatie met zonnepanelen geeft de energiezuinigheid een extra impuls. Op eigen terrein is aan de voor- en achterzijde parkeergelegenheid.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de aannemingsovereenkomst.

Datum: versie d.d. 10-11-2023



INHOUDSOPGAVE

Projectomschrijving	6
1. Algemeen	
Algemeen	6
Garantie	6
Voorrang Woningborg bepalingen	6
2. Technische Omschrijving	
Hoogteligging van het appartementengebouw	7
Berging / parkeren	7
Grondwerk	7
Riolering	7
Bestrating	7
Tuinen VVE versus eigendom	8
Terreininrichting	8
Fundering	8
Begane grondvloer	8
Verdiepingsvloeren	8
Casco	8
Trappen algemeen trappenhuis	8
Trappen in appartementen	8
Balkons	9
Metaalconstructie	9
Dakconstructie	8
Metselwerk en gevelafwerking	8
Buitenkozijnen, -ramen en -deuren	9
Binnendeuren en -kozijnen	9
Dakbedekkingen	10
Beglazing	10
Schilderwerken	10
Tegelwerk	10
Wand- vloer- en plafondafwerkingen	11
Dekvloeren	12

Aftimmerwerk	12
Keukenblok en -kasten	12
Elektra	12
Water	13
Riolering	13
Sanitair en riolering	12
Loodgieterswerk	13
Warmtepomp	13
Verwarmingssysteem	13
Vloerkoeling	14
Gasinstallatie	15
Ventilatiesysteem	15
Elektrische installatie	15
Zonnepanelen (PV panelen)	16
Telecommunicatie	16
Liftinstallatie	16
Kleur- en materialenstaat	17
3. Administratieve voorwaarden	
Aankoopprocedure/ Inschrijving	18
Koop- en aannemingsovereenkomst	18
Bedenktijd	18
Opschortende voorwaarden	18
Woonwensen en kopers begeleiding	18
Wanneer u moet gaan betalen	18
Leveringsakte	19
Vereniging van eigenaren	19
Meer- en minderwerk	19
Wijzigingen tijdens de bouw	20
Schoonmaken en oplevering	20
Oplevering	20
Sleuteloverdracht	20
Onderhoudsperiode	20
Enkele aandachtspunten	21
Verzekering	22
4. Woningborg Garantie en Waarborgregeling	
Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?	23
Woningborg: geeft u meer zekerheid tot Zorgeloos wonen.....	23
Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?.....	23
Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?.....	23
Voorwaarden Woningborg	23

Projectomschrijving

Het is zover, na een succesvolle voorbereidingsfase bieden wij u het appartementencomplex 's-Gravenweg te Rotterdam. U heeft de keuze uit diverse typen appartementen.

1. Algemeen

Algemeen

Deze documentatie is met zorg samengesteld. De bouw geschiedt overeenkomstig de bijbehorende verkooptekeningen en beschrijvingen, behoudens geringe architectonische-, bouwtechnische- en constructieve afwijkingen en eventueel van overheidswege verlangde wijzigingen. De door te voeren wijzigingen die door overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of die wenselijk en noodzakelijk zijn tijdens de bouw, zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden.

De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de appartementen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.

Als het appartement wordt gekocht terwijl deze al in aanbouw of gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan is de uitvoering van het appartement leidend. De maten op de tekeningen zijn "circa-maten". De maatvoering is niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting).

De op tekening aangegeven apparatuur, meubilair en groenvoorziening dient alleen ter indicatie en is, voor zover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet in de koopsom inbegrepen. Hoewel verkoopbrochure en artist impression zo exact mogelijk zijn, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De verkooptekeningen en technische omschrijving zijn onderdeel van de aannemingsovereenkomst. Na het tekenen van de overeenkomst wordt u in de gelegenheid gesteld een keuze te maken uit een aantal alternatieven zoals genoemd in de meer- en minderwerklijst.

De inrichting van het "openbaar" gebied op het perceel rondom de gebouwen zal door de aannemer worden gerealiseerd. De tekeningen zijn gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Het zou zo kunnen zijn dat de planning tot oplevering van het buitengebied later is dan de planning tot oplevering van de bouw van het complex. Denk bijvoorbeeld aan het plantseizoen.

Garantie

De appartementen worden door ons -gerealiseerd met een door Woningborg N.V. afgegeven waarborgcertificaat. Het certificaat waarborgt dat uw appartement wordt afgebouwd en dat de kwaliteitsgarantie wordt nagekomen. Kortweg beschermt de garantie- en waarborgregeling u gedurende vele jaren voor eventuele technische en financiële risico's, die aan de bouw en aankoop van een appartement verbonden zijn.

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en voorwaarden. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

De bouwstoffen, waarvan een KOMO- of KIWA-attest bestaat, moeten met dit attest geleverd worden. Tevens zijn van toepassing het Bouwbesluit, ministeriële regelingen en aansluitvoorwaarden water en elektra.

Indien tekening en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving leidend.

2. Technische omschrijving

Hoogteligging van het appartementengebouw

Het peil van het woongebouw is gelijk aan de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het entreegebied en wordt in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Rotterdam vastgesteld. Het peil van de begane grondvloer is afgestemd op de toekomstige hoogten van het maaiveld, op tekening en artist impressions zijn deze hoogteverschillen indicatief zichtbaar. De tuin rondom de appartementen ligt gemiddeld één meter hoger dan de bovenkant vloer begane grond, uitgezonderd de entrees en de terrassen.

Berging / parkeren

Achterin het gemeenschappelijke terrein van het complex wordt een bergingsblok gerealiseerd waar alle appartementen een individuele buitenberging krijgen. De tuinachtige omgeving heeft een gemeenschappelijk karakter.

Op hetzelfde terrein worden ook de parkeerplaatsen gerealiseerd voor het parkeren van de bewoners.

Het terrein wordt glooiend aangebracht om de verschillende hoogtematen in het terrein te nivelleren.

Grondwerk

Graafwerk wordt verricht ten behoeve van de aanleg van:

- de funderingen en begane grondvloer van het appartementengebouw
- alle rioleringsleidingen
- alle elektra leidingen
- alle leidingen t.b.v. nutsvoorzieningen

Leidingsleuven ten behoeve van alle leidingwerk vanaf de erfgrans tot aan het complex worden na het aanbrengen van de leidingen aangevuld met uitkomende grond.

De fundering van de gebouwen wordt aan de buitenzijde aangevuld met uitkomende grond.

Het niet bebouwde openbare gedeelte van het perceel zal met uitkomende grond worden afgewerkt.

Riolering

Vanaf de diverse lozingstoestellen in het appartement worden kunststof afvoerleidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering.

De buitenriolering voor het "vuile" water wordt uitgevoerd in een kunststofbuis en wordt, via een micro-gemaal, aangesloten op het openbare vuilwater rioelstelsel. Het micro-gemaal komt in beheer van de VVE of gemeente, wat nog nader dient te worden bepaald. Hiervoor wordt een recht van opstal gevestigd. Het "vuile" watersysteem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. In de daken en gevels worden diverse af- en toevoeren voor onder andere de mechanische ventilatie en de ontluchting van de riolering aangebracht. De op tekening aangegeven punten zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. De hemelwaterafvoeren van het appartementengebouw wordt aangesloten op de schoonwaterriolering en/of watergang.

Dit alles om het rioelsysteem te ontlasten en geen (schoon) hemelwater meer af te voeren middels de riolering.

De hemelwaterafvoeren van (dak)terrassen en balkons worden tevens op de vuilwater riolering aangesloten.

Bestrating

De terreinverharding en de inrichting van het gemeenschappelijk gebied zullen worden uitgevoerd op basis van een nog vast te stellen inrichtingsplan terrein. De bestratingen van de algemene buitenruimten en de paden naar de diverse entrees worden uitgevoerd in een nog te bepalen type bestrating.

Bouwnummer 01, 02 en 05 worden voorzien van een terras beneden maaiveld nivo. De "verdiepte" terrassen worden omsloten door prefab betonnen keerwanden en bestraat met betontegels 500x500mm op afschot richting draingoot. Er wordt gewerkt met hele tegels zodat er mogelijk langs de randen ruimte vrij blijft. De terrassen zijn niet toegankelijk vanaf het maaiveld. Tussen bouwnummer 01 en 02 wordt een privacy

scherm aangebracht, uitgevoerd met hardhouten palen en een scherm van verduurzaamd vuren schuttingdelen 18x145mm, om en om, horizontaal geplaatst, afmeting circa 1800x1800mm.

Tuinen VVE versus eigendom

Het gemeenschappelijk buitenterrein behoort onder het beheer van de VVE en mag door alle bewoners worden gebruikt. Uitgezonderd enkele aangewezen privé-terrassen, buitenbergingen en de toegewezen parkeerplaatsen. Deze horen specifiek bij een appartement en staan specifiek aangegeven op de verkooptekeningen. Het onderhoud van de privé-terrassen en toegewezen parkeerplaatsen zijn nader omschreven in de splitsingsakte.

Het gehele buitenterrein wordt aangevuld met uitkomende gebiedseigen grond.

Terreininrichting

Voor meer informatie over de terreininrichting verwijzen wij naar de splitsingsakte en splitsingstekeningen. Ook de inrichting binnen de erfgronden wordt uitgevoerd volgens een nog vast te stellen inrichtingsplan terrein. Dit inrichtingsplan wordt in overleg met de gemeente Rotterdam vastgesteld. De getoonde terreininrichting impressies zijn in de verkoopfase nog indicatief.

Fundering

Onder het gebouw wordt volgens opgave van de constructeur een fundering van betonnen palen gemaakt. Daarover wordt een, verdiepte, in het werk gestorte vloer gemaakt met betonwanden. Ter plaatse van leiding tracés worden de benodigde leidingen onder en door de (funderings)balken binnen de woning aangebracht.

Er zal geen kruipruimte aanwezig zijn onder de begane grondvloeren. Ten behoeve van de liftinstallatie zal een liftput worden aangebracht in de begane grondvloer.

Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt geïsoleerd uitgevoerd in een in het werk gestorte vloer.

Verdiepingsvloeren

De constructievloeren van de verdiepingen worden uitgevoerd met geprefabriceerde betonnen breedplaatvloeren welke in het werk worden aangestort met beton en waar nodig geïsoleerd. Aan de plafondzijde blijven V-naden in het zicht. In de appartementen wordt op de constructievloer een isolatiepakket aangebracht met daarop een zwevende afwerkvloer.

Casco

De dragende bouwmuren en woning scheidende wanden worden vervaardigd van kalkzandsteen elementen. De binnenspouwbladen in de voor-, zij- en achtergevel van de appartementen zijn tevens van kalkzandsteen elementen. De binnenspouwbladen op de begane grond worden in beton uitgevoerd.

De niet-dragende binnenwanden in de algemene ruimtes worden uitgevoerd in Metal Stud en/of gipsblokken. De schachtwanden en de wanden van de technischeruimtes grenzend aan de verblijfsruimte worden i.v.m. geluidseisen mogelijk uitgevoerd in kalkzandsteen.

Hierin wordt in een later stadium een keuze gemaakt. Een Metal Stud wand is een samengestelde wand, bestaande uit stalen C- en U-profielen met isolatie bekleed met enkele gipsplaat.

De op tekening aangegeven (niet dragende) binnenwanden van de appartementen bestaan uit lichte scheidingswanden met een dikte van 70 / 100 mm. De wanden grenzend aan badkamers worden in dikte 100mm uitgevoerd.

Trappen algemeen trappenhuis

De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in schoonwerk beton met trapbomen. Treden voorzien van antislip wafelmotief. De trappen worden aan de onderzijde fabrieksmatig gerold.

Trappen in appartementen

De trappen in de 2-laagse appartementen worden uitgevoerd in gesloten uitvoering en zijn van vurenhout zonder antislip profiel. De trappen worden fabrieksmatig

wit gegrond.

Aan de muurzijde van de trappen worden ronde transparant gelakte grenen houten leuningen aangebracht, bevestigd op aluminium leuninghouders. Op de verdiepingen worden aan de open zijde van het trapgat houten traphekken geplaatst van ca. 1000 mm hoog.

Balkons

De uitkragende balkons op de verdiepingen worden uitgevoerd in beton conform de tekeningen.

De balkonhekken zijn metalen striphekwerken gemoffeld in kleur. De prefab beton balkons zijn aan de bovenzijde voorzien van antislip wafelmotief en de onderzijde fabrieksmatig gerold.

Metaalconstructie

Diverse staalconstructie onderdelen in vloeren worden zoveel als mogelijk weggewerkt in de betonvloeren. Kolommen worden waar mogelijk weggewerkt in de gevels of binnenwanden. Metselwerkondersteuning boven kozijnopeningen worden uitgevoerd in thermisch verzinkte stalen lateien, in kleur passend bij het metselwerk.

Dakconstructie

De dakvloer van de appartementen is een breedplaatvloer in het werk afgestort met beton en voorzien van isolatie en dakbedekking. Het dak wordt voorzien van de benodigde hulpstukken en noodoverlopen.

De dakranden worden, zoals aangegeven op de tekeningen uitgevoerd met een aluminium afdekkap en/of daktrim.

De inpanlige hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof en geïsoleerd. Ze worden uit het zicht onttrokken door ze op te nemen in leidingschachten of wanden.

Het penthouse en bouwnummer 09 en 13 wordt voorzien van een dakterras door middel van tegels op tegel dragers, omringd door een hekwerk.

Metselwerk en gevelafwerking

De gevels bestaan uit schoonmetselwerk in gevelbaksteen in wild verband. In het metselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering.

In het gevelmetselwerk worden dilatatievoegen aangebracht. Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt. Voegwerk in kleur passend bij het metselwerk.

Onder de raamkozijnen en het geveltimmerwerk op de begane grond worden prefab beton waterslagen aangebracht. De raamkozijnen op de overige verdiepingen worden aan de buitenzijde voorzien aluminium waterslagen.

Gedeelten van de gevels, grenzend aan de kozijnen, worden afgewerkt met verticale houten rabatdelen.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

Alle gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhouten kozijnen.

De voordeurkozijnen van de appartementen vanuit de gezamenlijke verkeersruimte zijn uitgevoerd in hout en voorzien van een dichte deur met voordeurgarnituur, een vrijloop deurdranger en voorzien van een spionnetje.

De entreedeur centrale hal wordt voorzien van deurdranger en elektrische sluitplaat. Met het binnen toestel van de intercom is deze te ontgrendelen voor bezoek.

De vluchtdeur in de linker gevel wordt voorzien van een deurdranger en is van buitenaf niet te openen.

De houten kozijnen van de bergingen worden voorzien van een vlakke dichte deur. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de inbraakwerendheid klasse 2.

Voor de appartementen zijn t.p.v. de hoofdentree postkasten opgenomen. Huisnummer gegraveerd en gelakt in de briefplaten en verwisselbaar Ja/Nee - Nee/Nee plaatje in briefklep.

Type: Postkast-unit, inbouw in kozijn, briefinworp aan voorzijde, deur uitnemen aan achterzijde. Postkast paneel voorzien van intercom/videfoon en bedrukkers.

Binnendeuren en -kozijnen

Appartementen:

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren voorzien van een loopslot, deurkrukken en langschilden. De deuren van badruimte en toilet hebben een vrij- en bezetsluiting. De meterkast is voorzien van een kastslot en ventilatieroosters onder en boven in de deur conform richtlijnen van de NUTS partijen. De kozijnen en deuren zijn verdieping hoog (Berkvens type Verdi of gelijkwaardig). De binnendeuren zijn afgehangen aan paumelles in een muur omvattend stalen kozijn.

De kozijnen en deuren worden uitgevoerd in de kleur kristalwit.

Deuren van de technische ruimtes grenzend aan de woon,- slaap,- of werkkamer zullen uitgevoerd worden in een zgn. stompe deur met valdorpel in een houtenkozijn.

Algemene ruimten:

De kozijnen van algemene ruimten en kasten zijn uitgevoerd in hout met houten deuren afgewerkt met een fabrieksmatig afgewerkte toplaag. De deuren van de traphuizen worden voorzien van een glas(strook) en deurdrangers.

Dakbedekkingen

De platte daken en enkele dakterrassen worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking met spuwers, noodoverstorten en hemelwaterafvoeren in grijs pvc.

De dakterrassen worden daar waar aangegeven voorzien van betonnen tegels afm. 500 x 500mm, op tegeldragers. Er wordt gewerkt met hele tegels zodat er langs de randen ruimte vrij blijft.

Het platte dak van de bergingen wordt voorzien van gemineraliseerde bitumineuze dakbedekking, uitlopen en hemelwaterafvoeren in grijs pvc.

De hemelwaterafvoeren van de bergingen lozen op maaiveld.

Beglazing

De buitenramen en -deuren van het gehele appartementengebouw worden voorzien van isolerende HR++ beglazing. Door de hoge isolatiewaarde van de HR++ beglazing bestaat de kans dat de beglazing (incidenteel) condenseert aan de buitenzijde in de ochtend in combinatie met een hoge luchtvochtigheid. Vooral in het voor- en najaar is de kans het grootst. Deze condensatie verdwijnt vanzelf na enkele uren.

Schilderwerken

De houten gevelkozijnen, ramen en deuren worden fabrieksmatig gegrond.

De gevelkozijnen worden aan de buiten- en binnenzijde in het werk geschilderd in de kleur zoals op de kleur- en materiaalstaat is aangegeven.

De kozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde in dezelfde kleur afgewerkt. Trapbomen, hekwerken en vloerrandaftimmeringen worden in het werk geschilderd. De traptreden en stootboorden zijn wit gegrond en worden niet verder afgewerkt. De houten leuning worden transparant afgelakt.

Houten afwerkingen in de algemene ruimtes zullen dekkend afgelakt worden.

Tegelwerk

Met betrekking tot het tegelwerk in het appartement hebben wij met zorg een keuzepakket samengesteld. Uit de standaard keuzemogelijkheden welke wij u aanbieden kunt u zonder verrekening een wand- en vloertegel uitkiezen.

De wanden in badkamer en toilet worden afgewerkt met wandtegels in een afmeting van 300x600 mm. De wanden in de badkamer worden betegeld tot aan het plafond en staand verwerkt. De omkanten van de gevelopening ter plaatse van het (eventuele) raamkozijn in de badkamer worden eveneens betegeld. Uitwendige hoeken worden afgewerkt met metalen hoekprofielen, kleur aluminium. T.p.v. de douchehoek wordt een RVS geborsteld showerprofiel toegepast t.b.v. het creëren van afschot.

De wanden in het toilet worden betegeld tot circa bovenkant inbouwreservoir van het toilet en/of een hoogte van ca. 120cm en staand verwerkt. De vloeren in badkamer en toilet worden afgewerkt met vloertegels, afmetingen 400x400 mm. Het voegwerk van het wandtegelwerk wordt standaard in zilvergrijs uitgevoerd. Het voegwerk van het vloertegelwerk wordt standaard in grijs uitgevoerd.

In de deuropening van zowel de badkamer als de toiletruimte worden kunststenen dorpels aangebracht in de kleur antraciet.

Voor andere tegelkeuze kunt u gebruikmaken van de voor dit project geselecteerde showroom.

In basis zijn bovengenoemde tegels aangehouden, wanneer u een andere tegel wenst worden deze verrekend op basis van de stelpost wandtegel materiaal € 30,-/m² incl BTW en stelpost vloertegel materiaal € 40,-/m² incl BTW.

Wand- vloer- en plafondafwerkingen

Appartementen:

Uitgezonderd de betegelde wanden, de meterkast en de wanden achter de installaties in de techniekruimte, worden de wanden behangklaar afgewerkt.

Behangklaar afwerken wil zeggen dat de wand aan bepaalde vlakheidsklasse voldoet en deze zonder verdere handelingen schikt zijn voor grof hang. Het voorlijmen dient nog wel uitgevoerd te worden. Enkele onvolkomenheden in het oppervlak zijn hierbij niet uit te sluiten. Voor het aanbrengen van fijn behang of sauswerk dient u de wanden eerst zorgvuldig af te werken.

Voor het aanbrengen van een wandafwerking (bijvoorbeeld behang of dergelijke), is het noodzakelijk het gehele wandoppervlak te controleren (of laten controleren) op kleine oneffenheden met een plamuurmes en schuurpapier. Afhankelijk van de lengte van de wanden kan het noodzakelijk zijn om een dilatatie aan te brengen. Deze is dan nodig om krimpen/of scheurvorming te voorkomen. Afhankelijk van de lengte van de wanden kan het noodzakelijk zijn om een

dilatatie aan te brengen. Deze is dan nodig om krimpen/of scheurvorming te voorkomen. T.p.v. overgangen van verschillende wanden zullen ook dilataties noodzakelijk zijn. Het kan voorkomen dat deze dilatatie in het zicht blijft.

De betonplafonds van de appartementen, uitgezonderd de meterkast, worden voorzien van structuur/ korrel spuitwerk in de kleur wit..

Boven de wandtegels in het toilet worden de wanden behang gereed afgewerkt.

Algemene ruimten:

De plafonds in de entree en gangzone van de begane grond worden voorzien van een verlaagd systeemplafond met inlegtegels 600x600mm in de kleur wit. Afhankelijk van de geluidberekeningen wordt akoestisch spuitwerk aangebracht, eventueel in combinatie met een structuur/ korrel spuitwerk in de kleur wit.

De vloeren in het entreegebied op de begane grond worden uitgevoerd in keramische vloertegels 400x400 mm. Bij de entreedeur wordt in het tegelwerk een schoonloopmat opgenomen.

De gangzones rond het trappenhuis op de verdiepingen worden voorzien van tapijttegels.

Houten plinten wit geschilderd.

De kalkzandsteen wanden van het entreegebied en trappenhuis worden voorzien van structuur/ korrel spuitwerk in de kleur wit.

Buitenberging:

De wanden in de buiten bergingen zijn opgebouwd met stijl- en regelwerk van verduurzaamd vurenhout en aan beide zijden bekleed met 9mm OSB en worden niet verder afgewerkt. De buitenwanden van de bergingen zijn opgebouwd met stijl- en regelwerk van verduurzaamd vurenhout en aan de buitenzijde bekleed met fijn bezaagde rabat delen van vuren, geïmpregneerd/ verduurzaamd, afmeting ca. 19 x 130 mm werkende breedte. Rabatprofiel halfhouts, niet geschilderd/ afgelakt, de groenige kleur van het verduurzamen is de eindafwerking. In de buitenwanden worden

aluminium ventilatieroosters, kleur blank aluminium aangebracht. De kozijnen en deuren worden voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte voorlakraag en in het werk afgelakt in kleur wit. De onderzijde van het kozijn wordt gekoppeld met een onbehandeld aluminium hoekprofiel met opstand. De bovendorpel wordt afgewerkt met Sendzimir afdekkapje, kleur wit. Dakconstructie bestaande uit vurenhouten gordingen en 18mm OSB dakbeschoot voorzien van éénlaagse dakbedekking van gemineraliseerde bitumen.

Dekvloeren

De vloeren van de appartementen worden uitgevoerd als zwevende dekvloer. In de dekvloeren worden diversen leidingen opgenomen.

De vlakheid van de dekvloeren voldoet aan de gestelde eisen vanuit Bouwbesluit. De vloer wordt uitgevoerd in zandcement of anhydriet.

Als u voorkeur heeft voor een 'harde' vloerafwerking, dan raden wij u aan zich goed te laten informeren over het voorkomen van geluidsoverlast aan uw burens.

Wanneer u tegels, laminaat, vinyl, PVC of houten vloeren gaat aanbrengen raden wij u sterk aan de vloer na oplevering op vlakheid te laten controleren en deze te laten egaliseren.

Daarnaast kunnen in de dekvloeren krimp-scheuren ontstaan door droging of uitzetting/krimp van de ondergrond en door materiaalovergangen. Laat u daarbij ook goed adviseren door de partijen die voor u de vloeren afwerken.

Krimp-scheuren vallen niet binnen de garantie en het ontstaan ervan is niet uit te sluiten.

Aftimmerwerk

Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht in de appartementen. In de algemene ruimten die zijn voorzien van tapijt en/of vloertegels, worden houten plinten aangebracht. Onder de gevelkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht (waar deze zijn aangegeven). Vensterbanken steken ongeveer 2 cm buiten de wand.

Keukenblok en -kasten

De appartementen worden in basis niet voorzien van een keuken.

Er worden standaard installatievoorzieningen voor een keuken aangebracht. Zie voor een overzicht de 0-tekening van de keuken.

Natuurlijk stellen wij u in de gelegenheid om een keuken uit te zoeken in de een nader vast te stellen showroom. De montage van de keuken is na oplevering. Houd er rekening mee dat de afzuigkap moet worden uitgevoerd in

een recirculatie kap, aangezien deze geen lucht naar buiten afvoert. Dit komt ten goede aan de energiebalans van uw woning.

U dient bij de keuze van een afwijkende keuken er rekening mee te houden dat er wijzigingen kunnen optreden met betrekking tot de installatiewerken en dat hieraan extra kosten verbonden kunnen zijn. De medewerkers van de showroom kunnen u hierover informeren.

Mocht u de keuken niet via de aangewezen keukenshowsroom kopen, dan zal de installatie op de standaardwijze (conform keuken nul tekening) worden aangebracht en afgedopt. Wanneer u voor de nader te bepalen sluitingsdatum, een correcte en duidelijke (volgens richtlijnen van de aannemer) tekening overlegt, kan de aannemer tegen een nader op te geven meerprijs, de installaties aanpassen aan de door u gewenste situatie.

In de basisinstallatie zijn voor de keuken de volgende aansluitpunten opgenomen:

Elektra

- 2x dubbele wandcontactdoos t.b.v. huishoudelijk gebruik
- 1x enkele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatie afzuigkap
- 1x enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelvriescombinatie
- 1 x enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een oven

- 1x enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een vaatwasser
- 1x perilex aansluiting t.b.v. elektrisch koken (2 fase)
- 1x loze leiding t.b.v. een boiler/quooker

Water

- 1x koudwateraansluiting t.b.v. een vaatwasser
- 1x koudwateraansluiting t.b.v. keukenmengkraan
- 1x warmwateraansluiting t.b.v. keukenmengkraan

Riolering

- 1 gecombineerde afvoer t.b.v. spoelbak en vaatwasser

Sanitair en riolering

De woning is standaard voorzien van een met sanitair ingerichte toiletruimte en badkamer.

Zoals getekend op verkooptekening van uw woning is in basis het volgende sanitair van Villeroy & Boch en kranen van Grohe opgenomen:

- wandclosetcombinatie met inbouwreservoir in toiletruimte(n)
- fonteincombinatie in toiletruimte;
- wastafelcombinatie in badkamer(s) enkel of dubbel; inclusief meubel en spiegel conform tekening.
- douchecombinatie (met vast douchescherm conform verkooptekening) in de badkamer(s); douchegoot; thermostaatkraan en douchekep (penthouse bnr 13, met regendouche).

U kunt ook kiezen voor afwijkend sanitair en/of tegels; daarbij dient u er rekening mee te houden dat er wijzigingen kunnen optreden met betrekking tot de bouwkundige- en installatiewerken en dat hieraan extra kosten verbonden zijn. De medewerkers van de sanitair showroom kunnen u hierover informeren.

Bouwnummer 9 en 13 worden in basis voorzien van een 2e badkamer.

In de berging-/techniekrimte bevindt zich een kunststof sifon (afvoer) en een kraan t.b.v. de wasmachine/wasdroger aansluiting.

Loodgieterswerk

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt in de woning een compleet afsluit- en aftapbaar koud waterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- de douchethermostaatkraan;
- de wastafelmengkraan;
- het fonteinkraantje;
- het inbouwreservoir van het toilet;
- de keukenmengkraan;
- aansluiting vaatwasser;
- de wasmachineaansluiting;
- de vulkraan t.b.v. vloerverwarming in technische ruimte

Vanaf de warmtepompinstallatie wordt een warmwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- de keukenmengkraan
- de douchethermostaatkraan
- de mengkraan op de wastafel(s)

In de algemene technische ruimte zal een uitstortgootsteen met close-up boiler worden aangebracht ten behoeve van het periodiek reinigen van het trappenhuis. Deze uitstortgootsteen wordt aangesloten op een aparte watermeter.

In deze ruimte wordt ook de hydrofoor aangebracht.

Warmtepomp

In ieder appartement wordt een lucht/water-warmtepomp geplaatst, die de woningen verwarmd, (beperkt) koelt en voorziet van warmtapwater. Deze warmtepompinstallatie bestaat uit een binnen- en een buitenunit. De buitenunit van de warmtepomp wordt op het dak geplaatst.

Een warmtepomp is een energiezuinige wijze van verwarmen en levert bovendien een (beperkte) koeling via de vloer. De warmtepomp wordt aangestuurd op basis van een regelaar in de woonkamer. Bij de oplevering van de woning wordt een uitleg over het gebruik en onderhoud van de installaties gegeven. Ook ontvangt u hiervan dan een beknopte en gebruiksvriendelijke handleiding.

Verwarmingssysteem

De leidingen van de installatie worden voor zover mogelijk in de dekvloer weggewerkt. De woning wordt voorzien van een complete centrale verwarmingsinstallatie. Deze wordt uitgevoerd als lage temperatuur vloerverwarming. De vloerverwarming wordt gelegd in alle verblijfsgebieden en uitgevoerd als hoofdverwarming.

In de badkamer komt ook vloerverwarming en een elektrische handdoekradiator. Deze is nodig om de voorgeschreven temperatuur te kunnen garanderen en comfort te bieden. De vloerverwarming in de slaapkamers kan worden geregeld met een thermostaat welke in de slaapkamer is geplaatst. Hierdoor is het mogelijk om de slaapkamers op een lagere temperatuur in te stellen dan de overige verblijfsruimten. Aangezien het appartement wordt voorzien van vloerverwarming is het belangrijk dat u een geschikte vloerafwerking kiest.

Informeer bij uw vloerleverancier naar de geschiktheid van de vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming en topkoeling.

Let er ook goed op dat het noodzakelijk is om voor het aanbrengen van de vloerafwerking het opstookprotocol uit te voeren. U dient zich als koper ervan te vergewissen of dit protocol reeds voor oplevering is uitgevoerd. Mocht dit niet het geval zijn, dan dient dit na oplevering te gebeuren.

Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de onderstaande vertrektemperaturen, waarbij wordt uitgegaan van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 8 meter per seconde, e.e.a. volgens de in de Woningborg-regeling 2021 opgenomen waarden:

- woonkamer 22 °C
- keuken 22 °C
- toiletruimte 18 °C
- hal / entree 18 °C
- verkeersruimte 18 °C
- slaapkamers 22 °C

- werkkamers 22 °C
- badkamer 22 °C
inclusief elektrische handdoek-radiator.
- Inpandige bergruimte 15 °C
- de overige ruimten worden niet verwarmd.

In een strenge vorstperiode zal de vloer in de genoemde ruimten optimaal warm zijn om de woning op temperatuur te houden. In het vroege voorjaar en late najaar is het mogelijk dat vanwege het lage temperatuurverschil tussen binnen en buiten de vloer minder warm aanvoelt. Dit is normaal gezien de tijd van het jaar.

Het rendement van vloerverwarming wordt beïnvloed door het type vloerafwerking dat op de dekvloer wordt aangebracht. Een vloerafwerking met een lage warmteweerstand (de zogenaamde R-waarde) zal tot een hoger rendement van het vloerverwarmingssysteem leiden. In het algemeen geldt voor de vloerafwerking: hoe lager de R-waarde hoe beter! De leverancier van uw vloerafwerking kan u informeren over de R-waarden van de verschillende vloerafwerkingen.

Vloerkoeling

Het appartement wordt voorzien van een warmtepomp, welke het appartement in de zomer ook voorziet van vloerkoeling. De koeling wordt afgegeven in het appartement middels de vloerverwarming (vloerkoeling). De koeling wordt ook wel top koeling genoemd, het is een zogenaamde aftopping van de aanwezige binnentemperatuur.

Wanneer de thermostaten in de slaapkamers laag zijn ingesteld gaan deze bij koeling dus direct de vloerkoeling in de slaapkamers activeren.

In de badkamer wordt niet gekoeld omdat anders condensvorming op de vloer optreedt.

Indicatief is een koeling van enkele graden onder de buitentemperatuur mogelijk (afhankelijk van o.a. oriëntatie, ruimteoppervlak, het dicht houden van ramen en deuren en de gekozen vloerafwerking). Aangezien het appartement wordt voorzien van vloerkoeling is het

belangrijk dat u een daarvoor geschikte vloerafwerking kiest. Informeer bij uw vloerleverancier naar de geschiktheid van de vloerafwerking in combinatie met vloerkoeling.

Gasinstallatie

Het appartement wordt gasloos uitgevoerd.

Ventilatiesysteem

In de appartementen wordt een energiezuinig gebalanceerd ventilatiesysteem geplaatst. Deze installatie-unit zuigt lucht af via de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine. Het toevoeren van verse lucht gebeurt via dezelfde installatie-unit door luchtinblaasventielen in het plafond van de woonkamer, slaapkamers.

De bediening van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de keuken. De ventilatie-unit wordt geplaatst in de technische ruimte.

Waar mogelijk worden ventilatieleidingen uit het zicht opgenomen in de leidingschacht en vloeren. Conform de wet- en regelgeving zullen doorvoeren worden voorzien van brand- en rookwerende kleppen en brandwerend afgewerkt.

Elektrische installatie

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010, de laatste druk.

Voor de appartementen is t.p.v. de hoofdentree een belpaneel met videofoonvoorziening opgenomen in het front van de postkasten.

De lichtinstallatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar.

De wandcontactdozen worden geplaatst op een hoogte van ca. 30 cm vanaf de vloer en de lichtschakelaars op een hoogte van ca. 105 cm vanaf de vloer. De wandcontactdozen gecombineerd met een lichtschakelaar worden op een hoogte van ca. 105 cm

aangebracht. De videofoon en thermostaten worden op een hoogte van ca. 150cm gemonteerd.

In het gehele appartement worden inbouw wandcontactdozen en inbouwschakelaars, met uitzondering van de kastuimtes en berging waar opbouw wandcontactdozen en schakelaars worden toegepast. Alle wandcontactdozen worden voorzien van randaarde.

De plaats van de diverse aansluitpunten, wandcontactdozen en dergelijke is schematisch aangegeven op tekening.

Waar op tekening aangegeven, worden lichtaansluitpunten aangebracht. De lichtaansluitpunten worden in de plafonds of in de wanden aangebracht. Het wandlichtpunt boven de wastafel in de badkamer wordt aangebracht op een hoogte van circa 1,70 m.

Het appartementengebouw wordt voorzien van een videofooninstallatie, bestaande uit een trafo met bel en een drukknop nabij de hoofdentree, daarnaast wordt voorzien in een camera waarbij vanuit de woning zichtbaar is wie er voor de hoofdentree staat om vervolgens vanuit de woning de elektrische sluitplaat van de hoofdentree vrij te geven.

De appartementen krijgen bij hun entree een eigen deurbel, deze wordt niet op de videofoon aangesloten. Tegen het plafond worden rookmelder(s) aangebracht welke zijn aangesloten op de elektrische installatie. De vrijloopdeurdranger wordt op de rookmelder in de entreehal aangesloten.

De bergingen achterin het terrein worden voorzien van een schakelaar met lichtpunt en één enkele wandcontactdoos, deze worden aangesloten op de meterkast van de betreffende appartementen.

Energielabel

De woningen zijn energiezuinig, dit betekent dat de woningen standaard zijn voorzien van elementen welke de kwaliteit en duurzaamheid verbeteren.

Zoals gemeld wordt een energiezuinige warmtepomp installatie aangebracht. Daarnaast worden hoog isolerende maatregelen getroffen in uw woning. Er wordt onder meer HR++ glas aangebracht in alle ramen en buitendeuren en een goede gevelisolatie. Deze isolatie zorgt voor lagere energiekosten; dat merkt u in uw portemonnee. Omstreeks moment van oplevering wordt een Energielabel afgegeven aan de bewoners waarin wordt aangetoond dat de woning voldoet aan de gestelde eisen.

Zonnepanelen (PV panelen)

Mede vanwege de keuze voor een duurzaam verwarmingssysteem zijn er in basis geen zonnepanelen noodzakelijk in het complex. Ten behoeve van de algemene voorzieningen worden er, standaard, 8 stuks zonnepanelen op het dak aangebracht. De omvormer hiervan wordt in de centrale voorzieningskast aangebracht. Het doel van de zonnepanelen is het energieverbruik van de algemene ruimten, meer neutraal te maken.

Telecommunicatie

De woonkamer wordt vanuit de meterkast voorzien van twee bedrade leidingen, als aangegeven op tekening, ten behoeve van een data-aansluiting en een centrale antenne installatie. Afhankelijk van de keuze van de aanbieders, kan het mogelijk zijn dat aansluitkosten voor het verkrijgen van een aansluiting in uw meterkast niet in de koop-

/aanneemovereenkomst zijn inbegrepen. Voor het verkrijgen van een aansluiting/signaal dient u een contract af te sluiten bij uw leverancier.

De hoofdslaapkamer wordt vanuit de meterkast voorzien van 1 loze leiding, als aangegeven op tekening, ten behoeve van een data-aansluiting of een centrale antenne installatie.

Liftinstallatie

In het entreegebied is een liftinstallatie aanwezig voor de appartementen.

Geschikt voor 13 personen en een hefvermogen van maximaal 1000kg en geschikt voor een brancard. Bij oplevering voldoet de lift aan de gestelde eisen van het Nederlands Liftinstituut. Het penthouse (bouwnummer 13) krijgt een eigen lift stopplaats op de bovenste verdieping.

Kleur- en materialenstaat

Versie 01 - Datum: 10-11-2023

Omschrijving	Materiaal	Kleur / type
Exterieur		
Metselwerk opgaande gevel	Keramische baksteen	Grijsbruin
Voegwerk	Prefab mortel	Grijsbruin
Balkons	Beton	Grijs
Houten elementen gevel	Houten verticale delen, Fraké in model channelsiding met schijnsponning.	Timberstain n.t.b. kleur
Gevel bergingen	18x130mm vuren halfhouts rabat geïmpregneerd	Onbehandeld
Gevelkozijnen ramen en deuren	Hout	Antraciet RAL 7016
Waterslagen begane grond	Beton	Grijs
Waterslagen verdiepingen	Aluminium	Antraciet RAL 7016
Balkonhekwerk staalframe	Metaal gepoedercoat	RAL 7016
Afdekkappen dakranden	Aluminium	RAL 7016
Dakranden bergingen	Daktrim	RAL 7016
Dakbedekking	Bitumen	Naturel
Dakterras penthouse	Tegels, beton	Grijs
Hemelwaterafvoer balkons en bergingen	PVC, gerecycled	Grijs

Omschrijving	Materiaal	Kleur / type
Interieur		
Plafond	Structuur/ korrel spuitwerk	Wit
Wanden	Dragende en lichte scheidingswanden, behangklaar	Diverse
	Dragende en lichte scheidingswanden, betegeld of keuze.	
Vloeren	Dekvloer, keuze n.t.b., onafgewerkt.	
	Dragende en lichte scheidingswanden, betegeld of keuze	
Vensterbank	Kunststeen	Bianco C (Wittig)
Binnenkozijnen	Plaatstalen montagekozijnen, (hout TR)	Wit
Binnendeuren	Opdekdeuren, (stompe deur TR)	Wit
Hang- en sluitwerk	Aluminium	Blank metaal
Plafond algemene ruimte	Structuur/ korrel spuitwerk	Wit
Wanden algemene ruimte	Structuur/ korrel spuitwerk	Wit
Vloeren	Entree, droogloopmat.	Antraciet
	Entree, tegels	Antraciet
Binnenkozijnen	Hout	Wit
Binnendeuren	Stompe deur	Wit

3. Administratieve voorwaarden

Aankoopprocedure/ Inschrijving

De verkoop start in 2022.

Aanneemsommen vrij op naam (v.o.n.)

U koopt de woning "vrij op naam". Dit betekent dat in de aanneemsom de hieronder vermelde kosten zijn opgenomen:

- de bouwkosten
- de honoraria van de architect en de overige adviseurs
- de kosten van de Woningborg-garantie
- de gemeentelijke leges voor de bouwvergunning
- de aansluitkosten voor water, elektra en riolering
- de verkoopkosten
- de loon- en prijsstijgingen
- 21% BTW

De aanneemsom is exclusief:

- de rente over de vervallen bouwtermijnen na de start van de bouw
- de kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zoals de notaris-, afsluit- en taxatiekosten voor de hypotheek en het rentekosten van de hypotheek tijdens de bouw
- de aansluitkosten van de telefoon, televisie en/of internet

Aannemingsovereenkomst

Door het ondertekenen van deze overeenkomst koopt u de woning en verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom waarbij de verplichting tot stand komt van te leveren appartementsrecht en het bouwen van uw woning. Nadat beide partijen de overeenkomst hebben getekend, ontvangt u, de notaris en het bouwbedrijf hiervan een digitaal (kopie) exemplaar. De notaris kan vervolgens de levering van de appartementsrecht voorbereiden.

Bedenktijd

Gedurende één kalenderweek (7 dagen) na de datum van ondertekenen heeft u het recht de aannemingsovereenkomst te ontbinden. Als

datum van ontbinden geldt de datum waarop u de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u het appartement koopt, zijn er in de aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden opgenomen. Dit betekent dat de rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan deze opschortende voorwaarden zijn voldaan. Het gaat dan bijvoorbeeld over het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden van toepassing zijn, geen andere verplichtingen met derden aan te gaan.

Woonwensen en kopers begeleiding

Nadat u bent geselecteerd na de inschrijving en de overeenkomsten heeft ondertekend, ontvangt u een omschrijving en keuzelijst van de mogelijkheden in uw woning en wordt u door de kopers begeleid(st)er, welke wordt ingeschakeld door de aannemer, uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Tijdens dit gesprek kunt u uw individuele woonwensen kenbaar maken. Binnen grenzen die worden aangegeven door het tijdstip van opdrachtverstrekking in relatie tot de vorderingen van de werkvoorbereidingen en de realisatie op de bouwplaats, ongewenste constructieve wijzigingen en het vergunningstraject met betrekking tot gevelwijzigingen, wordt getracht aan deze individuele wensen tegemoet te komen. Voor de inrichting van badkamer en toilet kunt u een keuze maken bij een door ons aan te wijzen leverancier.

Van eventueel meerwerk zal 25% worden gedeclareerd bij opdracht en 75% bij oplevering van het desbetreffende onderdeel. Het meerwerk moet volledig zijn voldaan voor oplevering van de woning.

Wanneer u moet gaan betalen

Door het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich betalingen te doen zoals vermeld in de termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst

wordt genoemd. Zolang de levering van de grond nog niet heeft plaats gevonden heeft u uitstel van betaling. Nadat de levering heeft plaatsgevonden wordt rente in rekening gebracht over te laat betaalde termijnen. Het is dus raadzaam deze betalingen tijdig te voldoen.

Leveringsakte

De levering van de grond vindt plaats nadat aan alle in de aannemingsovereenkomst genoemde voorwaarden is voldaan en de leveringsakte bij de notaris is getekend. Ruim voor de datum van levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven, inclusief de van toepassing zijnde bijkomende kosten. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag uw geldverstrekker en welk bedrag u zelf aan de notaris moet voldoen. Op de leveringsdatum tekent u meestal twee akten: de leveringsakte en hypotheekakte. Bij nieuwbouwprojecten is het gebruikelijk dat het passeren van deze akten bij een notaris, namelijk de projectnotaris, plaatsvindt.

Vereniging van eigenaren

Als koper van een appartement wordt je eigenaar van een deel van het appartementen gebouw en parkeerplaats. Je krijgt hiermee het gebruiksrecht van je appartement en de bijbehorende parkeerplaats. Wat dit inhoudt staat in de aannemingsovereenkomst beschreven. Omdat de binnenkant van je appartement en de ruimte binnen je berging je privébezit zijn ben je zelf verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan. Alle appartementseigenaren van het gebouw samen zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de buitenkant van het gebouw, de gemeenschappelijke ruimtes (zoals de entree, de lift en de trappenhuizen) en de parkeerplaats. Om dit gemakkelijk te kunnen regelen wordt een Vereniging van Eigenaren, kortweg VvE, opgericht door de notaris. Van de VvE word je vanzelf lid op het moment dat je het appartement koopt. De rechten en plichten die je hebt als lid van de VvE staan in de splitsingsakte die je van de notaris ontvangt tijdens de eigendomsoverdracht. Aan de VvE betaal

je maandelijks een bijdrage waaruit de gezamenlijke onderhouds- kosten, de opstalverzekering van het gebouw en eventuele schoonmaakkosten worden betaald. De notaris stelt het bedrag van de ledenbijdrage vast.

Voor groot onderhoud wordt een reservefonds gevormd. Voor de uitvoering van alle onderdelen van dit groot onderhoud stelt de administrateur van de VvE jaarlijks een kostenbegroting en jaarrekening op. Deze wordt tijdens een vergadering van de VvE aan alle leden voorgelegd ter goedkeuring. Per appartement kun je tijdens een ledenvergadering één stem uitbrengen. Het deel dat je bijdraagt aan de kosten van het groot onderhoud is afhankelijk van de grootte van je appartement.

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat mogelijk niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de Woningborg garantienormen en het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor het eventueel door u gewenste meerwerk. Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer geregeld te worden. Sommige meerwerkopdrachten houden niet in dat daar zondermeer bepaalde rechten aan kunnen worden ontleend.

Opties

Het realiseren van appartementen is een ingewikkeld proces en vereist een goede organisatie en voorbereiding. Materialen en ook werkzaamheden van onderaannemers en leveranciers moeten al in een vroeg stadium vastgelegd worden, om uw appartement binnen de afgesproken tijd te kunnen opleveren. Daarom dienen uw wensen tijdig, voor de sluitingsdata, bij ons bekend te zijn.

Na de aangegeven sluitingsdata worden uw gegevens bij ons in het systeem verwerkt en wordt er een bouwnummer specifieke tekening gemaakt. Deze tekening geldt als definitieve contracttekening.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen en de daarvoor bestemde regelgeving.

Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, tevens wordt het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten netjes schoon opgeleverd. Het bij het appartementengebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Oplevering

Wanneer de opleveringsdatum van uw appartement bekend is, nodigen wij u uit voor de voorschouw. Deze uitnodiging voor de "oplevering en sleuteloverhandiging" ontvangt u circa twee weken voor de opleveringsdatum, zodat u in de gelegenheid wordt gesteld u (desgewenst) tijdens de opleveringsprocedure te laten bijstaan door een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis.

Tijdens de oplevering worden de mogelijke geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Wij doen ons uiterste best deze onvolkomenheden zo spoedig mogelijk te verhelpen. Let u met name op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn met betrekking tot de bewijslast vaak zeer moeilijk te honoreren.

Sleuteloverdracht

Op het moment dat u aan uw financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van transport van het huis en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u na de oplevering de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat het appartement aan u is opgeleverd.

Onderhoudsperiode

Na de "oplevering/sleuteloverhandiging" van uw appartement is er een onderhoudsperiode van drie maanden waarin u eventuele nieuwe gebreken kunt melden. Dit kan alleen met gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het hieronder vermelde "werken" van materialen. Eén en ander conform de voorwaarden van Woningborg.

Enkele aandachtspunten:

Voorbehoud

Hoewel deze technische omschrijving en bijbehorende tekeningen nauwkeurig en met zorg zijn samengesteld moet een voorbehoud worden gemaakt voor maatafwijkingen en/of wijzigingen. De door te voeren wijzigingen die door overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of die wenselijk en noodzakelijk zijn tijdens de bouw, zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden.

Indien het noodzakelijk is om wijzigingen aan te brengen behoudt de aannemer zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren zonder voorkennis hiervan aan de koper te verstrekken. De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de aannemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden. Eén en ander zal geen aanleiding kunnen geven tot reclame of ontbinding van de koop-/ aannemings-overeenkomst.

Eventueel meubilair, kasten, apparatuur, verlichtingsarmaturen, alsmede interieur-suggesties in de plattegronden getekend, worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving.

De perspectieftekeningen (artist impressies) dienen enkel ter illustratie, om u een idee te geven van het uiterlijk van het gebouw. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de perspectieftekeningen.

Bij tegenstrijdigheden tussen artist impressies en inhoud van de technische omschrijving of tekeningen is de inhoud van de technische omschrijving altijd maatgevend.

Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten. Ondanks dat er gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de verkooptekening aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachten aan derden door de verkrijger. De op de verkooptekeningen aangegeven maten zijn in millimeters weergegeven. De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) en afzuigventielen op de verkooptekeningen is ter indicatie en derhalve niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra en afzuigventielen.

Klachten

Een klacht moet direct na constatering direct worden gemeld; de klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer en een kopie naar Woningborg te zenden; er bestaat een mogelijkheid dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt; u dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen; door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

Vocht

Een nieuwe woning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken.

Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimp-scheurtjes ontstaan. Bij het spuitwerk kunnen er in de hoeken en V-naden haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine zaken kunnen niet worden voorkomen. Na

deze onderhoudsperiode van drie maanden gaat de garantietermijn in volgens Woningborg. Het is raadzaam in de beginperiode genoeg te nemen met zgn. "bouwbehang". Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enz. kunnen niet zondermeer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en verwerking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan krimp-scheurtjes, die doorgegeven worden aan de tegel-, grindvloer. Speciale voorzieningen in/op de afwerkvloer zijn in dit geval een vereiste.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Vloerafwerkingen

Van groot belang voor een goede, door u aan te brengen, vloerafwerking is het uitvoeren van een opstookprotocol, dit houdt in het langzaam opstoken van de installatie en daarmee de bouwkundige constructie. Dit opstookprotocol dient conform voorschriften te worden uitgevoerd. De installateur kan u daar verder over informeren.

Let u er ook op bij het (laten) leggen van vloerafwerkingen dat de juiste lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en aansluitingen met wanden. Tevens verzoeken wij u rekeningen te houden met gestelde producteisen bij toepassing van vloerafwerkingen. De leverancier van de vloerafwerkingen moet u hierin verder adviseren.

Wij zijn op geen enkele wijze aansprakelijk voor na oplevering door u aangebrachte materialen. Door te starten met het aanbrengen van door u aan te brengen vloerafwerking(en) accepteert u de ondergrond. Dit dient u ook duidelijk overeen te komen met de desbetreffende door u ingeschakelde partij.

Voor de toepassing van (harde) vloerbedekking geldt dat deze geluidstechnisch specifieke voorzieningen vergen en deze moeten worden gecommuniceerd met de door u ingeschakelde partij.

Wandafwerkingen

Voordat u een nadere wandafwerking (bijvoorbeeld behang of dergelijke) aanbrengt, is het noodzakelijk dat u de wandoppervlakte geheel naloopt (na laat lopen) op kleine oneffenheden met een plamuurmes en schuurpapier. Afhankelijk van de lengte van de wanden bestaat mogelijkheid dat deze middels een dilatatievoeg wordt gescheiden om krimp- en/of scheurvorming te voorkomen. Deze dilatatievoeg blijft mogelijk in het zicht.

Krijtstreepmethode

Bij het opstellen van de daglichtberekening is in enkele gevallen gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen erop neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding en luchtverplaatsing aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers iets minder luchtverplaatsing en relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen door ons verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade tot de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen o.a. brand- en stormschade. Controleer voor de opleveringsdatum nog even uw eigen opstal- en inboedelverzekering. Voor informatie over het algemene gedeelte kunt u contact opnemen met de ondernemer en vereniging van eigenaren.

4. Woningborg garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid tot Zorgeloos wonen

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt het concept 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 aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken.

Het model contract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.

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

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorwaarden Woningborg

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

VAN A TOT Z.

Correspondentieadres

Bouwonderneming Stout B.V.

Stationspark 1100
3364 DA Sliedrecht

📞 088 – 440 10 00

📧 info@stout.nl

Bezoekadres: Stationspark 1100 | 3364 DA Sliedrecht