

Technische Omschrijving Saffier & Smaragd

Woningborg

Voorrang bepaling woningborg

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden welke worden gehanteerd en voorgeschreven in de basisregeling van het woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016. Meer informatie kunt u vinden op de website: www.woningborg.nl. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het woningborg-garantie.

Niet onder het woningborg-garantie vallen voorzieningen buiten het appartement, zoals hierna onder paragraaf bestrating en paragraaf buiteninrichting is omschreven.

Bouwbesluit

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen volgens Woningborg. Op het project is het Bouwbesluit van toepassing zoals deze geldt op het moment van indienen van de bouwaanvraag. In het Bouwbesluit is onder andere de benaming van de diverse vertrekken vastgelegd. Begrippen zoals keuken, woonkamer en slaapkamer worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Het bouwbesluit en woningborg spreken in voornoemde gevallen van verblijfsruimten. Onderstaand de benamingen aangaande het appartement:

Benamingen volgens/

Bouwbesluit Benamingen in de brochure

Verblijfsruimte:

- woonkamer/keuken/slaapkamer(s)

Verkeersruimte:

- hal/overloop

Toiletruimte:

- toilet

Badruimte:

- Badkamer

Opstelplaats voor een kooktoestel:

- keuken

Opstelplaats voor een stook-

warmwatertoestel en wasapparatuur:

- onbenoemde ruimte/technische ruimte

Bergruimte:

- kast

Meterruimte:

- meterkast

Buitenruimte:

- terras/balkon/tuin

Buitenbergruimte:

- berging

Algemene ruimten

Gemeenschappelijke verkeersruimte:

- entreehal

Gemeenschappelijke verkeersruimte:

- trappenhuis

Gemeenschappelijke verkeersruimte:

- gang

Krijtstreepmethode

De grootte van de verblijfsruimten (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) wordt mogelijk mede bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding.

In een aantal gevallen is het mogelijk dat de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding van een gedeelte van de verblijfsruimte niet voldoet aan de berekeningen. Dit deel van de ruimte mag dan officieel niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Indien dit van toepassing is wordt dit gedeelte, in de regel, als onbenoemde ruimte aangegeven. Een en ander doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de ruimte. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de "krijtstreepmethode" genoemd.

Omschrijving

Peil en maten

Het peil -P- van de appartementen van waaruit alle hoogtematen van afgemeten wordt, komt overeen met de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer van de entreehal.

De juiste peilmaat ten opzichte van het N.A.P. wordt bepaald in overleg met de

desbetreffende dienst van de gemeente.

De hoogten van de afgewerkte vloerniveaus zijn circa:

kelder:	3000 mm - Peil
begane grondvloer:	0 mm + Peil
1 ^e verdiepingsvloer:	3000 mm + Peil
2 ^e verdiepingsvloer:	6000 mm + Peil
3 ^e verdiepingsvloer:	9000 mm + Peil

Maatvoering

De op de verkooptekeningen aangegeven maten zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters. Hierbij is geen rekening gehouden met de door de aannemer en-/of de koper aan te brengen wand- en vloerafwerkingen. In de maatvoering kunnen in verband met de verdere uitwerking van het plan kleine afwijkingen ontstaan. Deze geringe afwijkingen kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening.

Opstap

In de huidige eisen wordt vermeld dat ter plaatse van een appartement ingang een maximale opstaphoogte geldt van 20mm. Dit geldt voor de definitieve situatie en is inclusief een aanneming van de vloerafwerking welke door de koper dient te worden aangebracht.

Doordat de uiteindelijke dikte van de vloerafwerking in de planuitwerking onbekend is, wordt hiervoor in de detaillering een extra hoogte van 10 mm opgenomen. Deze extra hoogte kan als aanneming van de dikte van de vloerafwerking gebruikt worden om aan de huidige eisen te voldoen.

Grondwerk

Al het grondwerk wordt in den droge verricht en droog gehouden zolang dit voor de uitvoering van het werk noodzakelijk is. Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor kelder, funderingen, leidingen en bestratingen tot een diepte zoals deze voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden noodzakelijk zijn. Met de uit de ontgraving verkregen grond worden de ontgraven sleuven voor kelder, funderingen en leidingen tot de vereiste hoogte aangevuld. Vrijgekomen grond, voor zover

benodigd, wordt zoveel mogelijk over het terrein verwerkt en mede gebruikt om het perceel rondom het appartementengebouw te egaliseren. De overtollige grond zal worden afgevoerd.

Waar nodig wordt onder de vrijdragende begane grondvloer, onder de werkvloeren van de betonconstructies en onder de bestratingen een laag zand van voldoende dikte aangebracht.

Buitenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC of gelijkwaardig en aangelegd als een gescheiden rioleringssysteem voor vuilwater en hemelwater. Het rioelstelsel wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden en flexibele huisaansluitingen, het geheel wordt vorstvrij aangelegd tot aan de perceelsgrens en aangesloten op de gemeentelijke riolering, het hemelwater wordt geloosd op open water in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het rioelstelsel zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Bestrating

Bestrating

De op de verkooptekening aangegeven bestrating, te maken van antraciet betontegel van 600x600x40mm:

- Het terras van de appartementen;
- De bestrating ter plaatse van het binnenterrein.

Steigerafwerking

De steigers worden afgewerkt met composiet vlonderplanken, uitgevoerd conform keuze van de architect.

Algemeen

Het gemeenschappelijk buitenterrein wordt voorzien van tegelbestrating, straatkolken en de nodige straatverlichting.

Buiteninrichting

Erfafscheidingen

Tussen de bestaande belending en de nieuwbouw wordt een erfscheiding gebouwd, bestaande uit metselwerk tot

1800mm boven maaiveld. In de gemetselde erfscheiding worden toegangsdeuren voor de bestaande woningen aan de Hoge Rijndijk gemaakt zodat de bewoners middels recht van overpad hun achtertuin kunnen bereiken. De erfafscheiding tussen de bestaande loods en Bouw materiaal handel Omtzigt zal bestaan uit een donkergroen hekwerk (type Pallas) tot 1800mm boven maaiveld. Tegen het hekwerk wordt heder a geplaatst.

De erfscheiding van de appartementen op de begane grond aan het binnenterrein wordt vormgegeven door middel van een beukenhaag die is opgesloten tussen twee stalen opstaande randen.

Terrasscherm

Tussen de aangrenzende appartementen op de begane grond wordt een metalen hek aangebracht, zoals aangegeven op de verkooptekening(en).

Tuininrichting

De tuininrichting is voor eigen verantwoording van de koper.

Fundering

Op basis van de resultaten van het ter plaatse uitgevoerde geotechnisch grondonderzoek en de berekeningen wordt in overleg met de constructeur een keuze gemaakt voor het funderingssysteem.

De fundering/kelder van het appartementengebouw wordt vooralsnog uitgevoerd als een gewapend betonnen vloer, wanden en een balkenrooster op een nog nader te bepalen heisysteem conform het advies van de constructeur en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

De te gebruiken bekisting is ter keuze van de aannemer. In het zicht komende beton wordt uitgevoerd als schoonwerk.

De aannemer houdt zich het recht voor om een alternatieve fundatiemethode toe te passen, mits onderbouwd door het advies van de constructeur en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

De gebouwen staan hoofdzakelijk op de vloer van de parkeerkelder.

Betonwerk

Beton

De volgende onderdelen worden in het werk gestort:

- de keldervloer;
- de kelderwand;
- het opstorten van de breedplaatvloer;
- de vloer/put van de lift;
- de hellingbaan naar de kelder.

De afmetingen van de betonconstructies en de toe te passen wapening worden uitgevoerd volgens de berekeningen van de constructeur.

Prefab beton

De volgende onderdelen worden uitgevoerd als prefab beton:

- de begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer, de gehele vloerconstructie heeft een warmteweerstand van minimaal $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$;
- het kelderdek wordt uitgevoerd als een betonnen kanaalplaatvloer; de gehele vloerconstructie heeft een warmteweerstand van minimaal $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$;
- de verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer;
- de dakvloer wordt uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer;
- de balkons;
- sparingen en voorzieningen voor het instorten van de installaties;
- betontrappen;
- betonbanden en betonnen kantplanken;
- ruwwerk lateien boven binnenkozijnen.

Gietbeton/beton casco

De volgende onderdelen worden uitgevoerd als beton casco:

- de binnenspouw wanden;
- de liftschacht;
- stabiliteitswanden;
- de scheidingswanden;
- de appartement scheidende wanden.

In de wanden, die worden gedilateerd, is het mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven doordat ter

plaats van de dilatatie een (krimp)scheur kan ontstaan.

*De aannemer houdt zich het recht voor om de betonconstructies te wijzigen in overleg en volgens de berekeningen van de constructeur.

Gevels en wanden

Gevelmetselwerk

Het schoon metselwerk wordt gemetseld in een gebakken steen, type handvorm dikformaat in een door de architect te bepalen kleurstelling en metselverband.

Het vuil metselwerk wordt gemetseld in een eenvoudige gebakken steen, wat wordt afgewerkt met een stucwerk in een door de architect te bepalen kleurstelling.

Het metselwerk wordt met zorg uitgevoerd met inbegrip van het nodige uit- en terugmetselingen, uitsparingen, penanten en dergelijke.

Gevelvoegwerk

Het gevelmetselwerk wordt handmatig voorzien van voegwerk, welke glad licht verdiept wordt uitgevoerd. Daar waar nodig worden naden en kieren zorgvuldig dichtgezet.

Algemeen

In de gemetselde gevels zullen volgens nadere opgave van de fabrikant en constructeur dilataties en/of krimpvoegen worden opgenomen. In het metselwerk worden de nodige ankers, open stootvoegen en dergelijke opgenomen.

Spouwisolatie

In de spouw van de buitengevels wordt een spouwisolatie aangebracht, het geheel met een warmteweerstand van minimaal $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De spouwmuren worden licht geventileerd door het aanbrengen van voldoende open stootvoegen.

Binnenspouw wanden

De binnenspouw wanden worden uitgevoerd in gietbeton/beton casco, dikte in overleg met de constructeur. De binnenspouw wanden welke worden uitgevoerd in houtskeletbouw worden voorzien van een isolatie, de gehele wand heeft een warmteweerstand van minimaal $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Woning scheidende wanden

De appartement scheidende wanden worden uitgevoerd in gietbeton/beton casco, dikte in overleg met de constructeur.

*De aannemer houdt zich het recht voor om de betonconstructies te wijzigen in overleg en volgens de berekeningen van de constructeur.

Scheidingswanden

De scheidingswanden worden uitgevoerd in gietbeton/beton casco, dikte in overleg met de constructeur.

*De aannemer houdt zich het recht voor om de betonconstructies te wijzigen in overleg en volgens de berekeningen van de constructeur.

Lichte scheidingswanden

De lichte scheidingswanden worden uitgevoerd als niet dragende wanden van massieve gipsblokken, dik 100 mm (indien vereist), volgens de geldende norm van de desbetreffende ruimte.

Houten constructies

Algemeen

Al het timmerwerk wordt uitgevoerd in standaard bouwhout voor balkhout, gordingen, klossen, muurplaten, ribben, regels en dergelijke.

Dakconstructie hellende daken

De hellende dakvlakken van de appartementengebouwen wordt uitgevoerd in geprefabriceerde vlakke, zelfdragende en geïsoleerde dakelementen, het geheel met een warmteweerstand van minimaal $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

De dakelementen zijn aan de onderzijde voorzien van een standaard "naturel" beplating en zullen verder worden afgewerkt.

Ter ondersteuning van de dakelementen worden volgens berekening van de leverancier houten knieschotten (in kleur dakelement) en eventueel drukkalken geplaatst, welke constructief benodigd zijn en derhalve niet verwijderd mogen worden.

Dakconstructie platte dak

Het platte dak wordt uitgevoerd in een betonnen kanaalplaatvloer voorzien

van een afschotisolatie, het geheel met een warmteweerstand van minimaal $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De naden van de vloeren blijven in het zicht.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen inclusief de draaiende delen worden uitgevoerd in aluminium. De afmeting en detaillering van de kozijnen en ramen worden uitgevoerd volgens de daarvoor geldende normen. Een groot aantal raamkozijnen wordt voorzien van draaikiepramen en schuifdeuren. De kleurstelling van de kozijnen en ramen wordt uitgevoerd conform keuze van de architect.

Doorvalbeveiliging

De buitenkozijnen van de appartementen worden, waar vereist volgens de voorschriften, voorzien van een hekwerk met een gelaagd glaspaneel als doorvalbeveiliging.

Buitendeuren

De buitendeur van de hoofdentree wordt uitgevoerd in aluminium. Het deurtype en de kleurstelling van de voordeur wordt uitgevoerd conform keuze van de architect.

Entredeuren

De entredeuren van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout, als een brandwerende stompe deur en waar noodzakelijk, zelfsluitend voorzien van een deurdranger. Het deurtype en de kleurstelling van de voordeur wordt uitgevoerd conform keuze van de architect.

Binnendeurenkozijnen

Alle binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout geschikt voor stompe deuren, zonder bovenlicht, en worden in het werk afgelakt.

Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd als stompe houten deuren fabrieksmatig afgelakt in een lichte kleur. Alle binnendeuren krijgen een hoogte van ten minste 2,30 meter. De onderzijde van de binnendeuren

draaien ca. 30 mm vrij van de betonnen afwerkvloer.

De binnendeuren waaraan de brandwerende eis 30 min WBDO wordt gesteld, worden uitgevoerd als een brandwerende stompe deur, indien zelfsluitend voorzien van een deurdranger.

De binnendeuren waaraan de brandwerende eis 60 min WBDO wordt gesteld, worden uitgevoerd als een brandwerende stompe deur indien zelfsluitend voorzien van een deurdranger.

Algemeen

De deur van de stallinggarage naar de lifthal, het trappenhuis en die naar de berging gang, worden voorzien van stompe houten deuren. De kozijnen van deze deuren worden voorzien van verzonden roestvrijstaal beschermprofielen (30x30x2, lengte 900).

Binnendeurkozijnen berging

Alle binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hardhout geschikt voor stompe deuren, met een bovenlicht en worden in het werk afgelakt.

Binnendeuren berging

De binnendeuren worden uitgevoerd als stompe houten deuren voorzien van een HPL-deklaag (hardkunststof).

Hang en sluitwerk

Alle bewegende delen worden voorzien van het benodigde blank aluminium geëloxeerd hang- en sluitwerk dat voor het naar behoren functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. Alle buitenkozijnen, deuren en ramen inclusief het bijbehorend hang- en sluitwerk voldoen aan de 100% basiseisen zoals vermeld in het 'Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen' en voor de inbraakpreventie aan de bepalingen gesteld in de normen.

Het hang en sluitwerk voldoet aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG) afgegeven beschermde keurmerk. Dit houdt onder andere in dat sloten, cilinders en scharnieren voldoen aan SKG 2 sterren (klasse zwaar) volgens politiekeurmerk en bijbehorend veiligheidsgarnituur.

Toegangsdeuren gebouw

De toegangsdeur in de entree pui van het gebouw wordt uitgevoerd met een cilinderslot en een moedersleutel. Met een druktoets op de videofooninstallatie in het appartement is de hoofdtoegangsdeur vanuit het appartement elektrisch te ontgrendelen.

Appartementen

De voordeur, de buitendeuren van het balkon, het terras van de appartementen en de bergingen worden uitgevoerd met een cilinderslot. Deze cilindersloten van de appartementen worden als gelijksluitend uitgevoerd en zijn met 1 sleutel te bedienen.

De deuren ter plaatse van de sanitaire ruimten worden voorzien van een vrij en bezetslot en de overige deuren van loopsloten.

Dakbedekking, randen en goten

Hellende daken

De hellende dakvlakken van de appartementengebouwen worden volgens verkooptekening voorzien van een beplating waarvan het uiterlijk identiek is aan dat van traditioneel zink, het geheel in kleur conform de keuze van de architect.

Platte daken

De platte daken worden voorzien van een hoogwaardige bitumineuze dakbedekking.

Dakranden en goten

Het dak, balkon en de terrasranden worden waar nodig afgewerkt met een aluminium daktrim en/of dakkap conform de keuze van de architect. De dakgoten worden uitgevoerd in zink.

Beglazing

De gevelkozijnen worden voorzien van dubbel isolatieglas (HR++) met een isolatiewaarde van circa $U=1,0 \text{ W/m}^2\text{k}$. Alle gevelkozijnen waar van de onderzijde van het glas zich onder de 0,85m bevindt en alle deurconstructies zoals openslaande/schuif deuren inclusief zijlichten onder de 1.40m worden voorzien van veiligheidsglas.

Kunststeen

Binnendeurdorpels

In de dagopening van het deurkozijn van de badkamer en toilet wordt een kunststeen binnendeurdorpel aangebracht in de kleur antraciet.

Vensterbank

De vensterbanken van de appartementen worden uitgevoerd in kunststeen in een kleur conform de keuze van de architect.

Stukadoorwerk

Wandafwerking

Alle gemetselde binnenwanden in de appartementen worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de wanden die worden voorzien van tegelwerk. Deze worden voorzien van een glad pleisterwerk met daarop tegelwerk met daarboven een spuitwerk met een fijnkorrelige structuur. De wanden die worden voorzien van tegelwerk zijn terug te vinden in de afwerkstaat.

Alle binnenwanden in de gemeenschappelijke verkeersruimten worden voorzien een glad, gesausd pleisterwerk.

Plafondafwerking

Alle plafonds in de appartementen worden voorzien van een spuitwerk met een fijnkorrelige structuur.

De plafonds in de gemeenschappelijke entree en hal van alle verdiepingen worden voorzien van een spuitwerk.

Tegelwerk

Op de uitwendige hoeken van het wandtegelwerk wordt een kunststof hoekbeschermingsprofiel aangebracht. De aansluitingen van wand- en vloertegels en de inwendige verticale hoeken in de toiletruimte en de badkamer worden afgewerkt met een plastisch blijvende kit in een standaardkleur.

Wanden

Voor de aankoop van wandtegels 300x600mm in de appartementen is een stelpost opgenomen van EUR 30,- per m² inclusief BTW. Het betreft:

- de wanden van de badkamer tot plafond;
- de wanden van het toilet tot 1500+ vloer.

Vloeren

Voor de aankoop van vloertegels 300x300mm in de appartementen is een stelpost opgenomen van EUR 30,- per m² inclusief BTW.

Het betreft:

- de vloer van de badkamer;
- de vloer van toilet.

De vloertegels ter plaatse van de douche opstelruimte (circa 900 x 900 mm) worden verdiept aangelegd middels schuin geplaatste vloertegels onder afschot naar de vloerafvoerput van de douche.

De wandtegels en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Tegelwerk op wanden en vloeren worden symmetrisch verdeeld en er worden geen tegels kleiner dan een halve tegel toegepast.

Indien gewenst kunt u de wand- en vloertegels uitzoeken bij een door de aannemer nader te bepalen showroom, welke tevens de door u uitgekozen wand- en vloertegels zal aanbrengeen.

Vloeren gemeenschappelijke ruimten

De volgende vloeren worden voorzien van een tegelwerk, afmetingen en kleuren conform de keuze van de architect.

- gemeenschappelijke entree;
- gemeenschappelijke hal;
- gemeenschappelijke trappenhuis.

Dekvloeren appartementen

Alle betonvloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer.

In de dekvloeren wordt de vloerverwarming en de nodige leidingen voor wooninstallaties opgenomen. Het is derhalve niet aan te raden in de vloeren te boren, te spijkeren te frezen of te hakken.

Metaal en kunststofwerken

Staalconstructies

De benodigde staalconstructies inclusief toebehoren ten behoeve van

de bouw worden conform opgave en berekeningen van de constructeur geleverd. De in het zicht blijvende staalconstructies binnen worden voorzien van een laag grondverf. De staalconstructies die blijvend met de buitenlucht in aanraking komen worden thermisch verzinkt en afgewerkt met een poeder epoxycoating in een kleur conform de keuze van de architect.

Hekwerken

De traphekken ten behoeve van de betontrappen worden uitgevoerd in metaal.

De volgende onderdelen worden uitgevoerd in staal en afgewerkt met een poeder epoxycoating in een kleur conform de keuze van de architect:

- de trap- en bordeshekken;
- de hekwerken ten behoeve van de balkons;
- de trapleuningen;
- het hekwerk van de doorvalbeveiligingen.

Postkasten/bellentableau

In de voorgevelpui van de hoofdentree op de begane grond worden postkasten met naamplaathouders en huisnummering aangebracht van het type "buiten inwerpen en binnen leeghalen". Met uitzondering van het gebouw "Smaragd" daar bevinden de postkasten/bellentableau in de entreeruimte. Bij de postkasten zal een videofooninstallatie worden aangebracht.

Huisnummerborden

Ten behoeve van de huisnumeraanduiding worden aluminium huisnummerbord aangebracht naast de entreedeuren van de appartementen.

Binnentimmerwerk en inrichting

Meterkast

De meterkast zal geheel conform de eisen van de nutsbedrijven worden uitgevoerd en ingericht. De meterkast wordt voorzien van een meterbord volgens voorschrift van de Nutsbedrijven en de NEN 1010.

Keukeninrichting

Iedereen heeft zijn eigen wensen voor de indeling en afwerking van de keuken. Daarom is er geen keuken opgenomen in het aankoopbedrag. De koper kan een eigen keuken uitzoeken.

Plaatsing van de keuken kan voor de oplevering, in overleg met de aannemer.

Op de verkooptekening is ter indicatie een keukenopstelling aangegeven.

Schilderwerk

Buitenschilderwerk

Als buitenschilderwerk wordt onder andere aangemerkt:

- de diverse (gevel)betimmeringen. Deze worden gegrond en voorzien van een aflaklaag;

De kleur van het schilderwerk wordt uitgevoerd conform keuze van de architect.

Binnenschilderwerk

Als binnenschilderwerk wordt onder andere aangemerkt:

- de binnendeurkozijnen;
- de diverse aftimmeringen langs de gevelkozijnen. Deze worden afgelakt in een lichte kleur.

Er worden geen schilderwerken uitgevoerd aan in het zicht blijvende leidingen van water, riolering, verwarming en ventilatie. Deze onderdelen blijven onafgewerkt.

Binnenriolering

Binnenriolering

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in een materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en deze worden aangesloten op de buitenriolering. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de nodige stankafsluiters, beluchting en onstoppingsmogelijkheden.

Waterinstallatie

Hydrofoorinstallaties

In de nutsruimte in de kelder wordt een hydrofoorinstallatie (drukverhogingsinstallatie) aangebracht, in overeenstemming met de daarvoor geldende voorschriften van het drinkwaterbedrijf.

Watermeters

Vanaf de hydrofoorinstallatie in de nutsruimte wordt een drinkwaterdistributienet naar de meterkasten van de appartementen gebracht. De watermeter wordt in overleg aangebracht door het water leverend bedrijf. De koud- en warmwaterinstallatie wordt legionellabestendig ontworpen conform "Integraal ontwerpen van legionella veilige woningen", april 2011. Het appartement wordt volgens de geldende voorschriften voorzien van een complete koudwaterinstallatie vanaf de watermeter naar de volgende tappunten:

- de gootsteen in de keuken (afgedopt);
- de vaatwasmachine in de keuken;
- de fonteinbak in het toilet;
- het closet in het toilet;
- de wastafel in de badkamer;
- de douche in de badkamer;
- het bad in de badkamer;
- het closet in de badkamer;
- de wasmachine in technische ruimte;
- het warmwatertoestel in de technische ruimte;
- de W-installatie in de technische ruimte.

Het appartement wordt volgens de geldende voorschriften voorzien van een complete warmwaterinstallatie vanaf de W-installatie naar de volgende tappunten:

- de gootsteen in de keuken (afgedopt);
- de wastafel in de badkamer;
- de douche in de badkamer;
- het bad in de badkamer (volgens verkooptekening).

Sanitair

De appartementen worden voorzien van standaard keramisch project sanitair van het merk Sphinx, de 300-serie, in de kleur wit en verchromde kranen van het merk Grohe. Het sanitair wordt omschreven volgens een sanitair brochure en de opstelling volgens de verkooptekeningen.

Het sanitair is te bezichtigen in een door de aannemer aan te wijzen showroom. Ook kunt u daar uw eigen

afwijkende wensen kenbaar maken en als meerwerk laten offeren. Het sanitair wordt met de benodigde stankafsluiters aangesloten op de binnenriolering. Oplevering van een appartement zonder sanitaire uitrusting is niet mogelijk.

Verwarmingsinstallatie

Als grondslag voor de berekening van de warmteverliezen is uitgegaan van het appartementborg Garantie- en Waarborgregeling 2016. Onderstaande temperaturen kunnen conform NEN-EN 12831+A09 worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken.

De hieronder genoemde ontwerptemperaturen moeten bereikt en onderhouden kunnen worden, waarbij geldt dat in de appartementen de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken waarin verwarmingselementen geïnstalleerd zijn.

De vertrekken moeten de volgende ontwerptemperatuur hebben:

Hal / overloop	15°C
Woonkamer	20°C
Keuken	20°C
Slaapkamer(s)	20°C
Badkamer	22°C
Berging/ Technische ruimte	15°C
Zolder	15°C
Binnenberging	onverwarmd

De appartementen worden individueel verwarmd en gekoeld door een combi-warmtepomp. En geleverd inclusief de benodigde regel- en beveiligingsapparatuur. De warmtepomp wordt geplaatst in de technische ruimte, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening, en aangesloten op een buitendeel. De combi-warmtepomp is voorzien van een ingebouwde warm water, verwarming en koelingsvoorziening, alsmede een bedieningsvoorschrift, vulslang, aftapsleuteltje en sticker met telefoonnummer.

De temperatuurregeling vindt plaats door een kamerthermostaat in de woonkamer, zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening.

In de appartementen wordt de warmte afgegeven door middel van Lage Temperatuur(LT) vloerverwarming als hoofdverwarming en de in zomerperiode voor koeling.

Het verdeelstuk van de vloerverwarming wordt bepaald door de installateur aan de hand van een door hem opgestelde transmissieberekening. Daar waar vloerverwarming komt kunnen wij niet garanderen dat er geen krimp-scheuren in de ondervloer ontstaan. Hiermee dient u rekening te houden bij de keuze van uw vloerafwerking.

Ventilatie installatie

Ventilatie gemeenschappelijke ruimten

De gemeenschappelijke ruimten zullen voorzien worden van een natuurlijke toevoer en een mechanische afvoer welke uitmondt op het hoogstgelegen dak.

De volgende ruimten worden geventileerd:

- de stallingsruimte in de kelder;
- de nutsruimten in de kelder;
- de hal in de kelder;
- de lifthalen;
- de trappenhuisen.

Ventilatie appartementen

De appartementen worden voorzien van een ventilatiesysteem volgens het principe van natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer. Het systeem wordt bediend middels een driestandenschakelaar (RF) en CO₂-sensor in de woonkamer.

Voor de benodigde natuurlijke luchttoevoer worden zelfregelende ventilatieroosters in de buitenkozijnen opgenomen.

Voor de luchtafvoer wordt de woning voorzien van een ventilatie-unit met CO₂-sensor in de woonkamer. De ventilatie-unit wordt geplaatst in technische ruimte zoals indicatief is aangegeven op de verkooptekening, en wordt aangesloten op een stelsel van luchtafvoerkanalen van de betreffende ruimtes.

In volgende ruimtes wordt de ventilatielucht mechanisch afgevoerd:

- de keuken;
- het toilet;

- de badkamer;
- de technische ruimte.

Elektrische installatie

Algemeen

De elektrameter wordt aangebracht in de meterkast door het energiebedrijf.

De elektrische installatie van de appartementen zal worden aangelegd volgens de norm NEN 1010 laatste druk.

De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over verschillende groepen volgens het gemodificeerd centraal dozensysteem. De leidingen in het appartement worden zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden, vloeren en plafonds. De leidingen en elektrapunten in de berging worden in het zicht gemonteerd (opbouw).

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof volgens het principe volledig inbouw middels een inbouwdoos. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van dekplaten met lamphaakjes en afgewerkt met kroonsteentjes. Onder de wastafel in de badkamer wordt een aardingsinstallatie met een centraal aardingspunt aangebracht.

Voor de montagehoogten wordt uitgegaan van:

- Wandcontactdozen en aansluitpunten CAI en telefoon 300+ vloer;
- Schakelmateriaal (eventueel gecombineerd met wandcontactdoos) 1050+ vloer.

Locatie wandcontactdozen

Daar waar de wandcontactdozen en het schakelmateriaal door onvoorziene omstandigheden niet volgens de tekening geplaatst kunnen worden zullen deze zo gunstig mogelijk nabij de bedoelde locatie geplaatst worden. Dit geldt tevens voor de hoogte van de wandcontactdozen en het schakelmateriaal.

De locaties van de wandcontactdozen in de verkoopbrochure zijn indicatief. Dit wil zeggen dat de definitieve locatie in uw appartement iets gewijzigd kan zijn.

Algemene ruimten

In de buiten- en algemene ruimten worden op de nog nader door de installateur te bepalen plaatsen een voldoende aantal lichtpunten met armaturen aangebracht. Deze lichtpunten worden aangesloten op de exploitatiekast van de VVE.

Zonnepanelen

Op de platte daken van de appartementengebouwen worden zonnepanelen (met fotovoltaïsche cellen) aangebracht in het kader van duurzame energieopwekking.

Communicatievoorzieningen

Telefoon en Centrale Antenne Installatie

De appartementen worden in de meterkast voorzien van een aansluitpunt ten behoeve van de telecommunicatie en de centrale antenne installatie.

Vanuit de meterkast worden de ruimten voorzien van onbedrade leidingen met een inbouwdoos. De volgende ruimtes worden voorzien van onbedrade leidingen:

- De woonkamer;
- De hoofdslaapkamer.

De aansluitkosten voor het verkrijgen van een telefoonverbinding en een centraal antennesysteem zijn niet in de koop-/aanneemsom opgenomen, maar zijn voor rekening van de koper.

Videofoon installatie

Alle appartementen zijn aangesloten op de videofoon installatie die is aangesloten op de collectieve elektrische installatie. De installatie bestaat uit een videocamera, microfoon, luidspreker en beldrukker bij de hoofdentree opgenomen in het front van de postkasten/bellentableau en een elektrische deuropener voor de hoofdentree. In het appartement een luidsprekertoestel met bedieningsknop voor de elektrische deuropener. Tevens wordt ieder appartement voorzien van een beldrukker naast de eigen entree, deze wordt uitgerust met een tweede signaal, bijvoorbeeld buzzerton voor de hoofd entree en bel voor de appartement entree.

Telefoon in liften

Ten behoeve van de liftinstallatie wordt in de liftkooi een telefoonaansluiting aangebracht. Deze telefoonaansluiting komt voor rekening van de VVE en is tevens voor een controle op afstand. De aanvraag en eventuele aansluiten abonnementskosten zijn niet voorzien in de aanneemsom. Deze zijn voor rekening van de VVE.

Brandpreventie

Rookmelders

Ten behoeve van een tijdige signalering van brand en- of rookontwikkeling worden, daar waar overeenkomstig de voorschriften vereist, rookmelders aangebracht tegen het plafond. Deze rookmelders zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie en zijn tevens voorzien van een noodaccu in geval van stroomuitval. De aangegeven plaatsen zijn indicatief.

Liftinstallatie

Liftinstallatie

De liftschacht wordt voorzien van een lift, aangebracht volgens de daarvoor geldende normen en eisen van het liftinstituut. De liftcabine is geschikt voor brancardgebruik en voorzien van klapstoeltje. Op elke verdieping wordt een telescopische liftdeur met front in de schachtscheidingswand opgenomen. In het front van de liftdeuren en in de wand van de liftcabine is een bedieningspaneel van de lift opgenomen. Leverancier wordt nader bepaald.

Aansluitingen

De lift wordt aangesloten op de exploitatiekast van de VVE.

Energieprestatienorm

Bij het indienen van de bouwaanvraag wordt een normwaarde gesteld met betrekking tot het gebouwgebonden energiegebruik van de nieuwbouw, ofwel de Energie Prestatie Norm (EPN). De energieprestatie wordt uitgedrukt in een index die de energetische efficiëntie van de nieuwbouw aangeeft. Ten tijde van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt een index gehanteerd van $\leq 0,4$.

De energieprestatie gaat niet over het overige huishoudelijke energiegebruik. Bovendien wordt uitgegaan van een referentiejaar voor het buitenklimaat en een standaard bewonersgedrag. Bij het indienen van de bouwaanvraag wordt de energieprestatie van het woongebouw berekend aan de hand van een "basispakket". (Indien hiermee niet wordt voldaan aan de wettelijke index, wordt voor het woongebouw aanvullende maatregelen genomen, hetzij bouwkundig of in de installatie). De ontwikkelaar mag hierbij zelf bepalen met welke maatregelen aan de index wordt voldaan. Tussen het moment van indienen van de bouwaanvraag en het werkelijk bouwen van de nieuwbouw, kan het zijn dat door nieuwe ontwikkelingen in de bouw de maatregelen zijn "verouderd". De aannemer behoudt zich het recht voor om te wijzigen in de maatregelen welke zijn genomen, om aan de gestelde index te voldoen.

Leges en aansluitkosten

De leges en aansluitkosten van water, elektra en riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen. Aansluitkosten en aanvragen van centrale antenne inrichting (CAI) en telefoon zijn voor rekening van de koper. Levering van energie, water, telefoon en CAI dient koper (tijdig) zelf aan te vragen. De aannemer behoudt zicht het recht voor enige energie te verbruiken voor bijvoorbeeld het droogstoken van de appartementen. De verbruikskosten van water en elektriciteit zijn tot de oplevering voor rekening van de aannemer.

Algemene verkoopinformatie

Een appartement kopen doet u niet dagelijks. Omdat het bovendien om grote bedragen gaat en een belangrijke stap in uw leven is, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouw appartement. Wij adviseren u dit gedeelte van de brochure met aandacht te lezen, om zo eventuele verrassingen uit te sluiten. Hieronder geven wij met name aan wat u precies wel en niet koopt als u een

overeenkomst met ons sluit. Daarnaast leggen wij uit hoe de betaling verloopt.

Makelaar

De makelaar vervult uitsluitend een bemiddelende rol bij de verkoop van appartementen. Aan door en/of zijdens de makelaar verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden verleend. Slechts schriftelijke toezeggingen van makelaar en/of de aannemer zijn bindend.

De makelaar voor het desbetreffende project is:

De Leeuw Makelaardij
Adres: Molenwerf 4
Postcode: 2312 CK
Plaats: Leiden
Telefoon: 071-4051616

Notaris

De overdracht van de grond waarop het woongebouw wordt gebouwd (het notarieel transport) geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering. Als de notaris bericht krijgt dat de notariële leveringen kunnen plaatsvinden, zult u rechtstreeks van de notaris vernemen op welke datum de leveringsakte en de hypotheekakte kunnen worden gepasseerd.

De projectnotaris voor het desbetreffende project is:

Verhees Notarissen
Adres: Sandtlaan 45
Postcode: 2231 CB
Plaats: Rijnsburg
Telefoon: 071-4097197

De koop en aannemingsovereenkomst

Wanneer u besluit tot aankoop van het appartement over te gaan, wordt dit vastgelegd in een tweetal overeenkomsten. De koopovereenkomst voor de grond en de aannemingsovereenkomst voor het bouwen van het appartement. Met het tekenen van de koopovereenkomst verplicht de ontwikkelaar zich tot de levering van de grond en de aannemer verplicht zich met het tekenen van de aannemingsovereenkomst tot de bouw van het appartement, terwijl u zich onder meer verplicht tot het betalen van de grondkosten en de aanneemsom. Na ondertekening worden de koopovereenkomst en de

aannemingsovereenkomst naar de notaris verzonden. De notaris zal zorg dragen voor de akte van eigendomsoverdracht, ook wel de 'transportakte' genoemd.

Opschortingsdatum

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop de ontwikkelaar/aannemer verwacht, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van de ontwikkelaar/aannemer bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan zijn de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan stelt de ontwikkelaar/aannemer u een nieuwe opschortingsdatum voor. Bij dit project zijn dit de volgende clausules:

- de onherroepelijke bouwvergunning door de ontwikkelaar wordt verkregen;
- 70% van het plan is voorverkocht;
- het plan wordt geaccepteerd door Woningborg;
- Goedkeuring saneringsplan

De koopsom

De koopsom van een nieuwbouw appartement is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dat wil zeggen dat onder andere de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten, inclusief loon en materiaalkostenstijging;
- kosten van de architect, constructeur en overige adviseurs;
- aanleg en aansluitkosten van water, elektra, riolering;
- verbruikskosten tot aan de oplevering;
- gemeentelijke leges;
- kosten van kadastrale uitmeting;
- constructie allrisk verzekering tijdens de bouw met eveneens een verzekering tegen brand- en stormschade tijdens de bouw;
- notariskosten voor de aankoop van uw appartement;
- makelaarscourtage;

- de verschuldigde belasting over bovenstaande posten (BTW en/of Overdrachtsbelasting, thans 21% en 6%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- de zogenaamde "5%-regeling".

Niet alle kosten zijn in de 'vrij op naam' prijs opgenomen. Daarbij moet u denken aan:

- kosten voor eventueel meerwerk;
- aanleg van de tuin;
- abonnee en aansluitkosten voor telefoon en kabel;
- advieskosten, notaris en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- kosten voor het aanvragen van Nationaal hypotheekgarantie;
- renteverlies tijdens de bouw (waarover u meer leest onder 'De betaling');
- notariskosten voor een volmacht indien u de akte van levering niet in persoon tekent;
- de rente tot de datum van notarieel transport, over de grondtermijn en de vervallen, maar nog niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de kosten van controle van uw persoonsgegevens in de gemeentelijke basisadministratie, de geldigheid van uw legitimatiebewijs en het faillissementsregister;
- de advieskosten voor uw geldverstrekker;
- taxatiekosten ten behoeve van de hypotheek;
- de premie voor een opstal- en/of risicoverzekering;
- eventueel vooruit verschuldigde levensverzekeringspremie.

Betaling

U ontvangt na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vier typen facturen. Wij sommen ze voor alle duidelijkheid op:

- de grondfactuur. Dit is een factuur voor de grondkosten, zoals genoemd in de koopovereenkomst;
- de termijnfactuur. In de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor

de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen overeenkomstig de stand van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvangt u van de aannemer een termijn factuur;

- de rentefactuur. Hier dient u onderscheid te maken tussen de zogenaamde 'grondkostenrente', 'uitstelrente' en 'boeterente';
- de meer/minderwerk factuur. In de aannemingsovereenkomst is tevens een termijnschema voor het meer- en/of minderwerk opgenomen. Overeenkomstig het termijnschema ontvangt u van de aannemer een factuur. Hierop kan dus ook een negatief bedrag staan. In dat geval wordt de factuur verrekend met de laatste bouwtermijn.

Grondkostenrente

Op grond van de koopovereenkomst is het mogelijk dat de ontwikkelaar u rente over de grondkosten in rekening brengt. Het percentage van deze grondkostenrente is in de koopovereenkomst vastgelegd.

Uitstelrente

Zolang de grond nog niet aan u in eigendom is overgedragen, heeft u recht op uitstel van betaling van de grondkosten. Daarnaast is het mogelijk dat de aannemer op het moment dat u de koop en aannemingsovereenkomst ondertekent, reeds met de bouw van uw appartement is gestart en dat reeds een of meer bouwtermijnen zijn vervallen. Ook ten aanzien van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling zolang de grond en de daarop gebouwde opstallen niet aan u in eigendom zijn overgedragen. U dient de grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen echter uiterlijk vóór de eigendomsoverdracht (het notarieel transport) te betalen. Indien u van dit recht gebruik maakt, heeft de ontwikkelaar het recht u 'uitstelrente' over de grondkosten in rekening te brengen. De aannemer heeft in dit geval het recht u 'uitstelrente' in rekening te brengen over de eventueel vervallen bouwtermijnen. Het percentage van deze uitstelrente is in

de koop en aannemingsovereenkomst vastgelegd.

Boeterente

Indien u de vervallen grondkosten niet tijdig betaalt, heeft de ontwikkelaar het recht u 'boeterente' daarover in rekening te brengen. Indien u de vervallen bouwtermijnen niet tijdig betaalt, heeft de aannemer het recht u 'boeterente' daarover in rekening te brengen. Het percentage van deze boeterente is in de koop- en aannemingsovereenkomst vastgelegd.

Woningborg garantie- en waarborgregeling

Ten behoeve van onder andere meer zekerheid voor de koper is de aannemer aangesloten bij Woningborg N.V.. Alleen ondernemingen die voldoen aan de door dit instituut gestelde normen van kredietwaardigheid, organisatie en technische vakbekwaamheid kunnen tot het Woningborg toetreden. Woningborg behartigt primair de belangen van de kopers van een nieuw appartement.

Het appartementborg Garantie- en Waarborgregeling betreft:

- een waterdichte koop-/aannemingsovereenkomst;
- een afbouwgarantie indien de aannemer onverhoopt zijn financiële verplichtingen niet na zou komen of failliet gaat;
- normen met betrekking tot kwaliteit, toegepaste materialen en installaties;
- garantietermijnen;
- arbitrage bij eventuele geschillen.

Een uitgebreide toelichting op de garantie kunt u vinden op de website: www.woningborg.nl

De eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw appartement vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers

waardoor de eigendom van de grond met eventueel daarop reeds gebouwde opstallen, op uw naam komt te staan. Ook het eventuele passeren van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. De hypotheekakte zal doorgaans tegelijkertijd met de akte van levering worden getekend. In de koopovereenkomst wordt een termijn vermeld wanneer het notarieel transport van de bouwka­vel plaatsvindt. Dat is dus de periode waarna u uiterlijk eigenaar van de bouwka­vel wordt. Vóór het einde van die termijn stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen), is aangegeven, inclusief de bijkomende kosten zoals:

- de rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;
 - de grondkostenrente.
- en eventueel:
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
 - de kadasterkosten voor de inschrijving van de hypotheekakte;
 - de afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat uw geldverstrekker voor u heeft gereserveerd en in depot blijft, zal doorgaans gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Indien dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

5% Opleveringsregeling

Voor de oplevering betaalt u de gehele aanneemsom, inclusief het meerwerk, aan de aannemer. Bij deze betaling heeft u de mogelijkheid om 5% van de aanneemsom, zijnde de helft van de laatste termijn van de aanneemsom, te storten op een depotrekening bij de notaris. Zodra de aannemer de bij de oplevering geconstateerde gebreken heeft hersteld en u het proces-verbaal van oplevering voor de tweede keer heeft ondertekend, is de notaris gemachtigd tot uitbetaling van de onder zijn berusting zijnde laatste 5% van de aanneemsom. Mocht de aannemer binnen de gestelde termijn

niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris en de aannemer hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen.

Bouwtijd en oplevering

Bouwtijd

In de aannemingsovereenkomst wordt de bouwtijd genoemd in werkbare dagen. De bouwtijd is afhankelijk van werkbaar weer. Wanneer er in een periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen en/of vorst, dan zijn er relatief weinig werkbare werkdagen en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Meerwerk kan ook eventueel bouwtijdverlenging tot gevolg hebben. De aannemer zal u dit uiteraard tijdig schriftelijk melden. Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegels en het glas, deze worden schoon opgeleverd. Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Risico en verzekering

Gedurende de (af)bouw is en blijft het appartement voor risico van de aannemer. Deze is verplicht tot de dag waarop de sleutels aan u worden overhandigd het appartement genoegzaam verzekerd te houden, waaronder tegen schade door storm en brand.

Vanaf de dag dat de sleutels van het appartement aan u worden overhandigd is het appartement voor uw eigen risico. Dat betekent dat u dan zelf voor verzekering van uw appartement moet zorgen met ingang van de dag van oplevering.

Sleuteloverhandiging

Wanneer het appartement gereed is, krijgt u een uitnodiging om deze samen met de aannemer te inspecteren voor de oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd.

Onderhoudstermijn

Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op de opleveringslijst

staan. Voor Woningborg woningen geldt een onderhoudsperiode van zes maanden na de datum van oplevering. Gedurende deze periode dient u niet acute klachten en of gebreken per e-mail te melden bij de aannemer, welke die gebreken in overleg met u zal verhelpen. Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het te verwachten werken van materialen. Dit soort beschadigingen worden door de aannemer afgewezen, aangezien die gemakkelijk door uzelf veroorzaakt kunnen zijn (bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of het inrichten). Bij het betrekken van uw nieuwe woning moet u er daarnaast rekening mee houden dat een woning deels gebouwd is van materialen die nog kunnen gaan 'werken', zoals dit in het bouwtermen heet. Zo kunnen in de hoeken van de wanden bijvoorbeeld haarscheurtjes ontstaan. Dit is niet ernstig: deze worden veroorzaakt door uit uw huis wegtrekkend vocht en zijn helaas niet te voorkomen. Nadat mogelijk geconstateerde onvolkomenheden, zoals bijvoorbeeld klemmende deuren zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan. Na de onderhoudsperiode is de aannemer alleen aansprakelijk voor ernstige- en verborgen gebreken.

Financiering

Bij de koop van een woning krijgt u niet alleen te maken met het appartement zelf, maar ook met de financiering ervan. Net zoals voor het appartement zelf tal van persoonlijke varianten mogelijk zijn, is dat bij de financiering ook het geval. U laat zich bij het aangaan van een hypotheek ongetwijfeld bijstaan door een adviseur, een makelaar, hypotheekadviseur of bank. Toch willen wij u hier alvast wat eerste aanwijzingen geven.

Hypotheek

De keuze van een passende hypotheek (= financiering) is erg belangrijk. Uitgangspunt voor alle financiële zaken rond uw eigen woning is de voor u acceptabele hoogte van de maandelijkse woonlasten. Nu kunnen bij een gelijk hypotheekbedrag de

maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm en uw persoonlijke omstandigheden. Wij adviseren u er goed op te letten dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (onder andere renteverlies tijdens de bouw) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een depottekort wordt geconfronteerd. Laat u ook op dit punt door uw makelaar, hypotheekadviseur of geldverstrekker uitvoerig informeren.

Een hypotheek is maatwerk

Een hypotheek is maatwerk. Deze is per slot van rekening afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden. Juist omdat in de toekomst allerlei omstandigheden kunnen wijzigen, is het belangrijk om ook naar de flexibiliteit van verschillende hypotheekvormen te kijken.

Aandachtspunten zijn:

- de hoogte van uw huidige inkomen;
- uw inkomensverwachting;
- uw leeftijd;
- de mogelijkheid van vervroegde aflossing;
- de kosten daarvan;
- de overdraagbaarheid;
- de mogelijkheid om hypotheek bij verhuizing mee te nemen.

Waarvan is de rente afhankelijk

Een van de meest belangrijke factoren die de hoogte van de hypotheeklasten bepaalt, is de rente. De hoogte daarvan is afhankelijk van:

- eventuele garantstellingen;
- de relatie tussen het onderpand en de hoogte van de lening;
- de rentevast periode (variabel, vast);
- de wijze van betaling (per maand, kwartaal of jaar, vooraf of achteraf);
- de hypotheekvorm (annuïteiten, leven, spaar, beleggingshypotheek, aflossingsvrij etc.).

Misverstanden

Wij willen misverstanden graag op voorhand voorkomen. Daarom treft u hieronder nog een reeks van relevante zaken over deze verkoopbrochure.

Wijzigingen en voorbehouden

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit project en vervangt alle voorgaande verkoopdocumentatie. Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk wordt verricht, behoudt de architect en/of de aannemer zich het recht voor, op of aan de opstellen naar hun oordeel architectonische, technische en constructieve wijzigingen aan te brengen. Deze wijzigingen mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van het appartement. Aan dergelijke wijzigingen kunt u noch de makelaar rechten ontleen.

Alle informatie over het project wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring van Bouw en Woningtoezicht, Brandweer, nutsbedrijven en onder voorbehoud van veranderde modelovereenkomsten van Woningborg N.V.

Artist Impression

De perspectieftekeningen in deze brochure geven een impressie. Het zijn met recht 'artist impressions', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De reële kleuren van gevels, schilderwerk, dakbedekking en dergelijke kunnen afwijken. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

Maatvoering en oppervlakten

Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunt u geen rechten ontleen, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd op basis van de door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens. Hierover is een bepaling in de koop en aannemingsovereenkomst opgenomen. De in de tekeningen genoemde maten zijn circa maten waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking en kunnen licht afwijken. Let dus op. Wij adviseren u bij het inrichten van

uw woning de maten ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat.

Overig

Werkzaamheden door derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige en/of constructieve wijzigingen na de oplevering, is geheel voor risico van de koper en mag indien dit nodig is alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente.

Afwerkstaat

Appartementen

Gang/Entree

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Volgens verkooptekening

Meterkast

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Onafgewerkt
Plafond	Onafgewerkt
Elektra	Volgens verkooptekening

Berging/technische ruimte

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Volgens verkooptekening

Toilet

Vloer	Tegelwerk
Wanden	Tegelwerk tot 1500+ vloer daarboven spuitwerk
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Volgens verkooptekening

Badkamer

Vloer	Tegelwerk
Wanden	Tegelwerk tot plafond
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Volgens verkooptekening

Hoofdslaapkamer

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Volgens verkooptekening

Slaapkamer

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Volgens verkooptekening

Woonkamer

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Volgens verkooptekening

Keuken

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Volgens verkooptekening

Kast

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Volgens verkooptekening

Materialen en kleurenstaat

Omschrijving:

Gevelsteen
Stucwerk gevel
Plint & entrees
Kozijndorpels
Kozijnen
Draaiende delen
Dakafwerking
Balkonhek(invulling)
Balkonhek
Dakkapel
Goot
Hemelwaterafvoer

Materiaal/type:

Metselsteen, dikformaat, blokverband
Sierpleister
Belgisch hardsteen
Belgisch hardsteen
Aluminium
Aluminium
Beplating
Hardglas
Staal
Beplating
Zink, bakgoot
Zink

Kleur:

Roodbruin gemêleerd
Wit
Licht geschuurd
Licht geschuurd
Antraciet
Antraciet
Uiterlijk traditioneel zink
Transparant
Hemelsblauw
Uiterlijk traditioneel zink
Zink
Zink grijs

De architect behoudt zich het recht voor definitieve kleuren en materialen afwijkend te bepalen.