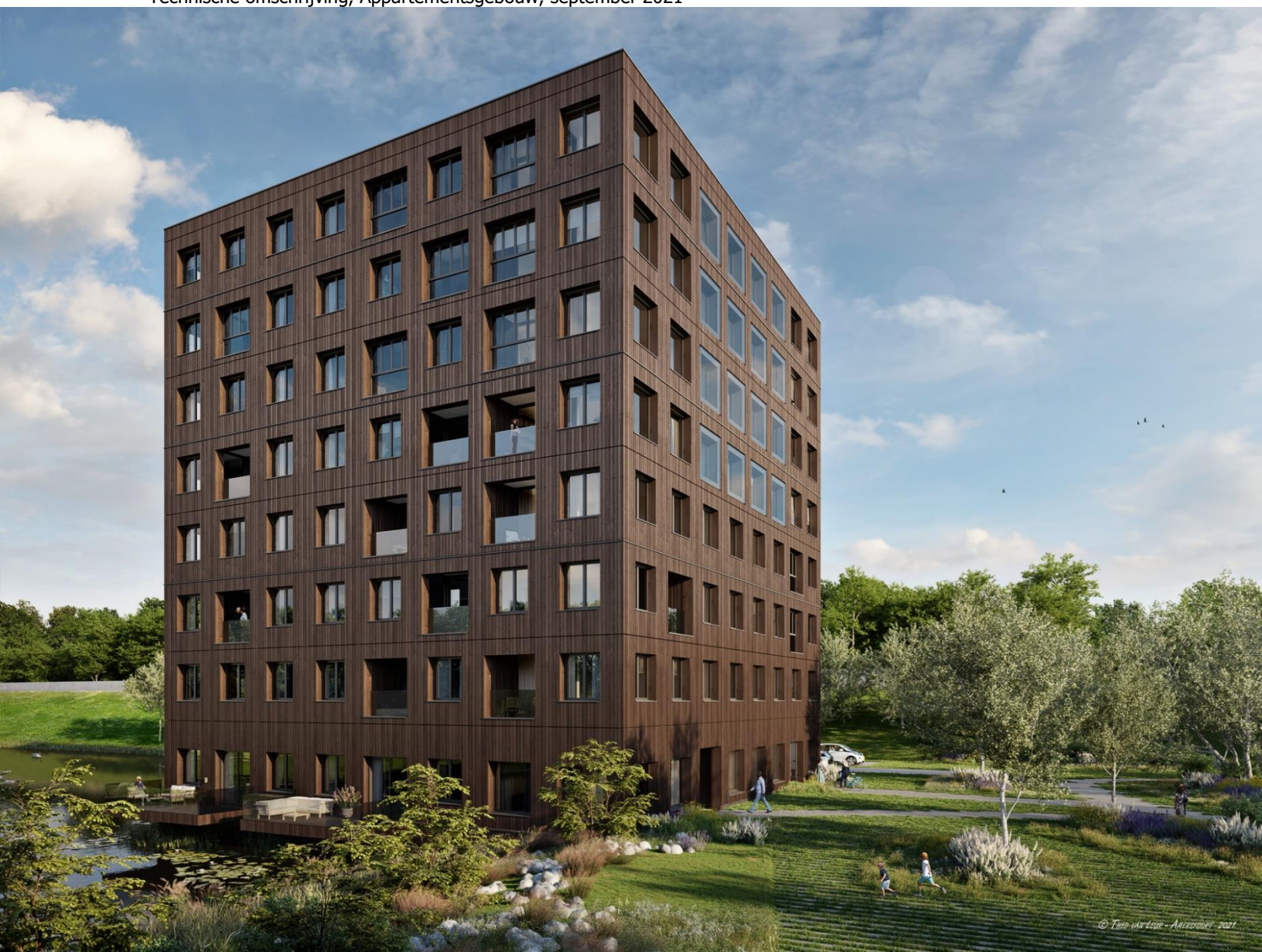


Gooise Kant, Switi fase 3 C

AMSTERDAM ZUIDOOST

Technische omschrijving, Appartementsgebouw, september 2021



INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE INFORMATIE	4
1. Inleiding	4
2. Projectgegevens	4
3. Projectorganisatie	4
4. De locatie	4
5. Milieu	4
6. Nutsvoorzieningen	5
7. Bouwbesluit en normen	5
8. Oplevering appartement	5
9. Kopers keuze procedure	5
10. Sluitingsdata	5
11. Projectdocumentatie	6
12. Fasering gebied	7
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	8
13. Inleiding	8
14. Hoogtemaatvoering	8
15. Grondwerk	8
16. Bestratingen	8
17. Terreininventaris	8
18. Stallinggarage en souterrain	8
19. Fundering	8
20. Vloeren	9
21. Wanden	9
22. Gevels	9
23. Balustraden en hekwerken	9
24. Toegang	9
25. Kozijnen, ramen en deuren	10
26. Hang- en sluitwerk	10
27. Daken	11
28. Hemelwaterafvoer	11
29. Trappen	11
30. Stukadoorswerk en plafonds	11
31. Tegelwerk	11
32. Overige voorzieningen	11
33. Sanitair	12
34. Keuken	12
35. Binnenbetimmering	12
36. Beglazing	13
37. Schilderwerk	13
38. Installatievoorzieningen	13
39. Liftinstallatie	14
40. Waterinstallatie	15
41. Riolering	15

42.	Wasmachine / wasdroger	15
43.	Centrale verwarming en warmwatervoorziening	15
44.	Ventilatie	17
45.	Schoonmaken	17
46.	Gevelonderhoud	17

AANVULLENDE INFORMATIE OVER KOOP **17**

47.	Termijnen	17
48.	Prijswijziging	17
49.	Verkoopprijs	18

ALGEMENE BEPALINGEN **18**

50.	De kleine lettertjes groot geschreven	18
51.	Woningborg Garantie	19
52.	Bouwtijd	19
53.	Uw huidige woning	19
54.	Bouwplaats bezoek	19
55.	Oplevering en sleuteloverdracht	20

ALGEMENE INFORMATIE

1. Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving van het appartementsgebouw in het plan Switi fase 3 te Amsterdam Zuidoost. In dit document wordt u per onderdeel uitgelegd hoe het appartementengebouw wordt samengesteld en afgewerkt.

Een woning kopen is geen dagelijkse bezigheid. Omdat het een belangrijke stap in uw leven is, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop van een woning. Wij adviseren u dit document met aandacht te lezen, zodat u compleet op de hoogte bent van uw appartement. Hieronder wordt met name aangegeven wat u wel en niet koopt als u de overeenkomst sluit.

2. Projectgegevens

Het plan bestaat uit een appartementsgebouw. In het gebouw komen 45 appartementen met elk een eigen berging. Op begane grond wordt tevens voorzien in een stallingruimte voor fietsen/scooters.

Het appartementsgebouw is ontworpen door het Amsterdamse Architectenbureau HOH.

Het appartementsgebouw wordt gebouwd en verkocht onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

3. Projectorganisatie

Het project is een ontwikkeling van BPD Ontwikkeling B.V. en zal worden gebouwd door Ekowood Houses. Op het moment dat u kiest voor de koop van een appartement sluit u met BPD Ontwikkeling B.V. een koopovereenkomst en met Ekowood Houses een aannemingsovereenkomst voor de bouw van uw woning.

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom en de aanneemsom. Daarbij verplicht BPD Ontwikkeling B.V. zich als verkoper tot het leveren van kavel/erfpacht van het (de) appartementsrecht(en). Ekowood Houses verplicht zich als bouwondernemer tot de realisatie van het appartementsgebouw.

4. De locatie

Rustig wonen in Amsterdam Zuidoost met alle voorzieningen binnen handbereik. Dat kan in het nieuwbouwplan Switi. Een nieuw, sfeervol woongebied, direct naast het Nelson Mandelapark. In totaal komen hier circa 250 eengezinswoningen. De centrale ligging maken Switi dé plek om te wonen in Amsterdam Zuidoost.

5. Milieu

Bij het ontwerp van het gebouw, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw is en wordt rekening gehouden met het milieu. Bouwafval wordt niet alleen gescheiden ingezameld en afgevoerd, maar ook zal het afval tijdens de uitvoering tot een minimum worden beperkt door met prefab onderdelen te werken. De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- isolerende voorzieningen van begane grondvloeren, gevels en daken
- waar mogelijk toepassen van recyclebare en geprefabriceerde materialen
- toepassing van duurzame materialen
- onderhoudsarme materialen met een lange levensduur
- appartementen zijn aangesloten op stadsverwarming
- houtmaterialen met FSC of PEFC keurmerk

Energie label

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het landelijk bekende label loopt momenteel van A (meest zuinig) tot en met G (minst zuinig). Grofweg wordt het energielabel berekend aan de hand van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) waarmee de woning is ontworpen. De appartementen zijn ontworpen met een EPC van 0,20 en vallen daarmee in de categorie label A.

Isolatie

Bij de ontwikkeling van het project is veel aandacht besteed aan energiereductie. Het isoleren van de verwarmde ruimten speelt hierin een belangrijke rol. Bij de uitwerking van het planontwerp is hiertoe met de volgende uitgangspunten rekening gehouden:

- gemiddelde isolatiewaarde (Rc-waarde) van de gevels exclusief kozijnen van circa 8,0m².K/W
- gemiddelde isolatiewaarde (Rc-waarde) van de daken van circa 8,0 m².K/W
- gemiddelde isolatiewaarde (Rc-waarde) van de begane grondvloer van circa 4,5 m².K/W
- triple isolatieglas met een U-waarde kozijn van maximaal 1,2 W/m².K

6. Nutsvoorzieningen

Ieder appartement wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals water, elektra, rioleringen en stadsverwarming en wordt voorzien van CAI/glasvezelaansluiting. Er wordt geen gas aangeboden. De aanlegkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen zijn in de V.O.N.-prijs begrepen.

Voor de levering van de nutsvoorzieningen dient de verkrijger/bewoner zelf de aanvraag bij het nutsbedrijf en de kabelexploitant te doen. Hieraan zijn eenmalige kosten verbonden die niet in de V.O.N.-prijs zijn begrepen.

De telefoonaansluiting van de woning bevindt zich in de meterkast. Er wordt door de projectinstallateur een bedrade leiding opgenomen ten behoeve van telefoon in de woonkamer. Abonnementkosten voor de telefoonaansluiting en CAI/glasvezel aansluiting zijn niet inbegrepen in de V.O.N.- prijs.

7. Bouwbesluit en normen

Bij het samenstellen van deze Technische Omschrijving is uitgegaan van de eisen volgens het Bouwbesluit. Voor dit project is het Bouwbesluit 2012 van het moment van indienen van de aanvraag omgevingsvergunning van toepassing.

Om de beschrijvingen en tekeningen voor belangstellenden en 'niet-bouwkundigen' leesbaar te houden is de terminologie van het Bouwbesluit op een aantal punten aangepast.

In afwijking op het Bouwbesluit worden onder andere voor het benoemen van de ruimten de volgende beschrijvingen gehanteerd:

- woonkamer/keuken/eetkamer/slaapkamer in combinatie met verblijfsruimte
- entree/hal in combinatie met verkeersruimte
- badkamer in plaats van badruimte
- berging in plaats van onbenoemde ruimte
- meterkast in plaats van meterruimte
- balkon/terras als buitenruimte

8. Oplevering appartement

De appartementen, bergingen en de algemene ruimten worden bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing worden vrij van stickers en merktekens, helder en schoon opgeleverd.

Oplevering van bergingen en parkeerplaatsen vindt gelijktijdig plaats met de oplevering van het appartementsgebouw.

9. Koperskeuze procedure

De koper zal bij de koop een zogenaamde 'optielijst' ontvangen. Daarin zijn mogelijke alternatieven dan wel opties met bijbehorende verrekenprijzen opgenomen. Aanpassingen die de koper wil doorvoeren, worden in een apart document vastgelegd. In het document 'Kopersinformatie' zal de procedure hieromtrent nader worden uitgelegd.

10. Sluitingsdata

Het opgeven van alternatieven dan wel opties uit de optielijst is mogelijk tot aan de vooraf vastgestelde sluitingsdata. De sluitingsdata worden bepaald op basis van de planning van de bouw. Bij het vaststellen van de sluitingsdata wordt rekening gehouden met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen en de bijbehorende bouwmethodiek van het project. Let op dat wijzigingen of aanvullingen om bovengenoemde redenen na het verstrijken van een sluitingsdatum niet meer in behandeling worden genomen. U wordt hierover tijdig geïnformeerd door de kopersadviseur.

1.1. Projectdocumentatie

Alle tekeningen, maten en materialen in deze Technische Omschrijving zijn gebaseerd op informatie van de architect, de gemeente en de adviseurs van dit project. Deze projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidsvoorschriften of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de bouwondernemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken. Bijvoorbeeld doordat de omschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat bijvoorbeeld stakingen tijdige levering onmogelijk maken.

De bouwondernemer behoudt zich het recht voor wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van minder- of meerkosten. De wijzigingen worden vastgelegd in een erratum. Eventuele later geconstateerde onjuistheden worden ook middels een erratum gecommuniceerd.

U dient er rekening mee te houden dat de op tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden.

Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. Wij adviseren de verkrijger de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden wanneer de maten in de woning kunnen worden ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kijkmiddagen voor de kopersgeorganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten ten behoeve van uw verdere inrichting.

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, kademuren, ondergrondse vuilcontainers en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. De situatietekening betreft een momentopname. Wij adviseren u het bestemmingsplan bij de gemeente in te zien. Hierin staat vastgelegd wat voor uw woning, maar ook voor de verdere omgeving kan en juist niet kan. Eventuele toekomstige plannen van de gemeente in de naastliggende omgeving worden hierin eveneens vastgelegd.

In de tekeningen en artist impressies zijn soms beelden van de omgeving of nabijgelegen bebouwingen aangegeven. Vanwege de voortschrijdende ontwikkeling van de wijk kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Ook aan de tekeningen en artist impressies van het project zelf kunnen geen rechten worden ontleend. Om woningen goed zichtbaar te maken kunnen standpunten van artist impressies in een aantal gevallen op fictieve plaatsen ingenomen zijn en komen aangegeven beplantingen niet altijd overeen met hetgeen uiteindelijk gerealiseerd zal worden.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan:

- de tenaamstelling van de ruimte die niet corresponderen met de terminologie van het Bouwbesluit;
- perspectief- en/of sfeertekeningen;
- foto's en artist impressies;
- brochure, strooifolders, flyers, advertenties;
- communicatie en gegevens van de website;
- interieurschetsen;
- indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- omgeving(impressie)gegevens, met de daarbij behorende tekeningen;
- gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keukens, privacy-schermen etc. in gevels, doorsneden en plattegronden;
- ingetekende apparatuur, wasdrogers, wasmachines, meubels etc., deze dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte, deze zijn niet in de koopsom begrepen;
- de op tekening aangegeven installaties en locaties daarvan, de nadere uitwerking kan leiden tot technisch noodzakelijke wijzigingen, omtrent eventuele wijzigingen wordt de koper tijdig geïnformeerd.

12. Fasering gebied

Het gehele gebied Switi wordt in fases gebouwd. Als gevolg van het gefaseerd realiseren dient u er rekening mee te houden dat u mogelijk hinder kunt ondervinden van een naastgelegen bouwplan.

Bereik en logistiek

Het aanleggen van de definitieve bestrating rondom de gebouwen, zal eveneens fasegewijs verlopen.

Bij de oplevering kan er tot en met de oplevering van het gehele gebied sprake zijn van een situatie waarbij zowel bewoners als de bouwondernemer(s) gebruik maken van de (tijdelijke) (bouw)wegen rondom het terrein.

Gezien de bouwactiviteiten en het bouwverkeer op de locatie zal vanuit het oogpunt van veiligheid een beperking van de wegen zijn waar u gebruik van kunt maken.

De bouwactiviteiten en de benodigde voorzieningen worden zo georganiseerd dat de veiligheid geborgd is en blijft. Zo zult u om bovenstaande redenen onder meer rekening moeten houden dat de watergangen/grachten niet direct worden aangelegd.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

13. Inleiding

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt onder andere de koop het appartement/(s)recht tussen partijen vastgelegd, alsmede de verplichting tot realisering van de woning door de bouwondernemer. De verkrijger koopt daarmee een woning, die nog niet (compleet) is gerealiseerd. De indeling van de woning en de plaats van de technische installaties staan weergegeven op de plattegrond(en). Het aanzicht van de woning is terug te vinden op de geveltekening(en). De toe te passen materialen, technische installatie, kleurstelling et cetera van de woning, worden beschreven in dit document.

14. Hoogtemaatvoering

Peil (P) komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woningen. Vanuit dit peil worden de hoogtematen gemeten.

15. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerkzaamheden uitgevoerd voor de funderingen en leidingen. Door de aannemer worden de tuinen (indien van toepassing binnen dit plan) afgewerkt met grond/teelaarde die op het terrein aanwezig is. Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerkingen, trottoirs, parkeerstroken, groenvoorzieningen etc. conform situatietekening / inrichtingsplan.

Alle op de situatieschets aangegeven overige verkavelingen en bouwblokken zijn indicatief. Hoogteverschillen in de voortuin c.q. zij- en achtertuin worden opgevangen door middel van taluds/beschoeiingen. De koper dient het aanlegniveau ter plaatse van de erf grenzen te respecteren en in stand te houden.

16. Bestratingen

Bij het appartementsgebouw zal een plein worden bestraat waarin 4 parkeer / opstelplaatsen voor deelauto's (inclusief laadpaal) worden opgenomen en een afsluitbaar terrein (dmv een slagboom) ten behoeve van 14 parkeer / opstelplaatsen voor auto's. De overige bestratings- en terreinwerkzaamheden rondom de gebouwen worden bepaald en uitgevoerd door de gemeente Amsterdam. Zij vallen buiten deze technische omschrijving en zijn in tekeningen en artist impressions slechts ter informatie opgenomen op basis van de laatst bekende gegevens ten tijde van het samenstellen van de verkoopdocumenten. Er kunnen derhalve geen rechten aan ontleend worden. De werkzaamheden zullen deels na de opleveringen van de woningen worden uitgevoerd.

Het appartementsgebouw alsmede bijbehorende bergingen en parkeerplaatsen zijn bij oplevering bereikbaar.

17. Terreininventaris

Water

De watergangen/grachten zullen na oplevering van het appartementsgebouw worden aangelegd. De planning en uitvoering worden bepaald door de gemeente Amsterdam.

Afval

In het openbaar gebied zullen ondergrondse containers worden geplaatst ten behoeve van de afvalverzameling.

18. Stallingruimte fietsen / scooters voor de bewoners van het appartementsgebouw

De vloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer, de wanden en plafond worden uitgevoerd in hout en bekleed met gipsplaten. De stallingruimte is niet openbaar maar gemeenschappelijk voor de bewoners van het appartementsgebouw. De stallingruimte wordt voorzien van ventilatie en een rookmelder.

19. Fundering

De fundering van het gebouw bestaat uit betonnen balken, betonnen poeren en betonnen vloeren, die op betonnen funderingspalen rusten. De vereiste afmetingen van de funderingsconstructies, lengte van de funderingspalen en dergelijke worden bepaald door de constructeur.

20. Vloeren

Begane grondvloer

De vloeren van de begane grond worden uitgevoerd als geïsoleerde betonnen plaatvloer.

Verdiepingsvloer / dakvloer

De verdiepingsvloer wordt uitgevoerd als een massieve vuren houten CLT vloer. Dikte en sterkte van de vloeren volgens opgave constructeur. Waar nodig (volgens de constructeur) komen extra massief houten liggers aan de onderzijde van de vloer (in het zicht) en/of een kolom. Deze worden ook uitgevoerd in massief vurenhout.

Afwerkvloer

Alle dekvloeren in de woningen worden uitgevoerd in zandcement afwerkvloer, behoudens ter plaatse van de betegelde vloer van badkamer en toilet. Deze dekvloeren worden zwevend uitgevoerd. De zwevende vloer bestaat uit een isolatiepakket onder de zandcementvloer, waardoor geluid vanuit uw woning naar de onderliggende / naastgelegen woningen wordt gereduceerd een harde vloerafwerking (bijv. keramische tegels) is niet toegestaan. Bij toepassing van de vloerafwerking is de koper verantwoordelijk voor het voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot geluidisolatie. Het is van belang dat u zich vooraf goed laat informeren over de mogelijkheden.

Buitenruimtes

De Loggia / balkon worden afgewerkt, met eventueel benodigde isolatie en dakbedekking, met als afwerking een houten vlonder.

21. Wanden

Dragende wanden

De houten buitenwanden zijn opgebouwd uit houten liggers welke aan beide zijden zijn afgewerkt met een dampopen vezelplaat. De houtvezel isolatie in de houten buitenwanden heeft een dikte van circa 30cm. De houten wanden hebben hierdoor een Rc- waarde van circa 8,0 m².K/W. Het is kopers / bewoners niet toegestaan om in deze (buiten) wanden te boren en/of gaten te zagen omdat dit een negatieve invloed heeft op de isolatie en geluidwerendheid van de wanden.

Niet-dragende wanden

Ter plaatse van de trappenhuizen worden de wanden uitgevoerd als houten systeemwanden. Deze systeemwanden wordt voorzien van isolatie en bekleed met een dubbele gipsplaat.

De houten binnenwanden zijn opgebouwd uit een vuren houtenframe conform opgave constructeur welke aan beide zijden zijn afgewerkt met een OSB plaat en voorzien van 60mm houtvezel isolatie. Op de houten platen is een 12 mm gipsplaat aangebracht, waarvan de naden zijn afgemest, behangklaar conform vlakheidsklasse 2.

22. Gevels

Houten gevelbekleding

De buitengevels worden daar waar op verkooptekening staat aangegeven voorzien van Bamboe gevelbekleding, eea conform de verwerkingsvoorschriften van de leverancier. Deze geveldelen mogen verder niet behandeld / geschilderd worden en zullen door inwerking van weersinvloeden op een natuurlijke wijze gaan verkleuren.

23. Balustraden en hekwerken

De balustraden van de loggia's, terrassen, balkons worden voorzien van gelaagd glas conform de tekeningen.

24. Toegang

Appartement

De appartementen worden ontsloten via de algemene hoofdtoegangsdeur, met trappenhuis en lift. Nabij de hoofdtoegangsdeur bevindt zich een bellentableau met videofoon.

Stallingruimte

De stallingruimte wordt afgesloten door een eigen fietstoegangsdeur. Deze biedt toegang voor fietsen en scooters naar deze ruimte.

Cilinders

De cilinders van de hoofdtoegangsdeur, toegangsdeur van de woning, berging en de stallingruimte, zullen conform het sluitplan worden uitgevoerd.

25. Kozijnen, ramen en deuren

Buitengevelkozijnen

Alle buitengevelkozijnen worden uitgevoerd in aluminium.

Alle glasopeningen in de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van het gebouw / woning worden voorzien van transparant, tripple isolatie glas, conform geldende eisen van het Bouwbesluit.

Alle gevelkozijnen met deuren en/of ramen van de woning worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk volgens de eisen van het Bouwbesluit conform keurmerk SKG**.

Woningtoegangsdeuren bij inpandige entrees

De voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgewerkte dichte stompe deur, opgenomen in een fabrieksmatig afgewerkte stalen nastelkozijn, voorzien van tochtwering en een spion. Nabij het voordeurkozijn wordt het huisnummer en de beldrukker opgenomen.

Bergingen, algemene verkeersruimte en trappenhuis

De deuren van de inpandige bergingen (behorende bij de desbetreffende woning), algemene verkeersruimte en trappenhuis worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgewerkte dichte stompe deuren, opgenomen in een fabrieksmatig afgewerkte stalen nastelkozijn. Binnenkozijnen en -deuren worden, daar waar nodig, brandwerend en/of zelfsluitend uitgevoerd.

Binnendeuren in de woning

De binnendeuren in de woningen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgewerkte dichte opdek deuren, opgenomen in een fabrieksmatig afgewerkte stalen nastelkozijn. De kozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststeen dorpel. De overige binnenkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd. Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er een ruimte van minimaal 1 à 1,5 cm onder de deuren gehandhaafd dient te blijven i.v.m. het ventilatiesysteem. In sommige gevallen (bij laminaat, houten vloeren, tegelwerk) zult u er rekening mee moeten houden dat in verband met de dikte van de vloer dat u de deuren zelf moet (laten) inkorten.

26. Hang- en sluitwerk

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen, -ramen en -deuren

- Alle hang- en sluitwerk voor ramen en buitendeuren voldoet minimaal aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit (weerstandsklasse 2, waarbij de buitendraaideuren zijn voorzien van kern trek beveiliging).
- Alle ramen en buitendeuren worden voorzien van goed en weinig onderhoud vereisend hang- en sluitwerk, in roestvrije uitvoering.
- De draaibare delen van de buitendeuren en -ramen worden afgehangen aan metalen scharnieren met dievenklauwen.
- De sloten in de buitendraaideuren zijn gelijksluitende cilindersloten. De buitendeuren zijn voorzien van meerpuntssluitingen. Er wordt geen brievenklep in voordeur geplaatst.
- De raamboompjes zijn van aluminium.
-

Hang- en sluitwerk binnendeuren

- De binnendeuren worden afgehangen aan metalen paumelles. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium.
- De binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, worden voorzien van zogenoemde loopsloten. De deuren van toilet- en bad-/doucheruimten worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot.

27. Daken

De platte daken worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. Daar waar het, vanwege bediening en onderhoud noodzakelijk is, worden betontegels aangebracht, zodat het betreden van het dak mogelijk is zonder de dakbedekking te beschadigen.

- plattendakconstructie van het appartementsgebouw is als volgt opgebouwd:
 - massieve houten CLT vloer
 - beton opstorting
 - Isolatie op afschot Rc 8,0 m².K/W
 - de plat dakconstructie wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking met een dampremmende laag
 - de dakranden worden afgewerkt met een aluminium dakkap

De gevels van de dakopbouw op het appartementengebouw zullen worden uitgevoerd als een groene gevel. Een groene gevel is een buitenwand die is bedekt met levende planten. Een groene gevelbekleding ziet er niet alleen mooi uit, het draagt ook bij aan een betere luchtkwaliteit en isolatie. Vanaf de oplevering zal het onderhoud van deze planten in de Vereniging van Eigenaren moeten zijn geregeld.

Op de daken worden PV panelen aangebracht, die zijn aangesloten op de omvormer. Het aantal panelen is conform de EPC-berekening. De PV panelen zijn eigendom van de Vereniging van Eigenaren.

28. Hemelwaterafvoeren

Bij het appartementsgebouw wordt het hemelwater dmv PVC buisleidingen via de centrale kern (leidingkoker) afgevoerd. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

29. Trappen

De trappen in de algemene ruimten in het gebouw worden uitgevoerd in Bamboe voorzien van antislip profiel. De trappen en de vloerranden worden, daar waar van toepassing, voorzien van een leuning aan de muur.

30. Stukadoorswerk en plafonds

Alle wanden van de appartementen worden, conform vlakheidsklasse 2, behangklaar opgeleverd, behoudens de betegelde of gespoten oppervlakken. De CLT-vuren houten plafonds blijven onbehandeld in het zicht.

Appartementsgebouw

De afwerking van wanden, vloeren en plafonds van de algemene verkeersruimten in het gebouw, is aangegeven in de afwerkstaat van het materiaal- en kleurenschema.

31. Tegelwerk conform materiaal / afwerkstaat

Wanden

De wanden van de toiletruimte worden tot 150 cm boven de vloer en van de badkamer worden betegeld tot het plafond. Afmeting van de tegels is aangegeven in het materiaal- en kleurenschema.

Vloeren

De vloeren van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van keramische tegels. De vloer van de badkamer wordt ter plaatse van de doucheopstelling onder afschot betegeld. Afmeting van de tegels is aangegeven in het materiaal- en kleurenschema.

32. Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen aan de binnenzijde, daar waar houten borstweringen zijn, worden vensterbanken van Bianco C aangebracht, dik ± 2cm. Bij toepassing van wandtegels worden geen vensterbanken aangebracht, maar wordt het tegelwerk doorgezet. De vensterbanken steken ± 2,0 á 2,5 cm voor de muur uit.

Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde worden aluminium lekdorpels toegepast.

33. Sanitair

Toiletruimte

De toiletruimte wordt uitgerust met een hangend closet met inbouwreservoir en fonteincombinatie met koudwaterkraan.

Badkamer

De badkamer wordt voorzien van een wastafelcombinatie met mengkraan en spiegel. Een en ander conform aangegeven op de tekeningen. De douchehoek wordt voorzien van een glijstangset met een thermostatische douchemengkraan.

Het sanitair wordt geleverd in fabricaat Villeroy & Boch in de kleur wit, volgens onderstaande specificatie:

Closetcombinatie toiletruimte:

- wandcloset Villeroy & Boch type Subway 2.0, kleur wit
- closetzitting Villeroy & Boch type Subway 2.0 Slimseat softclosing-quickrelease, kleur wit
- inbouwreservoir Grohe type Rapid SL
- bedieningsplaat Grohe type Arena Cosmopolitan Bedieningsplaat, kleur wit

Fonteincombinatie toiletruimte:

- fontein Villeroy & Boch type Subway 2.0, kleur wit
- fontein kraan Grohe type Concetto XS

Wastafelcombinatie badkamer:

- wastafel Villeroy & Boch Memento, kleur wit
- wastafelmengkraan Grohe Eurosmart S-size
- spiegel Raminex Silkline, afm circa 600 x 1000 mm

Douchecombinatie badkamer:

- thermostatische douchemengkraan Grohe type New Tempesta Cosmopolitan 160
- RVS douchegoot

34. Keuken

In de vrij op naam prijs is een keuken inbegrepen, conform bijgaand document. Installaties worden aangebracht op een standaard plaats conform de keukeninstallatietekening.

Onderstaande aansluitpunten zijn op vaste plaatsen, evt afgedopt, opgenomen.

- aansluitpunt voor koelkast
- aansluitpunt voor kookplaat
- aansluitpunt voor oven/magnetron
- aansluitpunt voor recirculatie afzuigkap
- aansluitpunt voor vaatwasser
- warm en koudwater tappunt voor mengkraan
- koudwateraansluiting voor vaatwasmachine
- afvoer voor spoelbak en vaatwasser

Het evt aanpassen van de diverse aansluitpunten kan evt als opbouw worden verplaats in de holle ruimte achter de keuken of de holle ruimte onder de keukenkasten.

35. Binnenbetimmering

De benodigde meterschotten/planken in de meterkast en evt. dagkant aftimmeringen in de trapgaten worden aangebracht. Er worden geen plinten geleverd en aangebracht in de woningen.

36. Beglazing

Beglazing

De buitenbeglazing van de woning wordt uitgevoerd in isolerende triple beglazing.

Bij toepassing van triple-glas dient rekening gehouden te worden met:

- Een verhoogde kans op thermische breuk ten gevolge van temperatuurverschillen in de glasplaat. Deze kunnen ontstaan door bijvoorbeeld het gedeeltelijk afplakken van het glas, het (binnen of buiten) plaatsen van een object tegen het glas of het aanbrengen van zonwering aan de binnenzijde dicht tegen het glas. Bij gehard triple-glas (doorval veilig) is de kans op thermische breuk vrijwel uitgesloten.
- Tijdelijke condensvorming aan de binnenzijde van het glas bij koud weer en hoge luchtvochtigheid. Dit treedt met name op in de ochtenduren van het voor- en najaar. Bij opwarming van de buitenlucht verdwijnt de condens weer.

Inzake toepassing van veiligheidsglas volgens NEN 3569 "veiligheidsbeglazing in gebouwen" melden wij u dat deze niet door het bouwbesluit wordt vereist. In onderhavig project wordt derhalve geen veiligheidsglas toegepast. (m.u.v. balustrades van de loggia's / balkons) Wij voldoen hiermee aan de waarschuwingplicht conform het bouwbesluit hetgeen vrijwaring biedt van eventuele schadeclaims. De aannemer kan in de uitvoering alsnog bepalen dat bepaalde gevelementen (waarnodig) worden voorzien van veiligheidsglas.

37. Schilderwerk

Buitengevel

De houten Bamboe gevelbekleding wordt in het werk verder niet meer behandeld. Door inwerking van weersinvloeden kan het materiaal gaan verkleuren / verweren.

Aluminium gevelkozijnen

De Aluminium gevelkozijnen zijn fabrieksmatig gemoffeld en in het werk gemonteerd.

Overig

Fabrieksmatig afgewerkte stalen kozijnen en binnendeuren worden in het werk verder niet meer behandeld

38. Installatievoorzieningen

Algemeen

De aantallen, globale positie en functies van installatieonderdelen in het appartement en zijn op tekening indicatief aangegeven. Posities, afmetingen en hoogten kunnen plaatselijk afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen.

De installaties worden uitgewerkt aan de hand van de wettelijke normeringen. Voor verwarming wordt een collectief warmtredistributienetwerk via stadsverwarming aangelegd met per woning een aansluiting.

Leidingwerk

De afvoerleidingen van de wastafels en de fontein worden, daar waar mogelijk, weggewerkt uitgevoerd als buis in de muur. Bij woningscheidende wanden zijn echter de afvoerleidingen altijd uitgevoerd als een buis voor de muur langs, een zogenaamde vloerbuis, in verband met de geldende geluidseisen tussen woningen onderling. Overige leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren weggewerkt. Indien noodzakelijk kan hiervan worden afgeweken.

Hydrofoor

In de algemene technische ruimte, niet zijnde prive-appartement, op begane grond wordt een drukverhogingsinstallatie geplaatst om voldoende waterdruk op de tappunten voor alle appartementen te verkrijgen.

Gasinstallatie

Een gasinstallatie is niet voorzien in het appartementsgebouw

Elektrotechnische installaties

De elektrotechnische installatie wordt, volgens de geldende voorschriften (NEN1010) uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast en verder verdeeld over diverse aansluitpunten. De locatie van de meterkast is op de tekening aangegeven.

Wandcontactdozen bevinden zich in de verblijfsruimten op circa 30 cm vanaf de vloer. Schakelaars bevinden zich op circa 105 cm vanaf de vloer. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof. Leidingen worden in de wand weggewerkt, dit met uitzondering van leidingen in de meterkast en in de bergingen en de stallingruimte.

Verlichting

In de algemene ruimten binnen het gebouw en in de stallingruimte zijn armaturen voor verlichting voorzien.

Ieder appartement heeft, conform de verkooptekening, een bedrade aansluiting op het balkon/loggia voor buitenverlichting, geschakeld vanuit het appartement. Daar waar dit punt op een wand is gesitueerd, wordt deze standaard voorzien van een armatuur. Waar dit het geval is, staat dit aangegeven op de verkooptekening. In de woningen zijn op de aangegeven plaatsen centraaldozen voorzien. In de appartementen zijn standaard geen verlichtingsarmaturen voorzien.

De bergingen in het appartementengebouw worden aangesloten op de algemene verlichtingsinstallatie.

Telefoon/CAI/glasvezel

Elk appartement zal worden voorzien van een eigen CAI/glasvezel-aansluiting in de meterkast. De woonkamer zal worden voorzien van een CAI/glasvezel wandcontactdoos, bekabeld en afgemonteerd.

Elk appartement zal ook worden voorzien van een eigen telefoonaansluiting door middel van een glasvezelaansluiting. De woonkamer zal worden voorzien van een telefoon wandcontactdoos, bekabeld en afgemonteerd in de meterkast.

Rookmelders

Alle woningen worden voorzien van de wettelijk benodigde rookmelder(s), welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

Buitenzonwering

De raamkozijnen in het gevelvlak van de appartementen op zuidoost- en zuidwest-zijde worden voorzien van elektrisch bedienbare zonwering -screens. Het betreft de kozijnen in het gevelvlak, niet de kozijnen achter het gevelvlak zoals bij balkons / loggia's.

Voor de overige gevels worden de kozijnen voorzien van een loze leiding ten behoeve van zonwering. Het betreft de kozijnen in het gevelvlak. Niet de kozijnen achter het gevelvlak zoals bij balkons / loggia's. De zonwering zelf wordt niet standaard aangebracht. Voor het loze aansluitpunt kan de koper door middel van de optielijst aangeven of dit aansluitpunt bedraad dient te worden. Daarnaast kan gekozen worden voor het aanbrengen van screens. Zonweringen met knikarmen zijn niet toegestaan. Tevens mag de zonwering niet in half open stand worden gebruikt ivm mogelijk oorzaak van thermische breuk.

Videofooninstallatie appartement

Ieder appartement heeft in de hal een videofooninstallatie. Deze bestaat uit een wandtoestel met een spreek- en luisterverbinding, een beeldscherm uitgevoerd met een kleurenscherm, een deuropener en een zoemer. Aan de buitenzijde van de hoofdentrees van het gebouw is een spreek- en luistermodule met camera voorzien in het belpaneel.

Keuken

De keuken opstelplaats is standaard voorzien van de volgende aansluitpunten:

- elektrische kookplaat (perilex wandcontactdoos, 2x 230V)
- (combi)magnetron (wandcontactdoos op een aparte eindgroep)
- vaatwasser (wandcontactdoos op een aparte eindgroep)
- koel-/vriescombinatie (dubbele wandcontactdoos op een algemene eindgroep)
- verlichting/wasemkap (dubbele wandcontactdoos op een algemene eindgroep)
- Verder wordt er rekening gehouden met twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad voor algemeen gebruik.

Laadpaal

Bij het appartementsgebouw worden 2 stuks laadpalen met totaal 4 aansluitingen voor een elektrische auto geplaatst. Deze laadpalen zijn bestemd voor de deelauto's van Amber, zie hiervoor de brochure.

Optioneel kunnen de bewoners van het appartementsgebouw kiezen om, op de afgesloten parkeerterrein, een parkeerplaats te kopen. In overeenstemming met de netbeheerder is er een beperkt aantal laadpalen beschikbaar als kopers optie.

39. Liftinstallatie

Het appartementengebouw wordt voorzien van een lift in hoogwaardige kwaliteit en van voldoende capaciteit. De afmeting van de cabine is circa 1.2 m. breed en circa 2.1 m. diep. De dagkanten en liftoegangsdeuren worden afgewerkt met geborsteld RVS

40. Waterinstallatie

Vanaf de watermeter in de meterkast van de woning wordt een koudwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken
- de vaatwasser aansluiting in de keuken (indien vermeld op de keukentekening)
- spoelinrichting van de closet(ten)
- de fontein in het (de) toilet(ten)
- de wastafel in de badkamer
- de douche in de badkamer
- de wasmachine aansluiting
- de afleverset ten behoeve van warmwater van de stadsverwarming. In de appartementen

De appartementen worden voorzien van externe warmte- levering. Per appartement zal in de meterkast een warmtewisselaar worden voorzien, waarmee het warm tapwater voor het appartement zal worden bereid. Warmtapwaterleidingen worden vanaf de afleverset gelegd naar, indien deze in basis in het appartement aanwezig zijn, de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken (afgedopt opgeleverd)
- de wastafel in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer

41. Riolering

De vuilwaterriolering en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd als een gescheiden rioelstelsel. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het openbare rioelstelsel. Alle rioleringen worden uitgevoerd in kunststof. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting, beluchting en ontstoppingsmogelijkheden. Het hemelwater wordt geloosd naar het open water.

De loggia's, balkons en dakterrassen worden voorzien van een hemelwaterafvoer / spuwer.

U dient er rekening mee te houden dat installaties / riolering in de bergingen in de stallingruimte onder het plafond kunnen worden gemonteerd. Incidenteel wordt hier de installatie / riolering gemonteerd op een hoogte van circa 1.8 m. vanaf de vloer.

42. Wasmachine / wasdroger

Standaard bevindt zich in de woning een bedraad elektra-aansluitpunt, een wateraansluitpunt en een vuilwaterafvoerpunt (riolering) ten behoeve van de wasmachine.

Tevens wordt er een condens wasdrogeraansluiting gerealiseerd. Bestaande uit een bedraad elektra aansluitpunt en een vuilwaterafvoer door middel van een Y-stuk op de riolering van de wasmachine.

43. Centrale verwarming en warmwatervoorziening

De appartementen worden voor de verwarming aangesloten op de stadsverwarmingsinstallatie van het gebouw. Verdere afspraken zullen door de exploitant van de stadsverwarmingsinstallatie met u worden gemaakt.

Levering door derden van warmte en/of warm tapwater vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

De appartement woningen zijn voorzien van een afleverset welke het warmwater voor de vloerverwarming regelt. Alle ruimten in de woningen, behoudens berging/kast en meterkast, zijn voorzien van vloerverwarming. In de badkamer is optioneel een elektrische radiator te kiezen om het comfort te vergroten.

De ruimteregeling van de vloerverwarming gebeurt met een ruimtethermostaat in elke verblijfsruimte. Door middel van deze regeling is het mogelijk om de temperatuur per ruimte te regelen.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones -met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen -aan de volgende voorwaarde:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10 °C, tenminste gegarandeerd:

Verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer)	: 22 °C
Verkeersruimte (hal, gang, overloop, zolder)	: 18 °C
Badruimte	: 22 °C
Toiletruimte	: 18 °C
Inpandige bergruimte	: 15 °C

In de ruimten waar niet is voorzien van vloerverwarming of een laag-temperatuur radiator is de temperatuurgarantie niet van toepassing

Door de toegepaste vloerverwarming en de toepassing van zwevende dekvloeren zijn meerdere vloerafwerkingen mogelijk. Bij de keuze voor vloerafwerking moet, in verband met de vloerverwarming, rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. De meeste soorten vloerafwerking, zoals linoleum, parket en laminaat, kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid voor vloerverwarming. Meestal wordt dit aangegeven met het volgende icoon:



Onderstaande vloerafwerkingen zijn niet geschikt in combinatie met vloerverwarming:

- Parket van zacht hout zoals beuken, vuren en berken;
- Parket van lange planken;
- Vloerbedekking die zwevend moet worden gelegd (los op een tussenlaag vanschium);
- Vloerbedekking met een foamrug;
- Vloerbedekking met toepassing van een ondertapijt.

Leveranciers van vloerbedekking vermelden steeds vaker wat de warmteweerstand is. Als dewarmteweerstand minder is dan 0,09 (m2.K)/W is de vloerbedekking zonder meer geschikt. Als een parketvloer op een onderlaag moet worden gelegd, moet de warmteweerstand van de parketvloer opgeteld bij de warmteweerstand van de onderlaag minder zijn dan 0,09 (m2.K)/W.

Indien de koper een vloerafwerking aanbrengt dient hierbij ook rekening te worden gehouden met de geldende geluidseisen om geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen daarom is het niet toegestaan om een "harde" (bijv. keramische tegelvloer) aan te brengen. De aan te brengen vloerafwerking door de kopers dient als een "zwevende" vloer dus geheel vrijvan de bestaande vloer/wand te worden uitgevoerd, afgestemd op de reeds aanwezige vloeropbouw van de woning. Een uiterst zorgvuldige uitvoering is hierbij een vereiste. Het gewogen contactgeluidniveau wordt bepaald volgens de norm NEN 5077.

Afhankelijk van de gekozen vloerafwerking kan het noodzakelijk zijn om de vloer te voorzien van een egalinelaa. U dient dit zelf met uw leverancier van de vloerafwerking op te nemen en indien dit wordt geadviseerd in opdracht te geven bij deze leverancier.

Tapwater

Het gebouw is voorzien van stadsverwarming. Door middel van een afleverset is iedere woning voorzien van zijn eigen warmtevoorziening. De afleverset is geplaatst in de woningen zal door middel van stadsverwarming het tapwater in de woning opwekken. Vanaf de afleverset wordt ieder tappunt, behalve was-/vaatwasmachine en fonteincombinatie, voorzien van warm water.

44. Ventilatie

Ventilatie is voorzien op basis van natuurlijke toevoer dmv ventilatieroosters boven de kozijnen en mechanische afvoer via een ventilatie unit. De ventilatiebox met afzuigpunten in keuken, toilet en badkamer is in drie standen schakelbaar (laag, midden en hoog), maar niet uitschakelbaar. De driestandenschakelaar (draadloos) wordt in/nabij de badkamer aangebracht. Er worden afzuig- en aanzuigrozetten in het plafond en/of wand aangebracht op de posities zoals aangegeven op de verkooptekening.

Aandachtspunt met betrekking tot de wasemkap:

In de keuken moet een recirculatie wasemkap worden geplaatst voor een goede samenwerking met dit ventilatiesysteem. De keukenleverancier kan u hierover adviseren.

45. Schoonmaken

De gehele appartementsgebouw wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de beglazingen worden nat gereinigd en schoon opgeleverd.

46. Gevelonderhoud

Het onderhouden en bewassen van de gevels van de appartementen dient door de bewoners zelf te worden gerealiseerd evt. in nader overleg met de Vereniging van Eigenaren. Het gebouw wordt niet voorzien van een gevelonderhoud-installatie. De aanwezige draaikiep ramen, conform tekening, zijn naar binnendraaiend en kunnen van binnenuit gewassen worden.

AANVULLENDE INFORMATIE OVER KOOP

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht de verkrijger / koper zich tot het betalen van de koopprijs terwijl de ondernemer / verkoper zich door medeondertekening verplicht tot het bouwen van het appartement. Nadat de koopovereenkomsten en de aannemingsovereenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die dan een notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

47. Termijnen

De aanneemsom wordt gedeclareerd in termijnen. Het aannemingsgedeelte naar rato van devootgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De koop- en aannemingsovereenkomst geeft aan, tot de datum van notariële levering onder vergoeding van uitstelrente, dat men recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt men wel de termijnnota's. Op de datum van notariële levering moeten deze termijnen en de daarover verschuldigde uitstelrente zijn voldaan.

Na de notariële levering ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Deze nota's moet u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening voldoen. Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u tot u van ons een factuur ontvangt, waarop de al vervallen termijnen in rekening zijn gebracht.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt u een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de datum van levering betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw, indien u de aankoop van uw woning geheel of gedeeltelijk financiert door middel van een hypotheeklening. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. Voor eventueel door u opgedragen meerwerk geldt de betalingsregeling volgens de Woningborg bepalingen, zoals ook in de koop- en aannemingsovereenkomst is opgenomen.

48. Prijswijziging

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale verkoopprijs staat vast met uitzondering van wijzigingen in het BTW tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

49. Verkoopprijs

De verkoopprijs in de koop- en aannemingsovereenkomst van het appartement en evt. parkeerplaats is vrij op naam (v.o.n.). Dit houdt in dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- bouwkosten
- honoraria projectgebonden partijen als makelaar, installatie adviseur, architect en constructeur
- notariskosten verband houdend met eigendomsoverdracht
- leges omgevingsvergunning
- kosten Woningborg
- de eenmalige aansluitkosten van nutsvoorzieningen elektra, water, stadsverwarming en riolering. Eventuele verplichte abonnementsgelden en eenmalige aansluitkosten ten einde een aansluiting te kunnen verkrijgen zijn niet in de koop- en aannemingsovereenkomst begrepen
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriftendoorberekend)
- kadastrale inmeting

De kosten in verband met de financiering van uw appartement evenals gemeentelijkeheffingen en abonnementen zijn niet in de koop- en aannemingsovereenkomst begrepen.

Tevens niet opgenomen in de vrij op naam prijs zijn:

- Kosten voor eventueel meerwerk/kopersopties
- Kosten voor het inrichten en aanleg van de buitenruimten
- Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek
- Aansluit- en abonneekosten telefoon, kabel / tv (cai) en telefonie

ALGEMENE BEPALINGEN

50. De kleine lettertjes groot geschreven

- De ontwikkelaar en bouwondernemer behouden zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, evenals in de situatie rond de appartementen, zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Deze aanpassingen geven geen aanleiding tot enige wederzijdse verrekening met de koper.
- Dit document is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die verstrekt zijn door de architect, gemeente, overheden en de adviseurs van dit plan. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, bijvoorbeeld voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.
- De eventueel op de tekening aangegeven meubelen of apparatuur dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte, zij zijn niet in de koop- en aaneensom begrepen.
- De eventueel op de tekening ingeschreven maten zijn "circa" en uitsluitend ter indicatie. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.
- Tenzij nadrukkelijk anders aangegeven zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Van de tekeningen kan niet worden afgemeten.
- De op de tekeningen aangegeven installaties en locaties daarvan zijn uitsluitend indicatief.
- Het ontwikkelen van een wijk/project is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, er steeds een verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in de verkoopbrochure zijn opgenomen betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.
- Uitdrukkelijk wijzen wij erop dat tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.
- Alle getoonde tekeningen, artist impressions, ingekleurde plattegronden, foto's, staten, advertenties, folders, reclamemateriaal en dergelijke zijn illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Evenals aan posities van, getekende (keuken)apparatuur, wasmachine, wasdrogers, etc.

51. Woningborg Garantie

Het kopen van een appartement is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor u niet de eerste keer is dat u een appartement koopt, vinden wij het raadzaam nog enige aspecten onder uw aandacht te brengen.

Garantie- en waarborgregeling Woningborg

Op het appartementen in dit bouwplan is de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

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

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartement voor de koper afgebouwd. Woningborg regelt dit voor de koper.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van het appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. De garantietermijnen op diverse onderdelen zijn conform Woningborg Garantie regeling.

Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Tevens zijn de volgende niet overeengekomen onderdelen uitgesloten: binnen schilderwerk, behangwerk, stadsverwarming. Derhalve vallen deze onderdelen niet onder de reeds gesloten overeenkomst, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe en/of indirecte gevolgschade en/of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling.

52. Bouwtijd

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven wanneer uw appartement voor bewoning gereed zal zijn uitgaande van de start van de bouw.

Het aantal werkbare dagen zal worden opgenomen in de aannemingsovereenkomst. Onvoorziene omstandigheden als brand, storm, waterschade en/of onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV-dagen vallen niet onder werkbare dagen.

53. Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning en/of opzegtermijn van uw huurwoning adviseren wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten zodat u niet voortijdig uw bestaande woning moet verlaten voordat de nieuwe woning aan u is opgeleverd.

Wacht u onze opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden echter, wij noemden reeds enkele, kunnen een opschuiving veroorzaken, zeker als de bouw op het moment van aankoop nog niet is aangevangen.

Strikt juridisch genomen is de koop- en aannemingsovereenkomst een leidraad ten aanzien van het opleveringstijdstip. Over het algemeen is de juridisch vastgelegde opleveringstermijn ruim genomen.

54. Bouwplaats bezoek

U moet er rekening met houden dat de wettelijke Arbo-/veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats streng zijn. Conform de Arbowet- en regelgeving is de aannemer verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegde vallen buiten de verzekering. Het is derhalve verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden van derden in opdracht van de koper zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Kijkdagen

Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, ruimtes in te meten en/of foto's te maken zullen er kijkdagen georganiseerd worden. Informatie hierover wordt inmiddels nieuwsbrieven verstrekt

55. Oplevering en sleuteloverdracht

Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met de uitvoerder of opzichter uw appartement te inspecteren. Bij deze inspectie worden de geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Nadien zullen de eventueel geconstateerde onvolkomenheden door de aannemer worden verholpen. Inmiddels heeft u dan een eindafrekening ontvangen.

Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van uw appartement. Dit noemen wij de juridische oplevering van uw appartement.

Bij de oplevering zullen de gebruiksinstructies worden overhandigd van de technische installatie, evenals een verfbestek / onderhoudsadvies en een kleur- en materiaalstaat met kleurnummers etc. Van de technische installatie zullen definitieve tekeningen worden verstrekt welke, ten opzichte van de huidige verkoopbrochure, de definitieve plaats aangeven in de standaard situatie zonder koperswijzigingen van elektra, water, sanitair, radiator en ventilatie-unit.

Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of alle eerdere geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en/of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of "werken" van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het appartement is gebouwd van "levende" materialen die nog enigszins kunnen gaan werken. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan; deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan nooit voorkomen worden. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gedaan, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Verzekeringen

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering is het appartement door de bouwer verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient de koper hierin te voorzien (Tevens dient u voor uw inboedel na oplevering een verzekering af te sluiten). De opstalverzekering zal via de VvE worden geregeld.