



GASHOUDERS KWARTIER

Technische Omschrijving

Nieuwbouw 12 koopwoningen 'Vlek J1 Gashouderskwartier' te Arnhem.

Inhoudsopgave

1.	Algemene informatie	3
2.	Technische informatie	4
3.	Aannemingsovereenkomst	9
4.	Koperskeuze	11
5.	Algemene bepalingen	11
6.	Ruimte afwerkstaat	14
7a.	Kleur- en materiaalstaat Kavel 95, 98, 99, 103, 104 en 105	15
7b.	Kleur- en materiaalstaat Kavel 96, 97, 100-102 en 106	16

1. Algemene informatie

De woningen in het plan 'Vlek J1 Gashouderskwartier' te Arnhem, worden gebouwd volgens deze technische omschrijving. Als gevolg van nog te doorlopen procedures kunnen nadere eisen worden gesteld aan het plan. Dit kan leiden tot wijzigingen. Uitgangspunt is dat noodzakelijke wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woningen. Ongeacht het bepaalde in de technische omschrijving gelden o.a. onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Als enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger is voor u als koper, dan prevaleren de bepalingen van Woningborg. Elke koper ontvangt een exemplaar van de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

Het project ' bestaat uit 12 rijwoningen onderverdeeld in de types L, L1, L2, L-K, M, M1, M2 en N:

<i>Bnr 95:</i>	<i>Type M2</i>
<i>Bnr 96:</i>	<i>Type N</i>
<i>Bnr 97:</i>	<i>Type L2</i>
<i>Bnr 98:</i>	<i>Type M</i>
<i>Bnr 99:</i>	<i>Type M</i>
<i>Bnr 100:</i>	<i>Type L1</i>
<i>Bnr 101:</i>	<i>Type L</i>
<i>Bnr 102:</i>	<i>Type L1</i>
<i>Bnr 103:</i>	<i>Type M</i>
<i>Bnr 104:</i>	<i>Type M</i>
<i>Bnr 105:</i>	<i>Type M1</i>
<i>Bnr 106:</i>	<i>Type L-K</i>

De locatie van de verschillende typen en bijbehorende bouwnummers kunt u terugvinden op de verkoopstukken.

Bouwplanomschrijving

Het bouwplan betreft het realiseren van 12 rijwoningen aan de Thomas J. Witteroosstraat in Arnhem. Het plan maakt onderdeel uit van nieuwbouw plan '44 woningen Vlek J1 Gashouderskwartier' te Arnhem.

Parkeren

Op het gemeenschappelijke binnenterrein is per woning ruimte om één auto te parkeren. De parkeerplaatsen zijn genummerd en worden toegewezen aan de desbetreffende woning.

Het Bouwbesluit

Bij het samenstellen van deze technische omschrijving is uitgegaan van de eisen, zoals deze zijn gesteld in het bouwbesluit. Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald, dat alle vertrekken in een woning eenduidig naar het karakter van het vertrek worden vernoemd. Begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer worden in het bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken over verblijfsruimte, verkeersruimte etc. Voor alle duidelijkheid vindt men hieronder een opsomming:

Verblijfsruimte	: woonkamer, slaapkamer en keuken
Verkeersruimte	: entree, gang, hal, trap en overloop
Buitenruimte	: tuin
Toilet- of badruimte	: toilet en badkamer
Onbenoemde ruimte	: kast, berging, zolder en meterkast

Energie label

Vanaf 1 januari 2008 moeten woningen worden voorzien van een energieprestatiecertificaat. Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het certificaat loopt van A tot en met G. Een woning met het groene A-certificaat is het energiezuinigst en een woning met het rode G-certificaat is het minst energiezuinig. De woningen in het plan 'Vlek J1 Gashouderskwartier' krijgen het groene

A-label, u koopt dus een energiezuinige woning! Het energieprestatiecertificaat dat u zult ontvangen is woning-gebonden en maximaal tien jaar geldig.

2. Technische informatie

EPC

EPC staat voor Energie Prestatie Coëfficiënt. De EPC-waarde van deze woningen ligt met een waarde van 0,0 ruim onder de wettelijke norm van maximaal 0,4.

Peilen en maten

Als peil ($P=0$) geldt de bovenkant van de vloer direct achter de voordeur. Het peil wordt uitgezet in afstemming tussen de Gemeente Arnhem, BPD en Kuiper Bouw en Ontwikkeling. Voor het bepalen van de opstaphoogte ter plaatse van de dorpel bij de voordeur is voor de vloerafwerking een dikte aangehouden van circa 15 mm. Deze vloerafwerking is echter niet inbegrepen in de aanneemsom. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters (mm).

Grondwerk

Voor de aanleg van funderingen, leidingen, kabels, etc. dienen de nodige grondwerken te worden verricht. Het op tekening aangegeven in eigendom te verkrijgen perceel wordt geëgaliseerd. Waar nodig worden de ontgravingen met de uitgekomen grond / zand weer aangevuld. De percelen worden niet voorzien van teelaarde.

Rioleringswerk

De riolering wordt uitgevoerd volgens de voorschriften en op aanwijzing van de gemeente als een zogenaamd gescheiden rioolstelsel. Het rioleringsstelsel bestaande uit kunststof leidingen, wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De bewoner dient bij het aanleggen van de tuin zelf zorg te dragen dat het afkomende regenwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd. E.e.a. conform de voorschriften van de gemeente en volledig voor rekening en risico van de toekomstige bewoner.

Bestrating, beplanting en hekwerken

De bestrating en beplanting in het binnenterrein alsmede de hekwerken (erfafscheidingen) worden uitgevoerd conform de situatie zoals weergegeven op de juridische situatie tekening behorende bij de contractstukken. In de tuin wordt geen verharding of inrichting aangebracht. Het gezamenlijke binnenterrein dient door de woningeigenaren (eventueel op te richten VVE) onderhouden te worden. Hoe de verantwoordelijkheden hieromtrent liggen kunt u terugvinden de koopovereenkomst.

Berging

De berging wordt uitgevoerd in een ongeïsoleerde houten uitvoering. Deze berging wordt voorzien van een fundering, een ongeïsoleerde betonvloer, geïmpregneerde houten zijwanden en een houten balklaag (lessenaarsdak) met golfplaten (ongeïsoleerd). De afvoer geschiedt middels 1 hemelwaterafvoer.

Fundering

De woningen worden gefundeerd op palen waarover betonnen funderingsbalken worden aangebracht. Afmetingen van de funderingsbalken/-stroken en vloeren, alsmede de aanlegdiepte van de fundering, worden bepaald door de hoofdconstructeur.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer, onder deze vloer van de woning bevindt zich een kruipruimte welke toegankelijk is via een kruipluik achter de voordeur. De verdiepingsvloeren van de woning worden uitgevoerd als betonnen systeemvloer voorzien van zichtbare V-naden aan de plafondzijde. Indien nodig worden er voor de opvang van de overspanning van de betonvloeren metalen liggers toegepast. De onderzijde van deze liggers worden met de rest van het plafond mee gespoten en zullen (deels) zichtbaar blijven. De dikte van de vloeren als ook de benodigde wapening is bepaald door de constructeur.

Wanden

De wanden behorende tot de draag- en stabiliteitsconstructie van de woning, worden uitgevoerd als prefab beton wanden. Alle niet dragende scheidingswanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.

Gevels

De gemetselde buitengevel wordt uitgevoerd in baksteen; kleur en type conform de kleur- en materiaalstaat achter in deze technische omschrijving. Onder de gevelkozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht. Kozijnen die doorlopen tot aan de begane grond worden aan de onderzijde ondermetseld middels een zgn 'klampsteen'. Het metselwerk boven de gevelopeningen wordt waar nodig ondersteund door stalen lateien (e.e.a. volgens opgave constructeur).

Dak

De platdakconstructie wordt uitgevoerd als een prefab betonnen systeemvloer met V- naden aan plafondzijde met daarop een isolatielaag met bitumineuze dakbedekking (deels met grind als ballast en deels voorzien van sedum) en voorzien van de benodigde dakdoorvoeren. De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

Flora en Fauna

Conform, door de Gemeente Arnhem opgestelde richtlijnen, worden nestvoorzieningen voor de gierzwaluw, vleermuizen en huismussen in en aan de woningen opgenomen. Niet bij alle bouwnummers kunnen deze voorzieningen worden toegepast. Tijdens de werkvoorbereiding zal in overleg met de gemeente definitief bepaald worden waar deze voorzieningen geplaatst (kunnen) worden.

Deur, kozijn en hang- & sluitwerk

De woningen worden voorzien van hardhouten kozijnen, vervaardigd uit hout dat voorzien is van een keurmerk voor verantwoord bosbeheer. De onderdorpel van de kozijnen op peil worden uitgevoerd in kunststof.

De binnenkozijnen worden uitgevoerd in plaatstalen verdiepingshoge kozijnen in de kleur standaard wit en de binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte, verdiepingshoge opdekdeuren, zonder glasopening, kleur standaard wit. De deur van de meterkast wordt voorzien van ventilatieroosters.

Specificatie hang- en sluitwerk binnendeuren:

- de deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten;
- de deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot;
- alle overige deuren worden voorzien van een loopslot;
- de deuren worden voorzien van aluminium deurkrukken en schilden.

Achter de deur van de badkamer en toilet wordt een hardsteen dorpel aangebracht.

Het benodigde hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2 en aan het PolitieKeurmerkVeiligWonen. De draairichting van ramen en deuren wordt uitgevoerd conform de verkooptekeningen. In de voordeur wordt een briefplaat opgenomen.

Beglazing

De buitenkozijnen worden voorzien van HR++ dubbele beglazing, deze voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit en NEN 3569 (veiligheidsglas in gebouwen).

Trappen

De standaard vuren houten binnentrappen worden naar de 1^e verdieping uitgevoerd als 'dichte', en naar de 2^e verdieping als 'open' trappen. Ter plaatse van de overloop en schalmgaten worden vurenhouten hekken geplaatst en aan de wand komt een houten leuning op aluminium leuningdragers.

Wandafwerking

Alle wanden in de woning worden 'behangklaar' klasse 3(***) opgeleverd (dus niet saus- en of muurverf klaar), met uitzondering van de wanden in de meterkast en de wanden van de badruimte en de toiletruimte. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van o.a. het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlak laag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

*(***) Behangklaar: er wordt geen (bouw) behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse, eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen is niet opgenomen.*

Tegelwerk

De wanden en vloeren van de badkamer en het toilet worden standaard betegeld met tegels in de afmeting 20 x 25 cm en worden staand en niet strokend met de vloertegels aangebracht. Het wandtegelwerk wordt in het toilet tot circa 120 cm en in de badkamer tot aan het plafond aangebracht. De wandtegels worden gevoegd in een standaard kleur. De uitwendige hoeken worden voorzien van PVC tegelhoekprofielen en de inwendige hoeken van neutraal kitwerk. Boven het tegelwerk worden de wanden in de toiletruimte voorzien van spuitpleisterwerk.

Voor het vloertegelwerk van de badkamer en beide toiletten worden tegels in het formaat 33 x 33 cm toegepast. Het tegelpatroon is recht en de wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht. De vloertegels worden gevoegd in een standaard grijze kleur.

Onder de raamkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken aangebracht. Bij puien die doorlopen tot de vloer worden geen vensterbanken aangebracht.

Bij de showroom zijn de standaard tegels te bezichtigen. Tevens kunnen er alternatieve tegels via het meer- en minderwerk worden gekozen.

Vloerafwerking (dekvloeren)

De vloeren in de woning worden (met uitzondering van de meterkast en achter de knieschotten van de kap) voorzien van afwerkvloeren. Bij de keuze van uw vloerafwerking adviseren wij u om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf. Niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de afwerkvloer van de begane grond of de verdiepingen worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met hechting, vereiste vlakheid van de vloer of bouwvocht dat nog in de vloer of woning aanwezig is (Vlakheidsklasse 4).

Hoogteverschil tussen bovenkant dorpel entree deur en bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 35 mm. De koper dient er zorg voor te dragen dat, door toepassing van een vloerafwerking, aan een maximale opstap van 20 mm wordt voldaan (Bouwbesluit, Artikel 42).

Plafondafwerking

De vlakke plafonds van de woning, behoudens de meterkast worden afgewerkt met spuitpleisterwerk. De V-naden tussen de betonnen vloerelementen worden meegespoten en blijven dus in het zicht. Dit geldt ook voor eventuele aftimmerstroken van stalen liggers welke zich in de vloer bevinden.

Schilderwerk

Het buiten- en binnenschilderwerk van de houten gevelkozijnen, ramen en deuren wordt, tenzij anders omschreven, aan de buiten- en de binnenzijde in gelijke kleur dekkend geschilderd. De treden en stootborden van de trap worden als gegrond opgeleverd, spijker en schroefgaten e.d. worden niet geplamuurd en blijven dus in het zicht. De trapbomen en hekwerken worden dekkend geschilderd. Eventuele noesten kunnen zichtbaar blijven.

Aftimmerwerk

In de woning worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een nette afwerking. Leidingwerk in de meterkast, berging en opstelplaats voor technische installaties wordt niet afgewerkt en blijft in het zicht. In de woning worden géén plinten aangebracht.

Keuken

De woning wordt standaard voorzien van een keuken, en wordt geplaatst ná oplevering van de woning. De basiskeuken kunt u bezichtigen in de keukenshowroom. Wensen met betrekking tot een alternatieve uitvoering van de keuken kunt u opnemen met de keuken showroom via het kopers meer- en minderwerktraject, dit wordt met een stelpost van € 5.000,- verrekend.

Binnen vooraf vastgestelde sluitingstermijnen, dient de opstelling van de keuken met bijbehorende aansluitingen aan de kopersbegeleider kenbaar gemaakt te worden (zodat de installaties en vloerverwarming op de gewenste plaats kunnen worden aangebracht).

Riolering, goten en hemelwaterafvoeren

Alle sanitaire toestellen, afvoer in de keuken, de wasmachine en de combiketel worden aangesloten op de binnenriolering. De binnenriolering wordt aangesloten op het vuilwaterrioolstelsel. Het rioleringsstelsel wordt belucht en uitgevoerd in kunststof buizen met de nodige kunststof hulpstukken.

De hemelwaterafvoeren aan de achterzijde van de woning worden uitgevoerd in PVC buizen. Indien aan de voorzijde hemelwaterafvoeren aanwezig zijn dan worden deze uitgevoerd in zink.

Waterinstallatie

De woningen worden aangesloten op het plaatselijke drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften.

De volgende koudwatertap- en/of aansluitpunten worden voorzien:

- Fonteinkraan en toiletreservoir in toiletruimte;
- Keukenaansluitpunt in de keuken;
- Wastafel-, thermostaat douche- en badmengkraan in de badkamer;
- Kraan voor de wasmachineaansluiting (incl. afvoerset) t.p.v. opstelplaats van de wasmachine;

De volgende warmwatertap- en/of aansluitpunten worden voorzien:

- Wastafel-, thermostaat douche- en badmengkraan in de badkamer;
- Keukenaansluitpunt in de keuken.

Sanitair

Het sanitair wordt uitgevoerd in geglaazuurd keramiek. Wensen met betrekking tot een alternatieve uitvoering van het sanitair kunt u opnemen met de sanitair showroom via het kopers meer- en minderwerktraject.

Toiletruimte

De toiletruimte wordt standaard uitgevoerd met:

Toilet:

- Ideal Standard inbouwreservoir W370567 met bedieningsplaat, wit W3708AC
- Ideal Standard Connect wandcloset diepspoel, wit E823201
- Ideal Standard Connect closetzitting met deksel, wit E712801 (géén softclose)

Fontein:

- Ideal Standard Connect arc keramische fontein 350x260mm, wit E791301
- Viega plugbekersifon 102555 chroom met rozet
- Venlo nimbus ii messing eco toiletkraan chroom F3046AA

Badkamer

De badkamer wordt standaard uitgevoerd met:

Wastafel:

- Ideal Standard Connect cube keramische wastafel 600x460mm, wit E714101
- Viega plugbekersifon chroom met rozet 5/4 x 32 - 102555 chroom
- Wastafelmengkraan eengreeps, 1-gats, uitloop: vast chroom B8178AA
- Ideal Standard Eurovit keramisch planchet 600x140x65mm. wit V973301

Douche:

- Vd Berg premiumline douchegoot 700mm
- Venlo aqua doucheset bestaande uit: b9318aa en a4503aa. A5538AA
- Easydrain easy drain multi rvs douchegoot, lxb= 700x98m EDM1700 met rooster EDF700

Bad:

- Ideal Standard Hotline Bad 180x80 - K813401
- HansGrohe flexaplust E badwaste
- Ideal Standard Idealrain badset m3/3 functies 1250 mm idealflex chroom B9452A
- Ideal Standard Ceratherm 100 bad/douchethermostaat A4623AA

Toilet:

- Ideal Standard inbouwreservoir W370567 met bedieningsplaat, wit W3708AC
- Ideal Standard Connect wandcloset diepspoel, wit E823201
- Ideal Standard Connect closetzitting met deksel, wit E712801 (géén softclose)

Radiator:

- Designradiator Plieger Florian Wit

** Mochten artikelen niet meer beschikbaar zijn, dan zal de aannemer een gelijkwaardig alternatief aan de koper voorstellen.

Ventilatievoorzieningen

De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer van lucht. De natuurlijke toevoer van ventilatielucht geschiedt door middel van zelfregulerende ventilatieroosters welke in het kozijn worden geplaatst (zie de gevels op de verkooptekening). De afvoer geschiedt middels zogenaamde plafond- en of wandventielen welke zijn aangebracht in de navolgende ruimten: de keuken, de toiletten, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine (de exacte positie van de afzuigpunten worden op aanwijzing van de installateur bepaald). De ventilatie-unit wordt bij benadering conform de positie op de verkooptekeningen geplaatst, de hoofdbediening (CO₂) voor de mechanische ventilatie wordt geplaatst naast de thermostaat in de woonkamer. Daarnaast wordt er een losse afstandbediening bijgeleverd die u zelf kunt plaatsen op een positie naar keuze.

Om het ventilatiesysteem goed te laten functioneren mag hier géén afzuigkap op worden aangesloten. Geadviseerd wordt om een recirculatie afzuigkap toe te passen.

Verwarmingsinstallatie & warmwatervoorziening

Voor de verwarming van de woning en voor de bereiding van warm tapwater wordt de woning voorzien van stadsverwarming (in de kruipruimte zal leidingwerk van de stadsverwarming aanwezig zijn), de afgifte-box van Vattenfall wordt in de meterkast geplaatst. De begane grond wordt voorzien van vloerverwarming en de overige verdiepingen van radiatoren verwarming (De radiatoren zullen zoveel mogelijk ter plaatsen van de ramen worden gepositioneerd). De temperatuur is met een kamerthermostaat in de woonkamer te regelen, de radiatoren in de overige verblijfsruimten worden voorzien van een thermostatische radiatorkraan.

De verwarmingsverdelers worden zoveel mogelijk in een trapkast of berging geplaatst, deze worden afgewerkt met een omkasting. Volgens de warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen kunnen bij de voorgeschreven buitencondities en gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, onderstaande temperaturen worden bereikt en onderhouden:

- Woonkamer, keuken en slaapkamers 22 °C
- Badkamer 22 °C
- Verkeersruimten zoals hal, gang, trap en overloop 18 °C (onverwarmd)
- Overige ruimten zoals technische ruimte, trapkast, berging en zolder 15 °C (onverwarmd)

Gas installatie

In de woning is geen gas installatie aanwezig, de woning wordt verwarmt middels stadswarmte.

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening, de installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften. De installatie voldoet aan normblad NPR 5310 eenvoudig. Tevens wordt er een dubbele wandcontactdoos in de meterkast aangebracht.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3 x 25A, en 8 groepen. Dit is in de basis niet uitbreidbaar. Indien toch een uitbreiding gewenst is kan er tegen meerkosten een 2^e groepenkast worden geplaatst. Dit dient u kenbaar te maken tijdens het koperskeuzetraject. De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast.

De woningen worden voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker en schel. Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn geheel inbouw en horizontaal geplaatst.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- De wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor beeld, telefoon en centrale antenne op circa 300mm + vloer.
- De schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen op circa 1050mm + vloer.
- De kamerthermostaat en hoofdbediening mv-box op circa 1500mm + vloer.
- De aansluitpunten in de keuken worden de hoogte aangebracht conform de nultekening.
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op circa 2050mm + vloer.

In de woonkamer worden 2 loze leidingen aangebracht voor bijvoorbeeld telefoon of antenne-installatie. Uw woning wordt zonder signaal opgeleverd. U dient zelf het initiatief te nemen om een telefoonaansluiting en/of een kabel abonnement af te sluiten (Indien u voor KPN zou willen kiezen, dan leggen zij de huisaansluiting vanaf het trottoir tot in de meterkast pas aan nadat u hiervoor bij KPN een abonnement heeft afgesloten).

PV panelen (zonnepanelen)

Op het dak worden PV-panelen geplaatst, deze PV-panelen wekken met behulp van zonlicht elektriciteit op. Het aantal zonnepanelen is berekend conform de eisen van het bouwbesluit. De positie en formatie van de panelen is indicatief op de verkooptekeningen weergegeven en kan per woning verschillen. Dit heeft te maken met de oriëntatie van de woningen ten opzichte van de zon, het type woning alsmede de vorm van het dak. Wanneer een woning meer panelen heeft dan betekend dit niet dat die woning energiezuiniger is dan de andere woningen in het plan.

Rookmelders

In verband met de brandveiligheid worden rookmelders aangebracht volgens vigerende voorschriften.

Er worden rookmelders aangebracht op het plafond van de entree, overloop 1^e en 2^e verdieping. De rookmelders zijn onderling doorgekoppeld en worden aangesloten op het lichtnet.

3. Aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs terwijl de ondernemer / aannemer zich door medeondertekening verplicht tot het bouwen van de woning.

Nadat de aannemingsovereenkomst door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris verzonden, welke vervolgens de notariële akte zal opmaken.

Wat en wanneer moet u gaan betalen?

De aannemingssom wordt u gedeclareerd in termijnen. Het aannemingsgedeelte wordt voldaan naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De aannemingsovereenkomst geeft aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van uitstelrente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u wel de termijnota's. Op de datum van notarieel transport moet u deze termijnen en de daarover verschuldigde uitstelrente hebben voldaan. Na het notarieel transport 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 aannemingsovereenkomst wacht u tot u van ons een factuur ontvangt, waarop de al vervallen termijnen in rekening zijn gebracht.

Indien u over 'eigen geld' beschikt, betaalt u de factuur. Indien u niet over 'eigen geld' beschikt, en ook de hypotheekakte nog niet is gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen uitstelrente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

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 transportdatum betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw. 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 aannemingsovereenkomst is opgenomen.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale -op die datum-verschuldigde- bedrag is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten welke niet in de aannemingsovereenkomst zijn begrepen zoals:

- De uitstelrente (bouwrente) over vervallen maar niet betaalde termijnen tot transportdatum;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitprovisie van de hypotheek;
- Specifieke kosten voortvloeiend uit de hypotheek. Deze zijn afhankelijk van de vorm en verstrekker van de hypotheek. Gedacht kan worden aan premie voor risicoverzekering, eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering of dergelijke.

Prijswijziging

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in de overdrachtsbelasting of het BTW tarief na ondertekening koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Oplevering

Nadat de aannemer zijn werkzaamheden heeft afgerond, is uw woning gereed voor oplevering en worden de sleutels aan u overgedragen. Bij deze overdracht gaat het risico over van de aannemer op u. Tenminste twee weken voor het definitieve tijdstip van oplevering ontvangt u van de aannemer een kennisgeving met daarop vermeld de opleveringsdatum en het opleveringstijdstip. Voorafgaande aan de oplevering krijgt u tenminste één week voor oplevering de gelegenheid om de woning te inspecteren. U kunt dan op uw gemak de woning doorlopen om na te gaan of alles gemaakt is overeenkomstig de afspraken. Tekortkomingen of gebreken kunt u noteren op een formulier welke u na afloop van de schouw kunt overhandigen aan de uitvoerder van de aannemer. Tijdens de oplevering neemt u samen met de uitvoerder van de aannemer uw woning op om gezamenlijk te constateren of er wel of geen gebreken en/of tekortkomingen aan de bouwkundige staat zijn waar te nemen. Eventuele gebreken worden genoteerd op het procesverbaal van oplevering, welke na akkoordbevinding door de partijen wordt ondertekend. Deze gebreken worden door de aannemer zo spoedig mogelijk verholpen. Voordat de oplevering kan plaatsvinden, dient door u aan alle financiële verplichtingen jegens de aannemer (meer- en minderwerk) te zijn voldaan. Nadat de gebreken waarvan tijdens de oplevering melding is gemaakt zijn verholpen, worden de aannemer geacht aan haar leveringsverplichtingen te hebben voldaan. De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd en het sanitair, het tegelwerk en de beglazing wordt ontdaan van stickers en stofvrij opgeleverd.

Aansprakelijkheid

Het uitvoeren van werkzaamheden direct na de oplevering. Direct na de bouw is er nog veel bouwvocht in de woning aanwezig. De eerste tijd dient er ruimschoots geventileerd te worden en dient de verwarming niet te hoog ingesteld te worden. Het aanbrengen van bepaalde vloer- en wandafwerkingen kan ten gevolge van de aanwezigheid van bouwvocht tot schades leiden. Ook adviseren wij om meubilair, kasten e.d. de eerste periode niet strak tegen de wanden te plaatsen. Voor de aard van deze schade(s) zijn is de aannemer niet aansprakelijk.

Het toepassen van andere en/of eigen materiaalkeuzes

Indien u door derden vloer- en wandafwerkingen laat aanbrengen, dan kunnen o.a. eventuele krimp- of zettingsscheuren in het zicht komen. De aannemer is hiervoor niet aansprakelijk.

Verzekering

De woningen zijn tijdens de bouwperiode verzekerd door de aannemer. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning aan u als koper bij de oplevering wordt overgedragen, dan wel aan u ter beschikking wordt gesteld. Het risico van de aannemer gaat dan over naar u. Het is dus zaak dat u tijdig alle noodzakelijke verzekeringen afsluit.

De 'kleine' lettertjes in het 'groot'

De technische omschrijving en de verkooptekeningen en de situatietekening zijn met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, constructeur, gemeentelijke diensten, nutsbedrijven en adviseurs van het bouwplan. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van mogelijke alsnog door te voeren wijzigingen van architectonische en/of bouwkundige aard, alsmede voor eventuele wijzigingen die voort kunnen vloeien uit nadere eisen en wensen van overheden en nutsbedrijven.

De aannemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben. Alle maten die staan aangegeven op de verkooptekeningen, de situatietekening en de technische omschrijving zijn "circa" maten die in de praktijk kunnen afwijken. Alle bovengenoemde wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekeningen van mindere of meerdere kosten. Ondanks dat er alles aan gedaan zal worden om (krimp) scheurvorming te minimaliseren is dit niet te voorkomen. Onder andere in cementdekvloeren, stucwerk en spacsputwerk zal (lichte) scheurvorming optreden.

De in de verkoopmap opgenomen situatietekening met de inrichtingen van de openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Aan de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend.

4. Koperskeuze

Kopersadvisering & individuele wijzigingen

Kopers krijgen een persoonlijke kopersadviseur toegewezen. Wensen zullen beoordeeld worden op haalbaarheid en kostenconsequenties. De stand van de uitvoering is hierin een bepalende factor. Via showrooms voor sanitair, tegelwerk natte ruimten en keukenopstelling kunnen kopers hun individuele wensen kenbaar maken. Gevelaanpassingen, in welke vorm dan ook, zijn niet mogelijk. Alle meer- of minderkosten voortvloeiend uit persoonlijke wensen van de koper zullen worden verrekend. Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd zonder schriftelijke overeenstemming.

Koperskeuze procedure

De koper zal in het bezit worden gesteld van een zogenaamde 'optielijst', met mogelijke alternatieven en meerwerkopties. De gelegenheid wordt geboden om een persoonlijke keuze te maken. Hierbij valt te denken aan uitbreiding van de installaties, vergroten/verkleinen van ruimten, enzovoort. Onze kopersadviseur wil u daarbij graag van dienst zijn in een persoonlijk gesprek.

5. Algemene bepalingen

Bouwtijd

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven wanneer uw woning voor bewoning gereed zal zijn uitgaande van de start van de bouw. Hierbij zal rekening gehouden met een bouwtijd van 350 werkbare werkdagen na aanvang grondwerk (*voorheen werden de werkbare dagen gerekend vanaf aanbrengen begane grondvloer. Per januari 2020 moeten de werkbare werkdagen gerekend worden vanaf start grondwerk van de betreffende woning. Per saldo neemt de bouwtijd van een woning niet toe*) van de woning.

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. Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clausule op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. 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 leiden tot vertraging, 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. Oplevering en sleuteloverdracht Uiterlijk twee weken voor de oplevering krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met de uitvoerder of opzichter uw woning te inspecteren. Bij deze inspectie worden de geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Nadien zullen de geconstateerde onvolkomenheden door de aannemer worden verholpen. Inmiddels heeft u dan een eindafrekening ontvangen.

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

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald en omschreven gelden onverkort voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden zoals omschreven in de WONINGBORG garantie- en waarborgregeling. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van WONINGBORG.

Vrije energiemarkt

Het staat u vrij om zelf een energie leverancier te kiezen. Als koper dient u zelf minimaal zes weken voor oplevering de "energieverhuizing" te regelen met de leverancier van uw keuze. Bij een te late melding kan de netbeheerder de energieaansluiting afsluiten. De netbeheerder kan dan de af- en aansluitkosten bij u in rekening brengen. Deze kosten zijn te voorkomen door uw verhuizing tijdig door te geven.

Toegang bouwterrein

Tijdens de bouw wordt u uitgenodigd om uw woning in aanbouw te bezoeken, daarbuiten is het niet toegestaan het bouwterrein te betreden.

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. Alle projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. Toch is het altijd mogelijk, dat als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven e.d., er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de omschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De aannemer is eveneens gerechtigd tijdens de (af)bouw 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 mindere of meerdere kosten.

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. De indeling op de situatie tekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan:

- de tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met terminologie van het Bouwbesluit;
- perspectief- en/of sfeertekeningen;
- foto's en artist impressions;
- brochure, strooifolders, flyers, advertenties;
- 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, privacyschermen etc. in gevels, doorsneden en plattegronden;
- ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines etc..;
- Maatvoering op tekeningen dient u te lezen als circa.

6. Ruimte afwerkstaat

12 koopwoningen 'Gashouderskwartier'	Wand						Vloer			Plafond	
	onafgewerkt	behangklaar	Spuitwerk vanaf 1200+	Wandtegels tot 1200mm + vloer	Wandtegels tot plafond	plinten	onafgewerkt	cementdekvloer	vloertegels	onafgewerkt	spuitwerk
Begane grond:											
Hal (entree / trap)		■						■			■
Meterkast	■						■			■	
Toiletruimte			■	■				■	■		■
Trapkast		■						■		■	
Keuken		■						■			■
Woonkamer		■						■			■
1e verdieping:											
Overloop (gang)		■						■			■
Slaapkamers		■						■			■
Badkamer					■			■	■		■
2e verdieping:											
Overloop (gang)		■						■			■
Technische ruimte		■						■			■
Slaapkamers		■						■			■

7a. Kleur- en materiaalstaat Kavel 95, 98, 99, 103, 104 en 105

Onderdeel	Materiaal	Omschrijving	Kleur
BUITENOPPERVLAK VAN CONSTRUCTIES WONING			
Gevelbekleding	Baksteen, waalformaat	Wildverband	Typenr. 22563
Terugliggend metselwerk	Baksteen, waalformaat	Tegelverband	Typenr. 22563
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Terugliggend	Grijs
Gevelopeningen	Kozijn: hardhout	Schilderwerk	Verkeersgrijs, RAL 7042
	Raam: hardhout	Schilderwerk	Verkeersgrijs, RAL 7042
	Terrasdeur	Schilderwerk	Verkeersgrijs, RAL 7042
	Voordeur	Fabrieksmatig afgelakt	Leisteengrijs, RAL 7015
	Ventilatioeroosters	Aluminium	Verkeersgrijs, RAL 7042
Raamdorpels	Aluminium	Gepoedercoat	Verkeersgrijs, RAL 7042
Stalen latei	Staal	Verzinkt/gecoat	Kleur steen, standaard RAL kleur n.t.b. door architect
Dakrand	Aluminium	Daktrim	Verkeersgrijs, RAL 7042
HWA	PVC (indien voorzijde HWA dan in Zink)		Grijs
Dakbedekking	Bitumen		Zwart
BUITENOPPERVLAK VAN CONSTRUCTIES TUINBERGING			
Gevelbekleding	Geïmpregneerd vurenhout	Rabatdelen	Naturel
Gevelopeningen	Kozijn: hardhout	Schilderwerk	Verkeersgrijs, RAL 7042
	Tuindeur	Schilderwerk	Verkeersgrijs, RAL 7042
Dakrand	Aluminium	Daktrim	Blank alumiumkleur
HWA	PVC		Grijs
Dakbedekking garage	Bitumen		Zwart
BINNENOPPERVLAK VAN CONSTRUCTIES			
Ventilatioeroosters	Aluminium	Gepoedercoat	Verkeersgrijs, RAL 7042
Binnenwanden overig	Cellenbeton wanden	Gasbeton	Wit
Dak	Beton	Spacspuitwerk	Wit
Plafonds	Beton	Spacspuitwerk	Wit
Binnenkozijnen	Plaatstaal	Met bovenlicht	Wit, bij benadering RAL 9010
Binnendeuren	Opdek, honingraatvulling	Fabrieksmatig afgelakt	Wit, bij benadering RAL 9010
Dekvloeren	Cementdekvloer		Naturel
Tegelwerk	Vloertegels	Rako Form 33x33cm	Donker grijs
	Wandtegels	Rako System 20x25cm	Wit
Trappen	Standaard vurenhout	Geground	Wit

7b. Kleur- en materiaalstaat Kavel 96, 97, 100, 101, 102 en 106

Onderdeel	Materiaal	Omschrijving	Kleur
BUITENOPPERVLAK VAN CONSTRUCTIES WONING			
Gevelbekleding	Baksteen, waalformaat	Wildverband	Typenr. 22561
Terugliggend metselwerk	Baksteen, waalformaat	Tegelverband	Typenr. 22561
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Terugliggend	Grijs
Gevelband voorgevel kavel 96, 97, 100 en 102		Pleisterwerk	Grijs
Gevelopeningen	Kozijn: hardhout	Schilderwerk	Verkeersgrijs, RAL 7042
	Raam: hardhout	Schilderwerk	Verkeersgrijs, RAL 7042
	Terrasdeur	Schilderwerk	Verkeersgrijs, RAL 7042
	Voordeur	Fabrieksmatig afgelakt	Leisteengrijs, RAL 7015
	Ventilatioeroosters	Aluminium	Verkeersgrijs, RAL 7042
Panelen Begane grond	Rockpanel		RAL 7031
Raamdorpels	Aluminium	Gepoedercoat	Verkeersgrijs, RAL 7042
Stalen latei	Staal	Verzinkt/gecoat	Kleur steen, standaard RAL kleur n.t.b. door architect
Dakrand	Aluminium	Daktrim	Verkeersgrijs, RAL 7042
HWA	PVC (indien voorzijde HWA dan in Zink)		Grijs
Dakbedekking	Bitumen		Zwart
BUITENOPPERVLAK VAN CONSTRUCTIES TUINBERGING			
Gevelbekleding	Geïmpregneerd vurenhout	Rabatdelen	Naturel
Gevelopeningen	Kozijn: hardhout	Schilderwerk	Verkeersgrijs, RAL 7042
	Tuindeur	Schilderwerk	Verkeersgrijs, RAL 7042
Dakrand	Aluminium	Daktrim	Blank aluminiumkleur
HWA	PVC		Grijs
Dakbedekking garage	Bitumen		Zwart
BINNENOPPERVLAK VAN CONSTRUCTIES			
Ventilatioeroosters	Aluminium	Gepoedercoat	Verkeersgrijs, RAL 7042
Binnenwanden overig	Cellenbeton wanden	Gasbeton	Wit
Dak	Beton	Spacspuitwerk	Wit
Plafonds	Beton	Spacspuitwerk	Wit
Binnenkozijnen	Plaatstaal	Met bovenlicht	Wit, bij benadering RAL 9010
Binnendeuren	Opdek, honingraatvulling	Fabrieksmatig afgelakt	Wit, bij benadering RAL 9010
Dekvloeren	Cementdekvloer		Naturel
Tegelwerk	Vloertegels	Rako Form 33x33cm	Donker grijs
	Wandtegels	Rako System 20x25cm	Wit
Trappen	Standaard vurenhout	Geground	Wit