



Impressie Venster Architecten

Technische Omschrijving t.b.v. de verkoop van 8 appartementen aan de Boelekade te Gouda

INHOUDSOPGAVE

ALGEMEEN	3
RUWBOUW	5
AFBOUW EXTERIEUR	6
AFBOUW	7
INSTALLATIES	9
KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST	11
ALGEMENE BEPALINGEN	14

Bouwplan

Het plan bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw met een totaal van 8 appartementen aan de Boelekade 42-48 te Gouda. De begane grond appartementen hebben een eigen entree, de overige appartementen worden ontsloten door een gezamenlijk trappenhuis met een liftinstallatie. De begane grond appartementen hebben een tuin aan de achterzijde, de overige hebben een balkon. De appartementen variëren van circa 101 tot 119 m² GBO. De indeling bestaat uit een entreehal met toegang tot toilet, badkamer en berging/techniekrimte een grote woonkamer met open keuken en 3 slaapkamers. Alleen het rechter begane grond appartement heeft 2 slaapkamers. Een gezamenlijke te huren fietsenberging kan worden gerealiseerd in het naastliggende kantoor/woongebouw.



Impressie Choro

Het ontwikkelen van een plan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, er steeds een verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. Uitdrukkelijk wijzen wij er op 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 impressies, foto's, staten en dergelijke zijn illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Milieu

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

- Isolerende voorzieningen van begane grondvloer, gevels en daken; Rc-waarden schil conform bouwbesluit
- Houten onderdelen worden uitgevoerd in FSC keurmerk
- Zoveel mogelijk recyclebare en geprefabriceerde materialen toepassen; duurzaam materiaalgebruik in de gevels

Bouwbesluit en normen

Bij het samenstellen van deze Algemene Projectinformatie & Technische Omschrijving is uitgegaan van de eisen volgens het Bouwbesluit ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning (2012). 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 van het Bouwbesluit worden onder andere voor het benoemen van de ruimten de volgende beschrijvingen gehanteerd:

- o Woonkamer, keuken en slaapkamer in plaats van verblijfsruimte
- o Entree / hal in plaats van verkeersruimte
- o Berging (buiten) en bergruimte (binnen / terras) in plaats van onbenoemde ruimte
- o Meterkast in plaats van meterruimte

Energielabel

Vanaf 1 januari 2008 worden woningen voorzien van een energieprestatiecertificaat. Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het landelijk bekende label loopt momenteel van A++++ (meest zuinig) tot en met G (minst zuinig). Een woning met het groene A-certificaat is het energiezuinigst en een woning met het rode G-certificaat is het minst energiezuinig. Grofweg wordt het energielabel berekend aan de hand van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) waarmee het appartement is ontworpen.

De appartementen aan de Boelekade 42-48 zijn ontworpen met een EPC van lager dan 0,4 en vallen daarmee in de categorie label A+++.

De appartementen in dit project krijgen het groene A-label, een energiezuinige woning! Het energieprestatiecertificaat is woning gebonden en maximaal tien jaar geldig. White House Development zal dit certificaat verzorgen.

Om dit te bereiken zijn de volgende voorzieningen getroffen:

- o Een zeer goede schil met een laag transmissie verlies; de begane grondvloer, de buitengevels en het dak worden uitgevoerd met een hoge warmteweerstandswaarde. Kozijnen worden voorzien van hoog rendement isolatieglas
- o Isolerende voorzieningen van begane grondvloer, gevels en daken; Rc-waarden schil conform bouwbesluit
- o Warmtepomp
- o Vloerverwarming
- o PV panelen op het dak

Nutsvoorzieningen

Iedere appartement wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen. Nieuwbouw woningen moeten per 1 juli 2018 aardgasvrij zijn. De woningen worden aangesloten op water en elektra. Uiteraard is de woning voorzien van een aansluiting op glasvezel. De aanlegkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen zijn in de V.O.N.-prijs inbegrepen, met uitzondering van de aansluitkosten van telefoon en glasvezel en de abonnementskosten voor het gebruik van de nutsvoorziening. De installaties worden uitgewerkt aan de hand van de wettelijke normeringen.

Koperskeuze procedure

Tot een nader te bepalen periode kan u de alternatieven voor het appartement zelf bepalen in overleg met de woonconsultant. Voor een aantal standaard wijzigingen zal u in het bezit worden gesteld van een zogenaamde 'maatwerklijst', met de mogelijke alternatieven, dan wel opties, met eventuele verrekenprijzen. De gelegenheid wordt geboden om een persoonlijke keuze te maken wat het maatwerk maakt.

Indien in het kader van maatwerk, op specifiek verzoek, zaken niet worden aangebracht (bijvoorbeeld sanitair of tegelwerk), dan kan het appartement bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de geldende eisen. In dat geval is de gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg van toepassing. U wordt hierover vooraf geïnformeerd.

Sluitingsdata

Het opgeven van alternatieven dan wel opties uit de optielijst is mogelijk tot een vooraf door de aannemer te bepalen / bepaalde sluitingsdatum. Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening gehouden wordt met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, worden deze data voor diverse onderdelen bepaald. Opgaven van wijzigingen worden na het verstrijken individueel bekeken of deze nog uitvoerbaar zijn.

Woningborg-garantie

Het appartement wordt gebouwd en verkocht onder garantie van Woningborg N.V. De aannemer is aangesloten bij Woningborg N.V. die het garantiecertificaat zal verstrekken.

Installatievoorzieningen

De situering en functies van installatieonderdelen zijn op de tekening van het appartement indicatief aangegeven. Locaties, afmetingen en hoogten kunnen plaatselijk afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen.

Opleveren en schoonmaken

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

Openbaar gebied

Alle civieltechnische werkzaamheden buiten de uitgeefbare erfgrenzen worden uitgevoerd in samenwerking met de Gemeente. Ten tijde van de oplevering van het appartement zullen deze werkzaamheden mogelijk nog niet geheel gereed zijn. Dit is geen reden om het appartement niet op te leveren.

Collectieve ruimtes

Als koper van een appartement aan de Boelekade 42-48 kunt u gebruik maken van een aantal collectieve ruimtes. Deze ruimtes zullen worden beheerd door de Vereniging van Eigenaars (VvE) waar iedere koper automatisch lid van is. De entree van het gebouw valt onder de collectieve ruimte. In de voorgevel van de entree zitten de postkasten verwerkt. Deze zijn van buiten bereikbaar voor de postbode en kunnen van binnenuit geleegd worden. Deze ruimtes worden voorzien van een afwerking en van verlichting. Voor de afwerkingen van deze ruimtes wordt verwezen naar de kleur en afwerkstaat van Venster Architecten.

Maatvoering

De maatvoering op tekeningen betreft 'circa' maten en zijn indicatief. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op tekening(en) uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van leidingkokers zijn indicatief en worden conform berekeningen en de tekeningen van de installateurs uitgevoerd.

Hoogteligging

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanuit dit peil (P=0) worden de hoogtematen opgegeven en uitgezet. Het Peil wordt door de gemeentelijke dienst nader vastgesteld. De kruin van de weg ligt op -1.72 ten opzichte van N.A.P. de peilmaat van de woning wordt voorlopig vastgesteld op 1.60 +/- N.A.P.

RUWBOUW

Grondwerk

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, kabels en leidingen, bestratingen etc. worden de nodige grondwerken verricht.

Fundatie

Het gehele gebouw zal worden voorzien van een betonnen fundering op palen.

Wanden

De constructieve wanden bestaan uit kalkzandsteen wanden. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Er wordt altijd een binnenklimaat gegarandeerd dat zowel akoestisch als thermisch voldoet aan het wet- en regelgeving. De woningscheidende wanden zijn uitgevoerd in kalkzandsteen. De binnenwanden in het appartement bestaan uit gipsblokken of andere lichte scheidingswanden. Door het werken van de materialen na de bouw kunnen krimpscheuren voorkomen.

Vloeren

De begane grondvloer wordt deels uitgevoerd in een geïsoleerde ribcassettevloer en deels in een in het werk gestorte geïsoleerde betonvloer. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd met geprefabriceerde betonelementen die in het werk worden aangestort met beton en waar nodig geïsoleerd.

AFBOUW EXTERIEUR

Terreinverhardingen / - inrichting

Het aansluitend terrein aan de voorzijde van het project zal na de werkzaamheden worden hersteld met de aanwezige materialen. Het trottoir aan de voorzijde zal geheel worden vernieuwd conform bestaande materialen een en ander in nauw in overleg met de gemeente.

Fietsenberging

Naast de berging in elke woning wordt in het naastgelegen kantoor/woongebouw (Schouburglaan 2 tot en met 22) een gezamenlijke fietsenberging gemaakt. Deze fietsenberging wordt gehuurd door de V.V.E.

Daken

Het dak zal worden uitgevoerd als geïsoleerde betondak en zal worden afgewerkt met dakbedekking. Daarnaast bevinden zich op het dak PV panelen en technische installaties. Het dak is bereikbaar via een dakluik vanuit de centrale hal op de 3^e verdieping. Op het dak zullen ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud aan de installaties een tegelpad worden aangebracht en de nodige aanlijnvoorzieningen.

Gevels

De gevels bestaan uit 2 soorten schoon metselwerk met per soort metselwerk een grijze voeg. Er wordt zowel liggend als staand metselwerk aangebracht.

De waterslagen worden aangebracht in gepoedercoat aluminium. Kleuren en afwerkingen volgens kleur en afwerkstaat Venster Architecten.

Het terug liggende gevelvlak aan de voorzijde van de 3^e verdieping wordt voorzien van een zinken fels bekleding.

In de metselwerkvlakken worden dilataties opgenomen. Dit is nodig omdat het materiaal krimpt en uitzet door temperatuurswisselingen.

Om de spouwmuurconstructie te ventileren worden ventilatievoorzieningen opgenomen. Voor een goede waterdichting van de gevels worden plaatselijk kunststof slabben en folies verwerkt.

Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen van de ramen en deuren in de gevels worden uitgevoerd in gecoat aluminium. De ramen worden uitgevoerd als naar binnen draaiende ramen. Alle bereikbare buitenkozijnen, deuren en ramen van het appartement worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk met SKG keurmerk, dat voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw.

De kozijnen en deuren van de gezamenlijke entree en de afzonderlijke woningentrees van de begane grond woningen worden uitgevoerd in hout.

Ter plaatse van de 'franse balkons' wordt een doorvalveilig glazen scherm toegepast. Dit scherm wordt gemonteerd op/aan de kozijnen.

Buitenbeglazing

De glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en- deuren van het appartement worden voorzien van transparant hoog rendement isolerende beglazing.

Balkons

De balkonhekwerken zijn van staal/metaal (zonder invulling van glas); Het dakterras wordt voorzien van een glazen balustrade. Privacy hekwerken van aluminium/metaal krijgen een invulling van gelaagd glas voorzien van een matte melkwitte folie.

AFBOUW

Entreehal begane grond en verdieping

De entreehal op de begane grond wordt voorzien van tegelwerk inclusief een plinttegel. Direct achter de entreedeur wordt een schoonloopmat aangebracht. De entreehal op de verdieping wordt voorzien van projecttapijt en een plint.

De wanden in de entreehal op de begane grond en de entreehal op de verdieping worden voorzien van spuitwerk. de plafonds worden uitgevoerd in een geluidsabsorberend afwerking.

Binnen bergingen

Elk appartement heeft een berging/techniekrimte in de woning. De vloer van de berging wordt voorzien van een zwevende zandcement dekvloer. De wanden van de bergingen bestaan uit kalkzandsteen en gipsblokken welke worden gestukt. De wanden worden behangklaar opgeleverd. De plafonds van de bergingen worden niet afgewerkt.

Binnen kozijnen en deuren

Het kozijn van de woningtoegangsdeur zal worden uitgevoerd in hout. De woningtoegangsdeuren zijn eveneens van hout.

De fabrieksmatig afgelakte plaatstalen binnen kozijnen van het appartement worden uitgevoerd met bovenlicht voorzien van blank glas. De deuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdek deuren in de kleur wit.

De deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

De binnen kozijnen van de badkamer en de toiletruimte(n) worden voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnen kozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Trappen en balustraden

De trappen in de centrale entreehal worden uitgevoerd in prefab beton, kleur naturel. De balustrade bestaat uit een stalen hekwerk voorzien van een spijlenhek.

Wand- en plafondaafwerking

Alle wanden van het appartement worden behangklaar opgeleverd, behoudens de meterkast en de betegelde wanden. De wanden van de sanitaire ruimtes worden boven het tegelwerk voorzien van wit structuur spuitwerk.

De betonnen plafonds worden voorzien van wit structuur spuitwerk

Het plafond van de meterkast en de berging blijft onafgewerkt. De V-naden tussen de betonnen plafondplaten in de appartementen blijven zichtbaar.

Vloerafwerking

De vloeren in het appartement worden, met uitzondering van de badkamervloer en toiletvloer, voorzien van een zwevende zandcement dekvloer. De dekvloer in de sanitaire ruimtes wordt uitgevoerd als een zwevende zandcement dekvloer en voorzien van tegelwerk. Ter plaatse van de douchehoek bestaat de vloer uit tegelwerk gezet in specie.

Tegelwerk

De vloeren en wanden van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van wand- en vloertegelwerk. De wandtegels hebben een afmeting van 150x300 mm liggend verwerkt. De vloertegels hebben een afmeting van 300x300 mm.

De vloer van de badkamer wordt ter plaatse van de doucheopstelling verdiept getegeld met tegels van 150x150 mm.

De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van circa 1500 mm boven de vloer. Boven de 1500 mm boven de vloer worden de wanden voorzien van wit structuur spuitwerk.

De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond.

De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht.

Om maximaal aan de individuele wensen van de koper te kunnen voldoen, wordt de mogelijkheid geboden bij een vooraf geselecteerde tegelshowroom, de keuze van het tegelwerk naar eigen inzicht te wijzigen. De tegelshowroom zal hiervoor een offerte aanbieden waarbij eventuele prijsafwijkingen worden verrekend. De koper wordt hierover nader geïnformeerd via de Kopersinformatie en de standaard meer- en maatwerklijst.

Sanitair

De toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van Villeroy & Boch Architectura sanitair. De kleur van het keramische sanitair is wit. De uitrusting is als volgt:

- Toiletcombinatie: hangend keramisch closet, voorzien van een wit kunststof closetzitting met deksel.
- Fonteincombinatie: keramisch fontein, voorzien van een verchromde koudwaterkraan.
- Wastafelcombinatie: keramische wastafel, verchromde wastafelmengkraan en spiegel.
- Douchecombinatie: verchromde douchemengkraan en glijstangset voorzien van een waterbesparende douchekop.
- Verdiepte douchehoek met doucheput.

Om maximaal aan de individuele wensen van de koper te kunnen voldoen, wordt de mogelijkheid geboden bij een vooraf geselecteerde sanitair showroom de keuze van het sanitair naar eigen inzicht te wijzigen. De sanitair showroom zal hiervoor een offerte aanbieden waarbij eventuele prijsafwijkingen worden verrekend. De koper wordt hierover nader geïnformeerd via de Kopers informatie en de maatwerklijst.

Binnentimmerwerk

In het appartement worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking.

Er worden geen vloerplinten in het appartement aangebracht.

Schilderwerk

Houten woningentreekozijnen, deuren, en diverse betimmeringen worden dekkend geschilderd in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Binnendeuren en binnen kozijnen zijn fabrieksmatig wit afgelakt.

INSTALLATIES

Aanleg- en aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektra, water en riolering zijn in de koopsom begrepen. Voor de telefoon en centrale antenne dient de koper zelf een abonnement met een leverancier af te sluiten. Voor elektra en water wordt een contract met een nader te bepalen energieleverancier afgesloten. Indien de koper een andere energieleverancier wenst, dient de koper dit na oplevering zelf te regelen.

Buitenriolering

De riolering van het appartement wordt aangelegd als een gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool en het hemelwater, indien beschikbaar, wordt afgevoerd naar open water of het schoonwaterriool. Rioleringsbuizen worden uitgevoerd in kunststof en worden voorzien van de nodige hulpstukken.

Binnenriolering

De binnen riolering wordt uitgevoerd in kunststof en wordt aangesloten op het vuilwaterriool.

De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting, beluchting en ontstoppingsmogelijkheden.

Waterinstallatie

Het appartement wordt aangesloten op het plaatselijke drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en zijn vervaardigd van kunststof.

Vanaf de watermeter wordt een koudwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken
- de vaatwasmachineaansluiting in de keuken
- de spoelinrichting van het toilet in de toiletruimte en badkamer
- de koudwaterkraan van het fonteintje in de toiletruimte
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer
- de wasmachineaansluiting in de berging. Tevens vulpunt CV-installatie

Vanaf de elektrische luchtwarmtepomp met boiler wordt een warmtapwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken (afgedopte leiding)
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer

Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften (NEN1010) uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over diverse aansluitpunten.

Wandcontactdozen bevinden zich in de verblijfsruimten in de regel horizontaal gemonteerd op 30 cm vanaf de vloer; schakelaars op 105 cm. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof, naast elkaar en waar mogelijk in 1-afdekraam gecombineerd.

Leidingen worden in basis in de wand weggewerkt.

Liftinstallatie

De appartementen worden voorzien van een liftinstallatie geschikt voor een brancard.

Wasmachine en -droger

Standaard bevindt zich in het appartement een enkele wandcontactdoos op aparte groep voor de wasmachine. Naast de wasmachineaansluiting wordt een aansluiting aangebracht ten behoeve van een wasdroger

Rookmelders

Het appartement wordt voorzien van de wettelijk benodigde 230V rookmelder(s) welke is/ zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

Telefoon/CAI/Data

In de woonkamer en de slaapkamers wordt een los aansluitpunt ten behoeve van data bekabeling of de centrale antenne inrichting aangelegd. In de meterkast wordt, bijvoorbeeld voor apparatuur van deze installaties, een dubbele wandcontactdoos op hoogte aangebracht.

Belinstallatie

Bij de hoofdingang wordt een bellentableau met videofoon installatie gemonteerd en naast de entreedeur van het appartement is aan de buitenzijde een beldrukker ten behoeve van een deurbel aangesloten. In elk appartement komt in de gang/entree de videofoon installatie met automatische deuropener.

Zonwering

Er bestaat een mogelijkheid om zonwering te realiseren aan de buitenzijde van de gevel. Deze wordt niet standaard aangebracht en zal goedgekeurd dienen te worden door de architect.

Ventilatievoorziening

Het appartement wordt geventileerd door het toevoeren van verse lucht via ventilatieroosters in de gevel. De ventilatieroosters worden gedeeltelijk verdeckt geplaatst boven het kozijn en gedeeltelijk geplaatst op het glas en zijn zelfregelend. De bediening van de ventilatie geschiedt door middel van een standenschakelaar in de woonkamer. De ventilator wordt geplaatst in de techniekruimte.

Gasinstallatie

Er komt geen gasinstallatie

Centrale verwarmingsinstallatie

Voor de verwarming van het appartement wordt gebruikt gemaakt van vloerverwarming. Daarnaast zal er in de badkamer een elektrische radiator worden geplaatst. Voor de bereiding van warm tapwater en verwarming, wordt het appartement voorzien van een elektrische luchtwarmtepomp. Bij lagere buitentemperaturen wordt aanvullend een elektrische bijverwarming ingeschakeld. Deze elektrische luchtwarmtepomp wordt geregeld met een ruimtethermostaat per woon- en slaapkamer. De verdelers van de vloerverwarming zullen in het zicht in de berging worden geplaatst.

De verwarmingsinstallatie moet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren de navolgende ruimtetemperaturen behalen en handhaven volgens de geldende voorschriften:

Gang/entree:	15 °C
Woonkamer, keuken en slaapkamers:	20 °C
Badkamer:	22 °C
Toiletruimte, techniekruimte, en berging:	onverwarmd

Keuken

Ten behoeve van de aankoop en installatie van de keuken wordt een check ter beschikking gesteld ter waarde van € 10.000,- inclusief B.T.W. De koper zal de mogelijkheid krijgen om de keuken bij de keuken showroom naar eigen smaak uit te kiezen. De keukenleverancier verzorgt de tekeningen. De coördinatie van de keukenleverantie en het verzorgen de hieronder genoemde aansluitingen tbv de keuken wordt verzorgt door de aannemer. De afwerking van de achterwand boven het aanrecht maakt onderdeel uit van deze check

In de keuken zijn de volgende basisaansluitpunten opgenomen:

Elektra:

- 2 x dubbele wandcontactdoos t.b.v. huishoudelijk gebruik (boven aanrechtblad)
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. oven
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. magnetron
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. boiler

Mechanische ventilatie:

- 1 x afzuigpunt (vaste positie in betonnen plafond)

Water:

- 1 x koudwateraansluiting t.b.v. vaatwasser
- 1 x koudwateraansluiting t.b.v. spoelopstelling keuken
- 1 x afgedopte wateraansluiting t.b.v. boiler keuken

Riolering:

- 1 x afvoer t.b.v. spoelopstelling keuken (inclusief T-stuk t.b.v. vaatwasser)

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Inleiding

Met het ondertekenen van de KoopOvereenkomst en de AannemingsOvereenkomst (KO en AO) 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 koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst door de koper en verkoper is ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die dan een notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

Gesplitste KoopOvereenkomst en AannemingsOvereenkomsten

De levering van grond in het project aan kopers vindt plaats via een KoopOvereenkomst met overdrachtsbelasting. De gronden worden reeds aan kopers geleverd voor sloop van de nog aanwezige opstaldelen en/of eventuele lokale bodemsanering op de bouwlocatie.

De AannemingsOvereenkomst tussen kopers en de ondernemer regelt het realiseren van de opstal op de grond. Deze is belast met omzetbelasting BTW.

Wat en wanneer moet u gaan betalen

De koopsom wordt betaald bij het notarieel transport van het appartementsrecht (eigendomsrecht gekochte). De aanneemsom wordt gedeclareerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aanneemovereenkomst vermeld. De aannemingsovereenkomst geeft aan, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van uitstelrente, men recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt men wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport moeten deze termijnen en de daarover verschuldigde uitstelrente zijn 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 koopovereenkomst en de aanneemovereenkomst wacht u tot u een factuur ontvangt, waarop de al vervallen termijnen in rekening zijn gebracht.

Indien u over "eigen geld" beschikt, betaalt u de factuur. Hebt u geen "eigen geld", en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U hebt dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koopovereenkomst en de aanneemovereenkomst 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 zorg draagt 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 koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst is opgenomen.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koopovereenkomst 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 inclusief de bijkomende kosten welke niet in de koopovereenkomst zijn begrepen zoals:

- De uitstelrente (bouwrente) over de 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).

Verzekering

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering is het appartement door de verkoper verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering voorziet de Vereniging van Eigenaren (VVE) hierin c.q. dient de koper hierin te voorzien. De woningen aan de Boelekade zal voor het gehele project een VVE krijgen, deze VVE is vervolgens per blok onder gesplitst zoals uit de splitsingsakte blijkt. Voor uw inboedel dient u zelf een verzekering af te sluiten.

Prijswijziging

De met u in de koopovereenkomst en de aanneemovereenkomst overeengekomen totale koopsom c.q. aanneemsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het BTW tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Vrij op naam

De koopovereenkomst van het appartement is vrij op naam. Dit houdt in dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- o Grondkosten;
- o Bouwkosten;
- o Honoraria gebouw gebonden partijen als makelaar, installatieadviseur, architect en constructeur;
- o Notariskosten verband houdend met eigendomsoverdracht;
- o Leges bouwvergunningen;
- o Kosten Woningborg;
- o De eenmalige aansluitkosten van nutsvoorzieningen elektra, water en riolering. Eventuele verplichte abonnementsgelden en eenmalige aansluitkosten ten behoeve van telefoon of glasvezelaansluiting ten einde een aansluiting te kunnen verkrijgen zijn niet in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst begrepen; (BTW en/of overdrachtsbelasting)
- o Kadastrale inmeting.

De kosten in verband met de financiering van uw woning evenals gemeentelijke heffingen en abonnementen zijn niet in de koopsom begrepen.

De kleine letters

- o 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.
- o De verkoopstukken zijn 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. Alle gegevens in de verkoopstukken betreffende het plan worden uitsluitend ter informatie verstrekt.
- o De eventueel op de tekening aangegeven meubelen of apparatuur dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte, deze zijn niet in de koopsom begrepen.
- o De eventueel op de tekening ingeschreven maten zijn "circa" en uitsluitend ter indicatie. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.
- o 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.
- o De op de tekeningen aangegeven installaties en locaties daarvan zijn uitsluitend indicatief.
- o De situatietekeningen die in de verkoopstukken 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.
- o Uitdrukkelijk wijzen wij er op dat tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.
- o Alle getoonde tekeningen, artist impressies, ingekleurde plattegronden, foto's, staten, advertenties, folders, reclamemateriaal en dergelijke zijn illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Evenals aan, posities van, getekend (keuken)apparatuur, wasmachine, wasdrogers, etc.

Oplevering

Bij de oplevering zullen de garantiebewijzen c.q. gebruiksinstructies worden overhandigd van de technische installatie, evenals een verbestek/ onderhoudsadvies en een kleur- en materiaalstaat met kleurnummers etc. Van de technische installatie zullen definitieve tekeningen worden verstrekt welke, ten opzichte van de huidige verkooptekeningen, de definitieve plaats aangeven in de standaard situatie zonder koperswijzigingen van elektra, water, sanitair en MV-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.

ALGEMENE BEPALINGEN

Woningborg Garantie

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

Garantie- en waarborgregeling

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

In het geval de aannemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartement zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. Woningborg N.V. regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

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. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verfwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij Woningborg doen:

- o bij faillissement van de aannemer na het ingaan van de garantietermijn;
- o indien de aannemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

Woningborg zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.

Tevens geldt dat in geval van geschillen Woningborg kan bemiddelen tussen koper en aannemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

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.

Onvoorziene omstandigheden kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV dagen vallen niet onder werkbare dagen.

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 geconstateerde onvolkomenheden door de aannemer worden verholpen. Inmiddels heeft u dan een eindafrekening ontvangen.

Procedure oplevering nog aan te leveren door aannemer.

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

Vorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in de brochure en deze Technische Omschrijving is bepaald en omschreven gelden onverkort voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden zoals omschreven in de Garantie- en Waarborgregeling. In geval enige bepaling in de brochure daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Wij wensen u veel woongenot in uw nieuwe appartement.