



nieuw
mos
veen

DROOM
WOON
LEEF!



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

versie 6 mei 2026

Inhoudsopgave

1. Algemeen	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Projectgegevens	4
1.3 Voorbehoud wijzigingen	4
1.4 Besluit Bouwwerken Leefomgeving	5
1.5 Veiligheid tijdens de bouw	6
1.6 Realisatie van het project	6
1.7 Voorrang Woningborg bepalingen	6
1.8 Bouwnummers / huisnummers	6
1.9 Voorbehoud verkoopdocumenten	7
2. Technische omschrijving	8
2.1 Algemeen	8
2.2 Energielabel	9
2.3 Buitenriolering	9
2.4 Terreininrichting	9
2.5 Fundering	9
2.6 Betonwerk	9
2.7 Metselwerk	10
2.8 Ruwbouwtimmerwerk	10
2.9 Metaalconstructiewerk	11
2.10 Kozijnen	11
2.11 Gevelsystemen	12
2.12 Trappen en balkons	12
2.13 Dakbedekking	12
2.14 Binnenwanden	12
2.15 Plafond-, wand- en vloerafwerking	13
2.16 Metaal en kunststofwerk	14
2.17 Afbouwtimmerwerk	14
2.18 Schilderwerk	14
2.19 Hemelwaterafvoeren	14
2.20 Binnenriolering	14
2.21 Waterinstallatie	15
2.22 Sanitair	15
2.23 Gasinstallatie	15
2.24 Verwarmingsinstallatie	15
2.25 Ventilatie en luchtbehandeling	17
2.26 Elektrische installatie	17
2.27 Telecommunicatie	19
2.28 Binneninrichting	19

3. Afwerking	20
3.1 Afwerkstaat	20
3.2 Kleur- en Materiaalstaat	21
4. Aanvullende verkoopinformatie	23
4.1 Woningborg Garantie- en waarborgregeling	23
4.2 Koopsom	24
4.3 Koop- en aannemingsovereenkomst	24
4.4 Betalingen tijdens de bouw	24
4.5 Eigendomsoverdracht van uw woning	25
4.6 De eindafrekening	25
4.7 Hypotheek, rente en fiscus	25
4.8 Verstrekken projectgegevens	26
4.9 Limitering garantie	26
4.10 Oplevering van uw appartement	26
4.11 Opleverings- en risicoregeling	27
4.12 Ingebruikname van de woning	27

1. Algemeen

1.1 Inleiding

Deze Technische Omschrijving (TO) behoort bij het project Nieuw Mosveen te Den Haag. In fase 1 zijn in totaal 56 koopappartementen.

In deze omschrijving vindt u informatie over de partijen die zorgdragen voor de realisatie van dit project, de regelgeving waar dit project aan onderhevig is, een omschrijving van de toe te passen onderdelen en de materialen daarvan, de in de appartementen aanwezige voorzieningen en een omschrijving van het sanitair en tegelwerk.

De technische informatie vormt één geheel met de verkooptekeningen en behoort bij de aannemingsovereenkomst. Eventuele artist impressions in deze TO zijn indicatief en kunnen geen rechten aan worden ontleend.

1.2 Projectgegevens

Deze TO is van toepassing op de 56 koopappartementen van fase 1 van het project Nieuw Mosveen te Den Haag. Op dit project is het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) voor transformatie-/renovatiewerkzaamheden, voorheen het Bouwbesluit, van toepassing.

1.3 Voorbehoud wijzigingen

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen opgenomen in de verkoopbrochure zijn nadrukkelijk geen contractstuk. Aan de tekeningen in de verkoopbrochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen als onderdeel van de aannemingsovereenkomst vóór ondertekening van deze aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen.

De informatie in deze TO is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de TO en de contracttekeningen, dan prevaleert de TO.

Eventuele 'noodzakelijke' veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/ of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden. Wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en/of –voorschriften, eisen van nutsbedrijven, wijzigingen van constructieve aard, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze, die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden nadrukkelijk voorbehouden. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning. Als koper zult u hierover middels een erratum/nota van wijziging geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven op verrekening van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op tekeningen aangegeven in circa maten. In werkelijkheid kunnen deze maten afwijken conform de wettelijk bepaalde maattoleranties of als gevolg van het bestaande gebouw. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door u als koper aan derden. Aannemer raadt u als koper aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. Waar merknamen worden vermeld, behoudt aannemer zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kostenverrekening.

1.4 Besluit Bouwwerken Leefomgeving

De appartementen voldoen aan de eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, hierna BBL, (voorheen Bouwbesluit) bestaande bouw zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het project. Het BBL zijn uniforme bouwvoorschriften waarin 'functionele' eisen zoveel mogelijk zijn omgebouwd tot 'prestatie eisen'. In het BBL staan voorschriften ten aanzien van (brand-) veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid die van toepassing zijn op gebouw, woning en ruimten. Het project wordt beschouwd als verbouw, dit betekend dat voor nagenoeg alle aspecten het 'rechtens verkregen' niveau van toepassing is met als ondergrens de eisen voor bestaande bouw conform verstrekte vergunning. In het BBL worden andere benamingen gebruikt dan in de verkoopstukken. In het onderstaande overzicht van de BBL-begrippen en de ruimtebenamingen vanuit de verkoopstukken.

Benaming BBL	Benaming op tekeningen en technische omschrijving
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken, slaapkamer.
Verkeersruimte	Entree, hal, gang, buitenruimte.
Onbenoemde ruimte*	Kamer, werkkamer, nader aangegeven ruimte binnen het appartement.
Bergruimte	Berging (in pandig) en kast.
Technische ruimte	Meterkast en opstelplaats voor technische installaties.
Badruimte	Badkamer en douche.
Buitenruimte	Balkon.

* Voor een onbenoemde ruimte gelden er minder strenge eisen dan voor een verblijfsruimte.

1.5 Veiligheid tijdens de bouw

Binnen de geldende Arbowetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het in het belang van de persoonlijke veiligheid van u als koper zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er tijdens de bouw kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Het is niet toegestaan om kinderen jonger dan 18 jaar mee te nemen naar het bouwterrein. Door middel van nieuwsbrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

1.6 Realisatie van het project

Bouwondernemer:

Restrukto
Aartsdijkweg 1
2676 LE Maasdijk

De bouw wordt uitgevoerd door Restrukto en is via Woningborg N.V. in het garantiefonds ingeschreven.

1.7 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht wat in deze TO is beschreven, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg Transformatie. In geval enige bepaling in deze TO daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Transformatie 2024 is van toepassing.

1.8 Bouwnummers / huisnummers

Straatnamen en huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de renovatie appartementen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de appartementen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de plattegrond(en). Wanneer de adressen bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan u als koper verstrekt.

1.9 Voorbehoud verkoopdocumenten

De verkoopdocumentatie is met de grootste zorg samengesteld op basis van de gegevens van de bij het project betrokken partijen. Desalniettemin moet een voorbehoud worden gemaakt voor:

- Wijzigingen die een gevolg zijn van nieuwe eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- Wijzigingen in kleuren, materialen en afwerking, die geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de gekochte woning en geen financiële consequenties hebben voor kopers;
- Maatafwijkingen als gevolg van de maatvastheid van het bestaand gebouw;
- Kleine afwijkingen in de tekeningen t.o.v. de werkelijke uitvoering.

2. Technische omschrijving

2.1 Algemeen

Hoogteligging

De hoogtes in het project worden bepaald door de bestaande constructie. De hoogtematen op de tekeningen zijn overgenomen van archiefstukken en kunnen in werkelijkheid afwijken.

De gemiddelde hoogte van het terrein (maaiveld) rondom de appartementen is ca. 100 mm á 150 mm onder het entreeniveau. De hoogte van het tot het kavel behorende terrein zal daar, waar bestrating wordt aangebracht en dit tegen de gevel van het gebouw aansluit circa 20 mm onder de hoogte van de portiekentree deur.

De vrijhoogte van de woonvertrekken (verblijfsruimten exclusief badkamers, verkeersruimten en techniekruimten) in de appartementen is circa 2,50 meter. Uitzonderingen hierop zijn de locaties met constructieve elementen en installaties.

Afwijkende maatvoering

Let op: De op verkooptekening ingeschreven maten zijn “circa” maten. De koper dient er mee rekening te houden dat maatvoering kan afwijken van tekeningen. Bij een transformatie project is de maatvoering afhankelijk van maatvastheid van bestaande bouwdelen. De tekeningen zijn met zorgvuldigheid samengesteld door het inmeten van het bestaande gebouw en aanvullende onderzoeken. De kans bestaat dat de maatvast bouwdelen afwijken van de opgenomen maatvoering in de tekeningen. De aannemer zal deze situaties met zorg behandelen om de situatie zo goed mogelijk aan de tekeningen te laten voldoen.

Handhaven van bestaande onderdelen

De koper dient rekening te houden dat diverse onderdelen van het bestaande pand worden gehandhaafd. Het handhaven van deze onderdelen draagt bij aan de karakteristieke uitstraling van het project. Het is mogelijk dat de betreffende onderdelen gebruiksschade uit het verleden vertonen.

Afwijkende installaties

De positie en het aantal schachten ten behoeve van leidingwerk is indicatief op tekeningen aangegeven. Als gevolg van de wet- en regelgeving kan de technische uitwerking van het plan wijzigen.

Openbaar gebied

Het openbaar gebied als opgenomen in de tekeningen kan afwijken in werkelijkheid. Het openbaar gebied zit buiten het invloedsgebied en is geen onderdeel van het project. Na de oplevering zal de gemeente het openbaar gebied herinrichten.

Artist impressions

De artist impressions geven een sfeerbeeld weer van het project. Op de artist impressions zijn bijvoorbeeld bomen, verlichting, kozijnindelingen weergegeven die geen onderdeel uitmaken van het plan. Aan de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

2.2 Energielabel

De appartementen krijgen minimale Energielabel A.

2.3 Buitenriolering

De buitenriolering van de appartementen wordt vervaardigd van kunststof leidingen. Deze riolering wordt voor regenwater (hemelwater) en vuilwater gescheiden uitgevoerd. De afvoer van het regenwater en de vuilwaterriolering wordt gecombineerd met meerdere woningen aangesloten op de gemeentelijke riolering. De leidingen worden voorzien van de nodige ontpoppingsstukken en indien nodig een flexibele aansluiting bij doorvoeren door de wanden/fundering. De aanleg- en aansluitkosten zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

2.4 Terreininrichting

Algemeen

De openbare inrichting (buiten de erfgrenzen) rondom het gebouw wordt gerealiseerd door de gemeente.

Bestrating

Het gezamenlijke looppad wordt uitgevoerd met tegels, conform verkooptekening.

Beplanting

Rond de erfgrens met het openbaar gebied worden lage hagen geplaatst, circa 60 cm hoog, conform verkooptekening. De definitieve inrichting van de gezamenlijke tuinen wordt op basis van natuurinclusief ingericht.

Fietsbeugels bezoekers

Bij de entree van het korte blok worden 2 fietsbeugels per protiek geplaatst ten behoeven van de bezoekers. Bij de lange blokken worden deze in het openbaar gebied geplaatst.

2.5 Fundering

De nieuw aangebrachte fundering voor de portiekuitbouw en balkons wordt uitgevoerd volgens opgave van de constructeur.

2.6 Betonwerk

Bestaand betonwerk

De bestaande betonnen bouwdelen worden waar nodig hersteld. Esthetisch herstellen is alleen nodig als het bouwdeel in het zicht blijft. De betonnen vloeren in de woningen worden gerepareerd op locaties waar dat nodig is.

Kelder

De bestaande betonnen kelder (vloer en gevelmuur) wordt nagelopen op lekkages en zo nodig geïnjecteerd.

2.7 Metselwerk

Bestaand gevelmetselwerk

Het bestaand metselwerk blijft gehandhaafd en wordt indien nodig hersteld.

Buitengevelisolatie

De buitengevels worden uitgevoerd met een buitengevelisolatiesysteem met minerale strips volgens kleur- en materiaalstaat. Tegen het bestaand gevelmetselwerk wordt een isolatiepakket aangebracht en voorzien van een mortelweefsellaag. De minerale steenstrips worden verlijmd met een lijm op kleur. Ter plaatse van de portiekentrees wordt de gevelplint uitgevoerd met een sierbeton afwerking. De kopgevels worden voorzien van vleermuiskasten.

Bestaand binnenmetselwerk

Het metselwerk in de portieken wordt gereinigd.

Nieuw binnenmetselwerk

De wanden in de bergingen in de kelders worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken, 70 mm dik. De lijmresten worden weggehaald maar de wanden worden niet afgewerkt.

Deze ruimte is niet geschikt voor de opslag van vochtgevoelige spullen aangezien ruimte niet mechanische wordt geventileerd.

Het dichtzetten van sparingen in het gebouw wordt uitgevoerd met kalkzandsteen, conform opgave constructeur en leverancier.

Dilataties

De benodigde dilataties zijn niet aangegeven op het tekenwerk. De bestaande dilataties worden overgenomen in het gevelisolatiepakket met profielen.

Overgangsafwerking

De noodzakelijke band-, tape-, lood- en kunststofstroken worden aangebracht voor een goede waterdichte afwerking.

2.8 Ruwbouwtimmerwerk

Portiekuitbouw (lange blok)

De portiekuitbouw van de hoofdentree wordt uitgevoerd in houtskeletbouw conform opgave constructeur.

Gevelpaneel

De bestaande kozijnsparingen in de buitengevel van de bergingen worden dichtgezet met houtskeletbouw. Het gedeelte van de wand tussen het balkon en de woning wordt uitgevoerd met houtskeletbouw.

Meterkasten

De binnenzijde van de meterkasten wordt uitgevoerd in plaatmateriaal. Deze platen worden niet afgewerkt.

2.9 Metaalconstructiewerk

Constructieve ingrepen

Voor het verwijderen van bestaande constructieve bouwdelen is het noodzakelijk om een nieuwe staalconstructie aan te brengen conform berekeningen en tekeningen van de constructeur. Deze staalconstructie vervangt het draagvermogen van de verwijderde muur. De staalconstructie in de woning wordt bekleed met een brandwerende bekleding. De brandwerende bekleding zal niet afgewerkt worden en het is niet toegestaan om hierin te schroeven. Dit zorgt namelijk voor een verminderde brandwerende werking.

Balkonverlenging

Voor de balkonverlenging wordt een staalconstructie aangebracht aan de bestaande gevel en deze wordt zoveel mogelijk weggewerkt in het buitengevelisolatiesysteem.

2.10 Kozijnen

Gevelkozijnen

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststof met een schuinprofiel in verstek. Kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat. De gevelkozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing, geïsoleerde panelen, ventilatieroosters, draaiende delen (draai-kiep) en aluminium waterslagen conform verkooptekening. De kozijnen voldoen aan SKG inbraakklasse 2 (SKG**).

Bij de gevelkozijnen in de woningen worden nieuwe vensterbanken aangebracht van geperst hout met een afwerkfolie.

Conform verkooptekening wordt een deel van de gevelpanelen (buitenzijde) onder het gevelkozijnen uitgevoerd met een mospaneel.

Het gevelkozijn (en deur) van de hoofdentree wordt uitgevoerd in aluminium. De hoofdentree wordt voorzien van huisnummering, postkasten en een videfooninstallatie (met automatische deuropener).

Kozijnen gezamenlijke ruimten

Alle binnenkozijnen in de algemene ruimten worden uitgevoerd in hout met een HPL (high pressure laminate) deur. Daar waar nodig is het kozijn inclusief deur brandwerend uitgevoerd met een deurdranger. De deur naar de gezamenlijke fietsenstalling wordt voorzien van een automatische deurdranger met een knop conform verkooptekening.

Woningtoegangsdeur

De nieuwe woningtoegangsdeur wordt uitgevoerd in HPL, met een deurspion, in een nieuw houten kozijn. De bestaande dorpel wordt gehandhaafd. De deur is brandwerend en wordt voorzien van een rookmeldergestuurde vrijloopdeurdranger. Dat wil zeggen dat de deur automatisch sluit bij een signaal van de rookmelder. De deur is te allen tijde weer te openen en zonder signaal van de rookmelder is de deurdranger inactief. Dit systeem voorkomt een snelle verspreiding van een eventuele brand.

Hang en sluitwerk

Alle gevelkozijnen, buitendeuren en woningtoegangsdeuren worden voorzien van SKG** hang- en sluitwerk.

Binnenkozijnen en -deuren in de woning

De binnenkozijnen worden uitgevoerd in plaatstalenkozijnen, zonder boven- en/of zijlichten. De binnendeuren worden uitgevoerd als dichte opdekdeuren. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. De meterkastdeur wordt aan de bovenzijde en aan de onderzijde voorzien van een ventilatierooster. De binnendeuren worden voorzien van paumellescharnieren. De badkamer en toilet zijn afsluitbaar door middel van een vrij-en-bezetslot. De meterkast wordt voorzien van een sleutelbediend kastslot. De binnendeuren hangen circa 35 mm vrij van de afwerkvloer, waarbij uitgegaan wordt van een toekomstige vloerafwerking van 15 mm dik (minimaal 20 mm ruimte ten behoeve ventilatie benodigd).

2.11 Gevelsystemen

De verticale en horizontale banden op de gevelaanzichten worden afgewerkt met aluminium of kunststof elementen in een kleur(en) volgens kleur- en materiaalstaat.

2.12 Trappen en balkons

Betonnen trappen

De bestaande betontrappen blijven gehandhaafd in de portieken. De bestaande trappen worden gereinigd. Aan de zijde van de hoofdentree wordt de trap voorzien van een fietsgoot. Bij de kopportieken van de lange blokken wordt de flauwe trap vanaf straatniveau vervangen door een betontrappen inclusief hekwerk/leuning. De nieuwe trap naar de kelder worden uitgevoerd met een fietsgoot.

Balkonverlenging

De bestaande balkons worden verlengd met prefab beton. Het bestaande balkon wordt afgewerkt met composiet vlonderplanken volgens kleur- en materiaalstaat, op gelijke hoogte als het nieuw prefab beton. Het balkon wordt voorzien van staal/aluminium hekwerk met waslijn volgens kleur- en materiaalstaat.

2.13 Dakbedekking

Platdak

Op het bestaande betonnen dak wordt een nieuw isolatiepakket aangebracht. Circa 40% van het dakvlak wordt uitgevoerd met een sedumlaag, een zogenoemd groendak. Nieuwe aluminium dakkappen voor doorvoering van installaties worden geplaatst. Elk blok wordt voorzien van één dakluik zodat het dak bereikbaar is via één trappenhuis.

Portiekuitsbouw

De portiekuitsbouw wordt voorzien van dakbedekking.

2.14 Binnenwanden

In woning

De nieuwe binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden (metal stud) met uitzondering van de kelder (zie 2.7 Binnenmetselwerk). Lichte scheidingswanden (metal stud) bestaan uit een metalen frame welke voorzien worden van isolatie en gipsplaten.

Woningscheidende binnenwanden

De nieuwe woningscheidende binnenwanden worden uitgevoerd in metal stud met de vereiste akoestische, brandwerende en isolerende waarde overeenkomstig met Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

2.15 Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafond- en wandafwerking

In de woningen blijft de bestaande afwerking op de bestaande wanden en plafonds gehandhaafd. Deze woningen worden niet voorzien van een aanvullende afwerking. De aansluitingen van gesloopte bouwdelen worden gefatsoeneerd.

De nieuwe binnenwanden worden geschikt voor behang opgeleverd (klasse C, alleen de naden en schroefgaten worden opgevuld), behoudens de meterkast, het toilet en de badkamer.

Plafond badkamer en toilet (Woningtype G, H en I)

Het plafond wordt voorzien van een verlaagd metal stud plafond met gipsplaten en schimmelwerende afwerking in de kleur wit. Boven het toilet wordt de mechanische ventilatie (zie 2.25 Ventilatie en luchtbehandeling) weggewerkt achter het verlaagd gipsplafond. De mechanische ventilatie is bereikbaar (voor onderhoud) middels een inspectie luik in het verlaagd plafond. Koper dient rekening te houden met een afwijkende hoogte (lager) van het plafond.

Zwevende dekvloer

De vloeren binnen de appartementen worden voorzien van een zwevende anhydriet dekvloer (dekvloer op een isolatielaag), m.u.v. de badkamer en toiletten (zie tegelwerk). In deze vloer worden de vloerverwarmingsleidingen aangebracht. Vloeren worden niet voorzien van plinten. De zwevende dekvloer wordt opgeleverd met oppervlakteklasse 4. De dekvloer is geschikt voor het aanbrengen van de vloerbedekking. Uw vloerspecialist kan u hier verder over adviseren. Houd u rekening met de maximale warmteweerstand van de vloerbedekkingen.

Tegelwerk (Woningtype G, H en I)

Badkamer en toilet worden voorzien van wandtegels met de afmetingen circa 20x25 cm en in kleur mat wit. In het toilet wordt tot circa 1,2 meter hoog betegeld, boven het tegelwerk worden de wanden afgewerkt met renovliesbehang inclusief wit spuitwerk. In de badkamer worden de wanden tot onderkant plafond betegeld.

De badkamer en toilet worden voorzien van vloertegels met de afmetingen circa 20x20 cm en in kleur donker grijs. Het tegelwerk wordt aangebracht op een licht gewicht dekvloer (max 100KG/m²). In de dekvloer van de badkamer komt een aardenet. Bij de badkamer- en toiletkozijnen worden kunststenen dorpels aangebracht voor de hoogte overgang. Koper dient rekening te houden met een opstap naar badkamer en toilet.

Het tegelwerk van wand en vloer wordt “niet-strokend” aangebracht, dat wil zeggen: de voegen van de vloer vallen niet samen met de voegen van de wand.

Tegelwerk (Woningtype A t/m F)

In deze woningen worden badkamer en toilet casco opgeleverd, zonder tegelwerk en dekvloer. De afvoer (riolering) en aansluitpunten voor water worden afgedopt afgeleverd. De elektrapunten worden afgemonteerd conform verkooptekening.

Algemene ruimte

In de portieken worden de bestaande vloertegels met plint gehandhaafd. Voor incidentele gebreken wordt een passende herstel oplossing gezocht in samenspraak met de architect. De hoofdentree wordt voorzien van schoonloopmat. Het bestaand metselwerk in de portieken wordt gereinigd. De vloeren en wanden van de bergingen blijven onafgewerkt.

2.16 Metaal en kunststofwerk

Bij elke woningtoegangsdeur en bergingsdeur wordt voorzien van een huisnummerplaatje.

2.17 Afbouwtimmerwerk

Het plafond in de kelder wordt voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten.

Woningscheidende doorvoeringen door vloeren en wanden worden, daar waar nodig, brandwerend afgewerkt.

2.18 Schilderwerk**Algemene ruimtes**

Het plafond in de algemene ruimtes (behoudens de kelder) en de onderzijde van de betonnen trappen worden afgewerkt met spuitwerk. De bestaande hekwerken en leuning worden geschilderd.

De buitengevel van de betonnen plint ter hoogte van de bergingen wordt niet geïsoleerd, enkel gesausd, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

2.19 Hemelwaterafvoeren

De nieuwe hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC met bijbehorende bevestigingsbeugels. De positie van de hemelwaterafvoeren wordt nog nader bepaald door de adviseur. De getekende hemelwaterafvoeren zijn indicatief weergegeven op de verkooptekening.

2.20 Binnenriolering

De binnenriolering in de appartementen wordt uitgevoerd in kunststof. De leidingen in het toilet en de badkamer worden zoveel mogelijk weggewerkt, met uitzondering van de wastafel en fontein. Het leidingwerk ter plaatse van de bergingsruimte en in de opstelruimte van de wasmachine wordt als opbouwleiding uitgevoerd.

2.21 Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanuit de watermeter in de kelder (technische ruimte) naar de woning. In de bergingen worden de leidingen versleept. De routing wordt bepaald door de installateur en blijven in het zicht. Vanaf de watermeter met afsluiter wordt er een binnenleiding aangebracht. Vanaf de afsluiter worden de tappunten aangesloten in het toilet, de badkamer, de keuken, de opstelplaats voor de wasmachine en de warmwaterinstallatie. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmwaterinstallatie in de meterkast naar de tappunten in de badkamer en de keuken. De waterleidingen worden in kunststof uitgevoerd. Koper dient rekening te houden dat verslepingen in het zicht komen.

De aanlegkosten en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de aannemingsovereenkomst inbegrepen. Op de dag van oplevering wordt het leveringscontract opgezegd door de aannemer. U dient zelf een leveringscontract af te sluiten.

2.22 Sanitair

Sanitair (Woningtype G, H en I)

Het sanitair wordt aangesloten op de binnenriolering en waterinstallatie.

Badkamer woningtype G, H en I

- Wastafel Villeroy & Boch O.novo (55cm);
- Wastafelmengkraan Grohe Eureco S-size;
- Wandspiegel boven wastafel afmeting circa 55x80 cm met klemveren (chrom);
- Thermostatisch douchekraan Grohtherm 800 met handdouche New Tempesta en een glijstang;
- Douchebak Villeroy & Boch O.Novo (90x90cm) wordt op de tegelvloer aangebracht.

Toilet woningtype G, H en I

- Wandcloset Villeroy & Boch O.novo, zitting met SoftClosing met inbouwreservoir;
- Fontein Villeroy & Boch O.novo compact (36cm) met wit kunststof sifon en buis;
- Fonteinkraan Grohe Costa-S;

Sanitair (Woningtype A t/m F)

De appartementen worden casco uitgevoerd (zonder sanitair geleverd).

2.23 Gasinstallatie

De woning wordt gasloos opgeleverd. Het verwarmen van de woning en het warme tapwater gaat via de stadsverwarming. Voor het koken wordt een elektrische aansluiting gerealiseerd.

2.24 Verwarmingsinstallatie

Algemeen

De appartementen worden voorzien van stadsverwarming. De afleverset die hierbij hoort, komt in de meterkast.

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie zijn voorschriften van toepassing. Door de installateur wordt hiermee rekening gehouden bij de berekeningen. De volgende ontwerptemperaturen zijn in de woning te behalen en te handhaven bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - Verblijfsruimten | 22° Celsius |
| - Verkeersruimte | 18° Celsius |
| - Badkamer | 22° Celsius |
| - Toilet | 18° Celsius |
| - Onbenoemde ruimte | 18° Celsius |
| - Bergingsruimte in kelder | onverwarmd |

De gezamenlijke ruimten zijn onverwarmd.

Stadsverwarming

In de bergingen worden leidingen verslept ten behoeve van de stadsverwarming. De routing wordt bepaald door de betreffende nutspartij. Koper dient rekening te houden als gevolg van engineering dat er wijzigingen kunnen optreden in het tekenwerk. Het leidingwerk blijft in het zicht en verloopt door bergingen en gezamenlijke ruimten.

De aanlegkosten en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koopovereenkomst inbegrepen. Op de dag van oplevering wordt het leveringscontract opgezegd door de aannemer. U dient zelf een leveringscontract af te sluiten.

Vloerverwarming

De appartementen worden voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van de badkamers en het toilet. Per appartement wordt een verdeler geplaatst op de locatie zoals op de verkooptekening aangegeven. Het kan voorkomen dat de afmeting en positie van de vloerverdeler afwijkt van de verkooptekening (conform opgave installateur). De vloerverdelers worden zonder omkasting aangebracht.

De koper dient rekening te houden met de warmteweerstand van de definitieve vloerafwerking. Uw vloerleverancier kan u hier meer over vertellen. Het afdekken van de vloer door middel van kleden en meubels dient zoveel mogelijk te worden beperkt, indien de vloer te veel wordt geïsoleerd kunnen de gestelde verwarmingsvoorschriften aan de ruimte niet worden behaald.

In de anhydriet dekvloer wordt de vloerverwarming aangebracht, met uitzondering van de zones rondom waterleidingen en onder de keukenopstelling. Het is onder geen beding toegestaan of raadzaam in de vloer te hakken, boren of slijpen. De kans is groot dat de vloerverwarming wordt geraakt met lekkage als gevolg.

Bediening

De vloerverwarming is centraal geregeld door middel van een thermostaat in de woonkamer.

Verwarming badkamer woningtype G, H en I.

De badkamer wordt voorzien van een elektrische radiator (afmeting afhankelijk van de transmissieberekening van de installateur).

2.25 Ventilatie en luchtbehandeling

Elk appartement is voorzien van een individueel mechanisch ventilatiesysteem, waarvan de MV-box boven het plafond van het toilet wordt geplaatst. Het systeem werkt met afzuigpunten in de keuken, badkamer en toilet. De mechanische afzuiging wordt centraal verzameld en bovendaks afgevoerd. De aanvoer van verse lucht gaat via de ventilatieroosters in de gevelkozijnen en ruimte onder de binnendeuren (overstroom). De draadloze afstandsbediening wordt los geleverd.

De locatie van de afzuig-/inblaaspunten (en het aantal) zijn indicatief weergegeven op de tekeningen. Op aangeven van de installateur kan dit wijzigen door de geldende wet- en regelgeving. Kanalen komen in het zicht.

U mag uw keuken afzuigkap niet aansluiten op deze afzuigpunten in de keuken. Indien u een afzuigkap wilt plaatsen adviseren wij u een recirculatie afzuigkap te installeren.

De gezamenlijke ruimten worden geventileerd middels natuurlijke ventilatie via roosters in de gevels en/of kozijnen.

2.26 Elektrische installatie**Algemeen**

De elektrameter is gesitueerd in de meterkasten in de appartementen. In de gezamenlijke ruimte bevindt zich de CVZ-kast voor de algemene voorzieningen met de centrale invoer. De elektrische installatie wordt in de appartementen zoveel mogelijk uitgevoerd als inbouwsysteem. Koper dient rekening te houden dat als gevolg van wet- en regelgeving een deel van het leidingverloop in het zicht (opbouw) wordt uitgevoerd, zoals in de hal. In de gezamenlijke ruimten worden de elektrische installatie uitgevoerd als opbouw. De aansluitpunten zijn indicatief op de verkooptekeningen weergegeven.

De aanlegkosten en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn de aannemingsovereenkomst inbegrepen. Op de dag van oplevering wordt het leveringscontract opgezegd door de aannemer. U dient zelf een leveringscontract af te sluiten.

Groepenkast

Uw appartement heeft een huisaansluiting van 3x25A. De groepenkast wordt ingericht volgens de geldende voorschriften. Het aantal benodigde groepen wordt bepaald door de aanwezige elektrische installaties. De wasmachineaansluiting en elektrisch koken worden beiden op een aparte groep geplaatst.

Schakelmateriaal

Het schakelmateriaal is van Busch en Jaeger, type Balance, in de kleur wit. De wandcontactdozen worden aangebracht op circa 300mm hoogte van de vloer. Schakelaars worden aangebracht op circa 1050mm hoogte boven de vloer.

De locatie van de op de tekening aangegeven wandcontactdozen, lichtpunten en schakelaars zijn indicatief en kunnen iets afwijken.

Keuken

Ter plaatse van de opstelling van de keukeninrichting zijn in de basis de volgende aansluitpunten voorzien:

- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht;
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de recirculatie afzuigkap;
- 1 dubbele wandcontactdoos ten behoeve van de koelkast;
- 1 enkele twee fase (2x230 volt) wandcontactdoos ten behoeve van elektrisch koken;
- 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van wasmachine (op aparte groep);

Lichtpunten appartementen

De bestaande centraaldozen in de plafonds van de appartementen worden zoveel mogelijk gebruikt, deze centraaldozen kunnen tevens als lichtpunt dienen. Indien er geen bestaande centraaldoos beschikbaar is in de ruimte (of tijdens de uitvoering blijkt dat deze niet is te hergebruiken) wordt deze uitgevoerd als wandpunt. De positie van de lichtpunten zijn indicatief op tekening weergegeven.

De volgende lichtpunten komen op de wanden:

- Badkamer bij wastafel (indien aanwezig), op circa 1,8 meter hoogte boven de vloer;
- Diverse kamers waarbij geen bestaande centraaldoos aanwezig is;
- Indien de bestaande lichtpunt niet kan worden hergebruikt.

Lichtpunten gezamenlijke ruimten en bergingen

In de gezamenlijke ruimten en bergingen worden de lichtpunten opbouw aangebracht met ronde armaturen. De armaturen zijn voorzien met bewegingsmelder en schemerschakelaar (0% bij voldoende licht, 20% bij schemer en 100% bij beweging/aanwezigheid). De verlichting en armaturen in de algemene ruimten en individuele bergingen zijn aangesloten op de algemene elektriciteit aansluiting van de algemene ruimte.

Rookmelders

De appartementen worden voorzien van rookmelder(s) op het plafond. De rookmelders zijn aangesloten op de individuele elektrische installatie conform de huidige eisen. De woningtoegangsdeur wordt voorzien van een vrijloopdeurdranger die zelfsluitend wordt aangestuurd bij brand.

Automatische deuropeners

De deur van de hoofdentree en de gezamenlijke fietsenstalling worden voorzien van automatische deuropeners en drangers, welke worden aangestuurd met een sleutel of drukknop.

2.27 Telecommunicatie

Aansluiting glasvezel en CAI

De appartementen krijgen een glasvezel- en CAI aansluiting in de meterkast. De aansluitpunten in het appartement worden aangebracht op de hoogte van het schakelmateriaal. U dient zelf de levering aan te vragen. De leverancier zelf zal de aansluiting afmonteren nadat u een leveringscontract heeft afgesloten. De aansluitkosten zijn geen onderdeel van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Videfoon

Bij de hoofdentree wordt een bellentableau geplaatst welke voorzien is van een kijk-spreek-luisterverbinding. De bezoeker kan zich via het bellentableau melden bij de bewoner, die de entreedeur opent door middel van een drukknop op de videotoestel in de woning. De hoofdentreedeur van het gebouw wordt voorzien van een elektrische deurontgrendeling welke wordt bediend door de video-installatie. De intercom van de bewoner wordt geplaatst in de hal op circa 1,5m hoogte van de vloer. De deurbel komt naast de woningtoegangsdeur. De schel van de deurbel wordt boven de meterkastdeur geplaatst.

2.28 Binneninrichting

Keuken (Woningtype G, H en I)

Voor het leveren en monteren van een keukenopstelling is een keukencheque opgenomen. De keukencheque heeft de waarde van € 1.250,- exclusief BTW / € 1.512,50 inclusief BTW. Indien hier geen gebruik van wordt gemaakt zal de stelpost/keukencheque verrekend worden met het meer- en minderwerk.

Het leveren en monteren van de keukenopstelling staat los van de oplevering van de woning. De keuken wordt in overleg met de koper ingepland na oplevering en in afstemming met eigen stoffering en afwerking.

Rioolafvoer en aansluitingen voor water worden afgedopt geleverd en de elektrapunten afgemonteerd op de plaats van de indicatieve keukentopstelling. U dient rekening te houden dat ze afzuigkap wordt uitgevoerd als een zogenaamde recirculatiekap. Het is nooit toegestaan om de afzuigkap aan te sluiten op het mechanische ventilatiesysteem. Tevens wordt er geen medewerking verleend aan het maken van extra gevel- of dakdoorvoeren voor het aansluiten van de afzuigkap.

Keuken (Woningtype A t/m F)

Rioolafvoer en aansluitingen voor water worden afgedopt geleverd en de elektrapunten afgemonteerd op de plaats van de indicatieve keukentopstelling. U dient rekening te houden dat ze afzuigkap wordt uitgevoerd als een zogenaamde recirculatiekap. Het is nooit toegestaan om de afzuigkap aan te sluiten op het mechanische ventilatiesysteem. Tevens wordt er geen medewerking verleend aan het maken van extra gevel- of dakdoorvoeren voor het aansluiten van de afzuigkap.

3. Afwerking

3.1 Afwerkstaat

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Appartementen			
Hal	Dekvloer**	Bestaande afwerking	Bestaande afwerking
Woonkamer	Dekvloer**	Bestaande afwerking	Bestaande afwerking
Keuken	Dekvloer**	Bestaande afwerking	Bestaande afwerking
Slaapkamer(s)	Dekvloer**	Bestaande afwerking	Bestaande afwerking
(Werk-) Kamer	Dekvloer**	Bestaande afwerking	Bestaande afwerking
Meterkast	Bestaande afwerking	Onafgewerkt	Onafgewerkt
<i>Type G, H en I</i>			
Toilet	Tegels 15x15cm, donker grijs	Tegels 20x25cm tot circa 1,2m hoogte, mat wit	Spuitwerk
Badkamer	Tegels 15x15cm, donker grijs	Tegels 20x25cm tot plafond, mat wit	Spuitwerk
<i>Type A t/m F</i>			
Toilet	Bestaande afwerking	Onafgewerkt	Bestaande afwerking
Badkamer	Bestaande afwerking	Onafgewerkt	Bestaande afwerking
Algemene ruimten			
Hoofdentree	Schoonloopmat	Gereinigd	Spuitwerk
Portiek	Bestaande tegels	Gereinigd	Spuitwerk
Bergingsruimte	Bestaande afwerking	Gereinigd	Houtwolcementplaat

** Dekvloer conform vlakheidsklasse 4 tabel 1 – classificatie van de vlakheid NEN 2747.

3.2 Kleur- en Materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel		
Buitengevelisolatie afwerking	Minerale strips Voeg	Zandgeel, halfsteensverband Lichtgrijs
Gevelplint	Beton	Betongrijs
Horizontale en verticale banden en dakrand	Aluminium	Grijs, mat
Balkon Deels vlonder	Beton Composiet	Naturel beton Antraciet
Hekwerk balkon	Staal	Grijs
Mospanelen	Gevelbekleding, verticale lamellen met mosbegroeiing	Naturel
Vleermuiskasten	Unitura	Naturel
Gevelopeningen		
Gevelkozijnen	Kunststof	Buiten: Grijs Binnen: Wit (RAL 9016 gelijkend)
Portiekentreekozijn	Aluminium	Olijfgroen
Postkasten	Aluminium	Olijfgroen
Ventilatierooster in glas	Aluminium	Grijs
Glas	HR++	Transparant
Dicht paneel in kozijn	Geïsoleerd paneel	Grijs
Waterslagen	Aluminium	Grijs
Daken		
Platte dak	Dakbedekking Deels licht sedumdak	Zwart naturel
HWA	PVC	Grijs

Entreehal en algemene verkeersruimten		
Vloer	Tegels	Bestaand
Vloer Hoofdentree	Schoonloopmat	Zwart
Vloer kelder	Beton	Bestaand
Wand	Metselwerk	Bestaand
Plafond en onderkant trappen/bordessen	Spuitwerk	Wit
Trappen	Beton	Bestaand
Hekwerk en leuning	Staal	ntb
Plafond in bergingen	Houtwolcement	Wit
Kozijnen	Hout	ntb
Deuren	HPL	ntb

4. Aanvullende verkoopinformatie

4.1 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

De bouwer is aangesloten bij Woningborg N.V. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en TO getoetst aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Ook wordt de (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Als koper ontvangt u ook het Woningborg-boekje "Woningborg garantie- en waarborgregeling". Hierin staan alle garantiebepalingen en -termijnen uitvoerig beschreven.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

De Woningborg-garantieregeling biedt u dus langdurige zekerheid wat betreft de technische en financiële risico's die aan de bouw en aankoop van een woning verbonden kunnen zijn.

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Zo vallen o.a. de in het plan opgenomen voorzieningen buiten de woning waaronder bestrating, hekwerken, beplanting, eventueel drainagesysteem en andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk, schilderwerk en esthetische kwesties buiten de garantie.

4.2 Koopsom

De levering van de grond alsmede de aanneming van werk voor de sloop en bouw van de woningen is in de koopsom opgenomen, dat wil zeggen dat een aantal kosten al in de koopsommen daarvan is opgenomen, de koopsom van de grond, de kosten van de omgevingsvergunning en de bouw, de honoraria voor architect en constructeur, de kosten van de Woningborg-garantieregeling, de aansluitkosten voor gas, water en elektriciteit, de verkoopkosten, de notariskosten die betrekking hebben op de overdracht.

In de aanneemsom zijn enkele (mogelijke) kosten niet inbegrepen: eventuele waarborgsommen voor de levering van water en elektriciteit, de aansluitkosten voor de telefoon, kabel en internetaansluiting. Ook de kosten die u moet maken om de financiering van uw woning te realiseren (zoals kosten hypotheekadvies, notariskosten voor de hypotheekakte, rente over vervallen termijnen en rente tijdens de bouw) zijn niet in de koop- en/of aanneemsom begrepen.

4.3 Koop- en aannemingsovereenkomst

In de koopovereenkomst zijn de verplichtingen van de verkoper en u als koper vastgelegd en in de aannemingsovereenkomst die van de ondernemer (de aannemer) en u als koper.

Deze overeenkomsten kennen een bedenktijd van één kalenderweek. De ondernemer verplicht zich de woning te bouwen en de verkoper verplicht zich de bijbehorende grond aan de koper te (doen) leveren, de koper verplicht zich de koop-/aanneemsom te betalen. Van de getekende overeenkomsten ontvangen zowel verkoper als de ondernemer en de koper een kopie: de originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte voor de eigendomsoverdracht opmaakt.

4.4 Betalingen tijdens de bouw

Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:

1. u betaalt de factuur uit eigen middelen;
2. u heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en de hypotheekakte en de koopakte van de grond zijn al gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt die naar uw geldgever/hypotheekbank, die voor

- betaling zorgt;
3. u hebt een hypotheek afgesloten, maar de akten zijn nog niet gepasseerd. In dit geval hebt u automatisch uitstel van betaling op basis van de overeengekomen rente, zoals in de koop- en in de aannemingsovereenkomst staat vermeld. Uiterlijk bij het passeren van de akten bij de notaris betaalt u de reeds vervallen termijnen.

Naast de bouwtermijnen wordt ook het overeengekomen meer- en minderwerk aan u als koper gefactureerd. Hiervoor ontvangt u twee facturen:

1. een factuur voor 25% van de kosten bij opdracht (na ontvangst van de door u als koper ondertekende offerte);
2. een factuur voor 75% van de kosten bij oplevering van de woning (te voldoen voorafgaand aan de oplevering).

4.5 Eigendomsoverdracht van uw woning

De eigendomsoverdracht van de grond met het daarop eventueel reeds gebouwde, vindt plaats wanneer bij de notaris de 'akte van levering' wordt gepasseerd. In de koopovereenkomst wordt daarvoor een uiterste termijn overeengekomen; vanzelfsprekend is ook de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding van belang. Het is gebruikelijk dat op de transportdatum zowel de akte van levering als de hypotheekakte worden getekend.

4.6 De eindafrekening

Voor het notarieel transport krijgt u van de notaris een eindafrekening met het definitieve bedrag dat u op de transportdatum dient te betalen. Als extra kosten kunnen in de eindafrekening vermeld zijn:

- Rente over de grondkosten en de inmiddels vervallen, maar nog niet betaalde bouwtermijnen;
- Notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- Hypotheek-afsluitkosten van uw geldgever;
- Eventueel vooruit verschuldigde premie(s) levensverzekering.

Op de eindafrekening vindt u eveneens vermeld welk bedrag de notaris van uw geldgever/hypotheekbank zal ontvangen en welk bedrag u eventueel zelf nog aan de notaris moet overmaken.

4.7 Hypotheek, rente en fiscus

Op de eindafrekening blijft na aftrek van alle reeds vervallen bouwtermijnen een bedrag over: het hypotheekbedrag 'in depot'. In de meest voorkomende gevallen zal een geldgever/hypotheekbank op het moment van passeren van de hypotheekakte van u verlangen dat minimaal een bedrag gelijk aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen in depot blijft en dat deze -mocht u geen volledige financiering hebben afgesloten- uit uw eigen middelen zoals hiervoor bedoeld bij de notaris worden voldaan. Over het bedrag dat in depot bij de geldgever/hypotheekbank (achter)blijft ontvangt u rente. Deze rente wordt in mindering gebracht op de hypotheekrente die u moet betalen. Hypotheekrente en kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten hebt betaald.

Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- De hypotheekrente minus eventuele depotrente;
- Kosten van de hypotheekakte, incl. kadastraal recht, BTW e.d.;
- Afsluitkosten die uw geldgever/hypotheekbank in rekening brengt en eventuele kosten van taxatie, hetgeen een vereiste van uw geldgever/hypotheekbank kan zijn.

Uw financieel adviseur kan u exact vertellen welke bedragen fiscaal aftrekbaar zijn.

Een hypotheek is altijd maatwerk, gebaseerd op de totale koopsom en uw financiële mogelijkheden. De uiteindelijke woonlasten en de hoogte van het benodigde hypotheekbedrag kunnen de financieel adviseurs nauwkeurig voor u berekenen. Ook een hypotheekaanvraag kunnen zij voor u verzorgen. Let bij de aanvraag van uw hypotheekofferte of de geldigheidsduur van de offerte overeenkomt met de termijnen genoemd in uw aannemingsovereenkomst (geldigheidsduur van minimaal 9 maanden).

4.8 Verstrekken projectgegevens

Buiten de coperscontractstukken zullen er geen andere project gerelateerde documenten door de ondernemer aan u als koper worden verstrekt.

4.9 Limitering garantie

Indien u als koper ervoor kiest om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en/of toiletruimte te laten vervallen, wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. U dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan. Indien de optie casco badkamer/toilet wordt gekozen, danwel niet gekozen voor een basis badkamer/toilet, dan wordt gesteld dat u ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijn de bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg.

4.10 Oplevering van uw appartement

Circa drie weken voor de geprognostiseerde oplevering krijgt u als koper een uitnodiging voor een voorschouw van het appartement die circa 1 week voor de oplevering zal plaatsvinden. Tijdens de voorschouw kunt u de woning die bijna gereed is alvast inspecteren op eventuele gebreken of onvolkomenheden.

Circa twee weken voor de oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd; sanitair, beglazing en tegelwerken worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van grof bouwvuil en puinresten.

Op de datum van oplevering inspecteert u samen met een vertegenwoordiger van de bouwer uw nieuwe woning. Eventuele gebreken of onvolkomenheden worden vastgelegd in een 'proces-verbaal van oplevering'. De genoteerde punten worden door de bouwer gedurende de onderhoudstermijn verbeterd c.q. hersteld. De opleveringsverklaring wordt in tweevoud opgemaakt en door bouwer en koper ondertekend. Indien aan alle betalingsverplichtingen is

voldaan, krijgt u vervolgens de sleutels van uw woning overhandigd, waarmee de oplevering een feit is.

4.11 Opleverings- en risicoregeling

Bij de oplevering van de woning verstrekt de bouwer aan de notaris een bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom, e.e.a. conform de algemene voorwaarden van Woningborg. Doel hiervan is een garantie te scheppen dat eventuele onvolkomenheden of gebreken bij de oplevering snel en adequaat worden verholpen. In de informatiefase voorafgaand aan uw aankoopbeslissing ontvangt u hierover nadere gegevens.

4.12 Ingebruikname van de woning

Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan betonstorten, specie en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit de woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittreidend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U als koper kan de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zult u als koper een instructie krijgen over het juist ventileren van de woning.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen. U kunt eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

Leggen van tegelvloeren

Let op bij het laten leggen van tegelvloeren en plavuizenvloeren dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking bij grote oppervlakten op de juiste wijze moet worden gedilateerd. Het kan zijn dat er m.b.t. de vlakheid van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn. Vraag uw leverancier om advies.

LET OP het wel of niet toestaan van tegelvloeren in uw appartement kan afhankelijk zijn van de huisregels die uw VVE op zal stellen.

Beglazingskit

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze veroudert en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Wij verwijzen voor de onderhoudsvorschriften van de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, dat u als koper bij de oplevering van de woning krijgt overhandigd.