

## **Beschrijving van het project:**

Het project 'De Heemtuinen' (2<sup>e</sup> fase) bestaat uit de bouw van 4 rijwoningen, 2 benedenwoningen en 4 bovenwoningen.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de **bovenwoningen bouwnummer 20 t/m 23**.

## **Het project wordt gerealiseerd door:**

Bouwonderneming Stout B.V. gevestigd te Hardinxveld-Giessendam.

## **Algemeen:**

Dit gedeelte van de brochure is de zogenaamde technische omschrijving. Hierin vindt u de technische informatie over de te bouwen woningen. De technische omschrijving maakt, gezamenlijk met de verkooptekeningen, deel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst.

## **Peilen en maten:**

Het peil (-p-) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond.

Het peil wordt uitgezet op aanwijzing van de gemeentelijke instantie.

## **Grondwerken:**

De benodigde grondwerken worden verricht ten behoeve van de fundering, leidingen en bestratingen.

## **Situatie, parkeerplaatsen, bestrating en tuinaanleg:**

De situatietekening die in de brochure is opgenomen betreft een momentopname.

Het ontwikkelen van een project zoals 'De Heemtuinen' is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt.

Er worden parkeerplaatsen aangelegd in het openbaar gebied van het plan.

De looppaden naar de voordeur worden bestraat met betontegels afmeting 400x600mm.

De tuinen worden afgewerkt met uit de ontgravingen uitkomende grond en kunnen kleine restanten bouwpuin bevatten.

De toegang tot de woning vindt plaats middels een aparte trapopgang welke voorzien is van een open vurenhoutentrap, met traphekken en leuning, naar de eerste verdieping. De trap, traphekken en leuning zijn fabrieksmatig voorzien van een grondverflaag en worden verder niet afgewerkt. In deze trapopgang bevindt zich ook de meterkast.

## **Buitenbergingen:**

De woningen beschikken over een buitenberging in het gecombineerde bergingenblok in de achtertuin. Deze ongeïsoleerde buitenberging wordt uitgevoerd met een onderheide fundering, betonvloer, houten wanden met (rabat) delen houten dakconstructie van spaanderplaten afgewerkt met bitumineuze dakbedekking. De buitenberging is toegankelijk via een houten deur met stapeldorpel en glasopening. Tevens is de buitenberging voorzien van een lichtpunt (zonder armatuur) en dubbele wandcontactdoos (opbouw) met randaarde. Het ventileren vindt plaats middels natuurlijke ventilatie.

## **Riolering:**

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom inbegrepen. De riolering wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften.

Er wordt een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel voor vuilwater en regenwater toegepast. De rioleringsbuizen zijn van voldoende diameter en voorzien van de benodigde hulpstukken en ontstoppings-mogelijkheden.

## **Fundering:**

De woningen en buitenbergingen worden onderheid door middel van betonpalen van vereiste lengte en zwaarte. Over de heipalen wordt een constructie aangebracht bestaande uit gewapende betonbalken.

De uitvoering van de fundering en de afmetingen zijn volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur en goedgekeurd door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

## **Vloeren:**

De eerste verdiepingvloer, zijnde de woning-scheidende vloer met de benedenwoningen, wordt uitgevoerd als een (stelsel) betonvloer.

De tweede-/ en zoldervloer wordt eveneens uitgevoerd door middel van een (stelsel)betonvloer.

Al het betonwerk wordt uitgevoerd volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur en goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

## **Balkons:**

Aan de voorgevel van de woningen zijn balkons voorzien van (prefab) beton. Deze balkons worden afgewerkt met een hekwerk met glasvulling en een privacy scherm.

## **Metselwerk, gevels en wanden:**

Voor de diverse onderdelen worden de navolgende materialen toegepast:

### *De dragende en woningscheidende wanden:*

De als zodanig op de tekening aangegeven dragende en/of woningscheidende wanden worden uitgevoerd in

kalkzandsteen. De dikte van de wanden wordt bepaald aan de hand van het advies van de constructeur en goedgekeurd door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

#### *De buitengevel:*

De buitengevels, daar waar op de tekeningen metselwerk is aangegeven, worden uitgevoerd in een gebakken metselsteen. Kleur en uitvoering metselsteen in overleg met de gemeente/architect. De impressietekeningen geven een benadering van de kleurstelling. Waar nodig worden in het gevelmetselwerk de vereiste open stootvoegen ten behoeve van ventilatie en/of afwatering aangebracht. De technische noodzakelijke dilatatievoegen in het metselwerk worden niet afgewerkt en blijven derhalve zichtbaar.

#### *Voegwerk:*

Het metselwerk aan de buitengevel zal platvol worden gevoegd.

#### *De binnenspouwbladen:*

De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. In de binnen(spouw)wanden zullen de technisch noodzakelijke dilatatievoegen worden aangebracht. Het is mogelijk dat deze dilataties als gevolg van krimpscheuren zichtbaar blijven. In de spouw wordt isolatiemateriaal opgenomen, zodanig dat wordt voldaan aan de geldende EPC-waarde.

#### *De lichte scheidingswanden:*

De op tekening aangegeven binnenwanden van de woningen bestaan uit massieve gipswanden met een dikte van 70mm.

#### *Gevelbekleding:*

De gevelbekledingen, daar waar op de (gevel)tekeningen aangegeven, uitvoeren middels een onderhoudsarme beplating.

#### **Daken:**

Op de hellende daken van de woningen worden geïsoleerde prefab dakelementen aangebracht en afgedekt met dakpannen. De kleur en uitvoering van de dakpannen nader in overleg met de architect te bepalen. De daken hebben een isolatiewaarde volgens de EPC-berekening.

#### *Doorvoeren:*

Er worden prefab (dak)doorvoeren aangebracht ten behoeve van het mechanische ventilatiesysteem, ontluchting riolering en luchttoevoer en rookgasafvoer ten behoeve van de c.v.-installatie.

#### **Kozijnen, ramen en deuren:**

##### *Buitenkozijnen, ramen:*

De kozijnen en ramen in de buitengevel worden uitgevoerd in kunststof met houtlook-verbindingen. De standaard kleur is (crème)wit. Eventuele pui-vullingen worden vervaardigd van onderhoudsarme beplating.

##### *Binnendeurkozijnen:*

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen in de kleur wit (standaard kleur) en voorzien van een bovenlicht.

##### *Binnendeuren:*

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdek deuren in de kleur wit (standaard kleur). De hoogte van de binnendeuren bedraagt 2315mm.

##### *Buitendeuren:*

De entree deur en balkon deur worden uitgevoerd als deur met een glasopening, e.e.a. volgens (gevel)tekening.

##### *Hang- en sluitwerk:*

De buitendeuren en ramen worden voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk met weerstandsklasse 2. De bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtwerende profielen.

De binnendeuren en -ramen zijn voorzien van lichtmetalen deurkrukken. In de binnendeuren worden de navolgende sloten toegepast:

- |               |                    |
|---------------|--------------------|
| • meterkast   | kastslot (sleutel) |
| • toilet      | vrij-/en bezetslot |
| • woonkamer   | loopslot           |
| • kast        | loopslot           |
| • slaapkamers | loopslot           |
| • badkamer    | vrij-/en bezetslot |

##### *Vensterbanken en dorpels:*

Daar waar op de tekeningen aangegeven worden vensterbanken toegepast. Onder de deurkozijnen van de badkamer en toilet worden kunststenen stofdorpels aangebracht. Bij de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht. De uitvoering en kleur van de dorpels en de vensterbanken is naar keuze van de architect.

##### **Trappen:**

De trap van de 1<sup>e</sup> naar de 2<sup>e</sup> verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vuren houten trap. De traphekken en leuning worden eveneens uitgevoerd in hout.

De trappen, traphekken en leuning zijn fabrieksmatig voorzien van een grondverflaag en worden verder niet afgewerkt. Van de 2<sup>e</sup> verdieping naar de zolder wordt een houten vlizotrap aangebracht, zonder traphekken en hekwerken op de zoldervloer.

##### **Binnentimmerwerk:**

Er zullen geen vloerplinten worden aangebracht in de woningen. De benodigde materialen ten behoeve van diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten, koofbetimmeringen en koplatten worden aangebracht. In de meterkast wordt een meterbord aangebracht in overeenstemming met de voorschriften van de nutsbedrijven.

## **Wandafwerking:**

*(Volgens afwerkstaat)*

De wandtegels worden geleverd en geplaatst in:

- het toilet tot circa 1.200mm+ vloerpeil;
- de badkamer tot circa 1.800mm+ vloerpeil en bij de douchehoek tot circa 2.100mm+ vloerpeil;

Standaard zijn de wandtegels 150x150mm, kleur glanzend wit. Er zijn diverse alternatieve kleuren zonder meerprijs te verkrijgen in de basis. Via de tegelshowroom zijn alternatieve kleurkeuzes (met en zonder meerprijs) mogelijk. De wandtegels worden aangebracht met tegellijm en (standaard) lichtgrijs afgevoegd.

Ter plaatse van de overgang tussen vloer en wandtegels en ter plaatse van de hoeken tussen de wandtegels onderling worden de voegen afgekit met een (schimmelvrije) lichtgrijze sanitairkit.

De niet volledig betegelde wandgedeelten in de badkamer en toilet zullen worden voorzien van structuurspuitwerk. Alle overige wanden worden behangklaar (niet direct geschikt voor sauswerk) opgeleverd, behoudens de meterkast, kast en de zolder welke niet verder zullen worden afgewerkt.

## **Vloerafwerking:**

*(Volgens afwerkstaat)*

De vloertegels worden geleverd en gelegd op de vloeren van het toilet en de badkamer.

Standaard zijn de vloertegels 150x150mm, kleur antraciet. Diverse alternatieve kleuren zonder meerprijs mogelijk in de basis. Via de tegelshowroom zijn alternatieve kleurkeuzes (met en zonder meerprijs) mogelijk. De vloertegels zullen (standaard) lichtgrijs afgevoegd worden.

De overige vloeren in de woning zullen worden afgewerkt met een zandcementvloer.

## **Plafondafwerking:**

Alle betonplafonds van de woningen worden afgewerkt met structuurspuitwerk. De V-naden van de betonnen vloeren (plafonds) blijven in het zicht. De zichtzijde van de dakplaten op de 2<sup>e</sup> verdieping en de zolder is in een standaard nader vast te stellen kleur en wordt niet verder afgewerkt/geschilderd.

## **Beglazing en schilderwerk:**

In alle openingen van de gevelkozijnen wordt thermisch isolerende HR++ beglazing toegepast. (Door de verschillende diktes van de HR++ isolerende beglazing kan onderling kleurverschil en condensvorming optreden).

Waar nodig of vereist komen in de gevelkozijnen regelbare ventilatievoorzieningen.

De bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden bezet met

enkel blankglas, behoudens de kast en meterkast welke worden voorzien van een gelakt board.

De benodigde buiten- en binnenaftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verflaag. Leidingen in de meterkast, buitenberging, technische ruimte op de zolder en kast worden niet nader afgewerkt. De kleuren van het schilderwerk worden door de architect bepaald.

## **Keuken:**

De (mogelijke) keukenopstelling is indicatief weergegeven op de verkooptekeningen. In de koopsom van de woning is niet voorzien in het leveren en plaatsen van een keuken.

Ten behoeve van het leveren en plaatsen van een keuken is door ons een keukenshowroom geselecteerd. Indien u een keuken naar eigen keuze samenstelt, bij de door ons aangegeven keukenleverancier, zullen wij de coördinatie van het aanpassen van de installaties op ons nemen. De meerkosten voor het aanpassen van de installaties zullen conform de opgave van de showroom bij u in rekening worden gebracht. De keuken zal dan voor de oplevering worden geplaatst.

Indien u geen keuken aanschafft bij de door ons aangegeven showroom zullen alle standaard aansluitingen afgedopt worden opgeleverd (circa 10cm boven de afwerkvloer) conform de 'nultekening'. De keuken zal dan ná oplevering moeten worden geplaatst.

## **Sanitair:**

In de woning wordt het op tekening aangegeven sanitair geleverd en aangesloten. Het sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit. Het standaard sanitair is te zien bij de geselecteerde sanitairshowroom.

### *Toiletruimte 1<sup>e</sup> verdieping:*

- Closetcombinatie met laaghangend kunststof reservoir, kunststof zitting en deksel.

### *Badruimte:*

- Wastafelcombinatie met verchromde afvoer (vloerbuis), bekiersifon en een verchromde mengkraan;
- Verdiepte douchehoek (met afvoerput) met douchemengkraan en glijstangcombinatie;
- Closetcombinatie met laaghangend kunststof reservoir, kunststof zitting en deksel (optioneel).

## **Water- / gasinstallatie:**

De woningen worden voorzien van een water- en gasinstallatie.

### *Waterleiding:*

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- De mengkraan in de keuken (afgedopt)

- De spoelreservoir van het toilet;
- De wastafel in de badkamer;
- De douche in de badkamer;
- De wasmachinekraan;
- De HR-combiketel.

Het warmwater is afkomstig van de HR-combiketel. De volgende tappunten zijn voorzien van warmwater:

- De mengkraan in de keuken (afgedopt) ;
- De wastafel in de badkamer;
- De douche in de badkamer.

#### *Gasleiding:*

De gasleiding wordt van de gasmeter in de meterkast naar de plaats van het kooktoestel in de keuken gelegd. Tevens wordt de gasleiding naar de HR-combiketel aangebracht.

#### **Verwarmingsinstallatie:**

De woningen worden voorzien van een individuele (energiezuinige) gasgestookte HR-combiketel inclusief een warmwatertapvoor-ziening. De verwarmingsinstallatie in de woonkamer / keuken wordt uitgevoerd in een laagtemperatuur verwarming middels vloerverwarming. De vertrekken op de 2<sup>e</sup> verdieping en hal begane grond door middel van fabrieksmatig afgelakte radiatoren met radiatorcranken.

De c.v. ketel is van voldoende capaciteit om bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken de volgende vertrektemperaturen te behouden, conform de geldende condities.

- Hal / overloop 15° C
- woonkamer 20° C
- keuken 20° C
- slaapkamers 20° C
- badruimte 22° C

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer voor de vloerverwarming en een thermostaat in de badkamer voor de radiatoren. De vloerverwarmingsleidingen worden, met uitzondering van de aan- en afvoerleidingen naar vloerverwarmingsverdelers, in de vloeren weggewerkt. De aangegeven plaats en afmeting van de vloerverwarmings(cv)verdelers en de radiator(en) zijn indicatief en worden door de installateur nader bepaald. Hier kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend.

De installatie wordt voor de oplevering in bedrijf gesteld. Tevens wordt bij oplevering een bedieningsvoorschrift overhandigd, alsmede een vulset. Het is verstandig een servicecontract af te sluiten met een erkende installateur. U dient in het eerste jaar met regelmaat te controleren of uw verwarmingssysteem voldoende waterdruk bevat. Op het bedieningsvoorschrift staan hiervoor aanwijzingen.

Vloerverwarming heeft als eigenschap dat het een traag verwarmingssysteem is. Wanneer u de temperatuur in uw

woning met een graad wilt verhogen duurt dit langer dan wanneer u het gewend zou zijn met radiatoren. Met reden hiervan is het raadzaam om overdag één temperatuur aan te houden. Wanneer u uw comfort temperatuur, de temperatuur die u comfortabel vindt, heeft gevonden is het raadzaam deze de gehele dag te hanteren. Wanneer u 's nachts de thermostaat in de woonkamer 1 a 2 graden laat zakken moet u er rekening mee houden dat dit 's morgens enige tijd kost om uw woning weer op uw comforttemperatuur te krijgen.

De toepassing van vloerverwarming impliceert dat u rekening moet houden met het gegeven dat niet elke vloerbedekking geschikt is. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking, daar anders de cementdekvloer te warm gaat worden en schade het gevolg kan zijn. Ideaal als vloerbedekking zijn keramische plavuizen of natuursteen. Deze hebben een lage zogenaamde warmteweerstand (nemen snel warmte op). In de handel zijn ook tapijten, parket, grindvloeren of andere vloerbedekkingen die geschikt zijn voor vloerverwarming. Laat u goed informeren of u inderdaad de juiste vloerbedekking aanschaft door uw vloerbedekkingleverancier. Meestal staat in de technische gegevens vermeldt welke warmteweerstand voor dit type van toepassing is. Normaliter geldt de regel dat de warmteweerstand niet hoger mag zijn dan 0,14 m<sup>2</sup> K/W.

#### **Ventilatie installatie:**

Er wordt een tijdgestuurde mechanische afzuiging toegepast met natuurlijke toevoer via de ventilatievoorzieningen in de gevelkozijnen. Het mechanische ventilatiesysteem wordt aangestuurd middels een hoofdbediening in de woonkamer en met een bediening in de badkamer.

De hoofdbediening regelt het ventilatiesysteem op basis van een voorgeprogrammeerd ventilatieprogramma. Het voorgeprogrammeerde ventilatieprogramma is aan de persoonlijke wensen van de bewoner aan te passen. Hierbij kan het programma per week, weekend, dag of werkdag in één keer aangepast worden. Ook is het mogelijk (bijvoorbeeld tijdens vakantieperiode) het ventilatiesysteem handmatig te bedienen. Het systeem volgt dan niet het programma maar blijft in de ingestelde stand (bijvoorbeeld de afwezigheidsstand) ventileren. Met de bediening is het systeem tijdelijk in de hoogstand te zetten. De bediening is tevens toepasbaar in badkamer en/of toilet. Op de bediening wordt met een timer aangegeven hoe lang het systeem in de hoogstand ventileert.

De mechanische ventilatie-unit is opgesteld op de zolder van de woning. In de keuken komen twee kunststof afzuigventielen, zodat eventueel een motorloze afzuigkap aangesloten kan worden. Toiletruimte en badkamer worden tevens voorzien van een kunststof afzuigventiel.

De afzuigpunten kunnen niet worden verplaatst.

### Elektrische installatie:

De woningen worden voorzien van een elektrische installatie volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren (plafonds), behoudens in de onbenoemde ruimten zoals meterkast, buitenberging en zolder.

De half inbouw wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof in de kleur wit.

De wandcontactdozen worden in de gehele woning op circa 300mm+ vloerpeil aangebracht met uitzondering van de keuken en de buitenberging. De schakelaars ten behoeve van de verlichting worden op circa 1.050mm+ vloerpeil aangebracht. De aan te brengen lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen worden verdeeld in groepen en aangesloten op de meter in de meterkast van de woning. Het aantal wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen. De elektrische installatie van de buitenberging wordt op de woning aangesloten.

### Telecommunicatievoorzieningen:

De woningen zijn voorzien van een telefoon- en CAI leiding.

De volgende aansluitpunten zijn in de woning opgenomen:

- Telefoon woonkamer (bedraad)
- CAI woonkamer (bedraad)
- slaapkamer 1 (onbedraad)

### Maatvoering:

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten. Ondanks dat er gestreefd wordt naar een gedetailleerde maatvoering, zijn de op de tekeningen aangegeven maatvoeringen niet geschikt voor opdrachten aan derden door de verkrijger.

### Schoonmaken en opleveren:

Minimaal twee weken voor de oplevering worden kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering.

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazing worden "schoon" opgeleverd.

De opleveringsprocedure zal volgens de richtlijnen van Woningborg plaatsvinden.

### Wijzigingen tijdens de bouw:

Uiteraard willen wij u als koper in de gelegenheid stellen uw woning aan uw persoonlijke wensen aan te passen, daarom hebben wij een koperskeuzelijst samengesteld. Tevens krijgt u als koper een kopersadviseur toegewezen, die u tijdens het koperskeuzetraject zal adviseren. Alle wijzigingen in opdracht van de koper moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van Woningborg en conform wet- / en regelgeving en Bouwbesluit.

### Aansluitingen op de nutsvoorzieningen:

Met het oog op de aanvraag voor de levering van gas, water en elektra zullen wij u tijdig informeren. Het aanvragen en het sluiten van overeenkomsten met de verschillende leveranciers dient u zelf te verzorgen.

#### Aansluitkosten:

De aansluitkosten van gas, water en elektra zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. Het aanvragen en de eventueel hieruit voortvloeiende kosten voor telefoon en CAI-aansluitingen dienen door de koper te gebeuren.

De kosten voor ingebruikstelling van de installatie, zoals bijvoorbeeld verbruik van de c.v.-installatie tot de oplevering zijn voor rekening van de aannemer.

Bij de oplevering zullen de meterstanden in het procesverbaal van oplevering worden genoteerd.

### Meer- en minderwerk:

Meerwerk respectievelijk minderwerk is tegen verrekening mogelijk mits het technisch en volgens de voorschriften haalbaar is. De voortgang van de bouw mag er niet door worden verstoord. De koper zal in het bezit worden gesteld van een koperskeuzelijst met mogelijke alternatieven, waaruit de koper tegen verrekening een keuze kan maken. De stand van de bouwwerkzaamheden op de ondertekeningdatum van de koop- en aannemingsovereenkomst is hierbij bepalend.

Werkzaamheden uit te voeren door derden of de koper, zullen na oplevering van de woning plaatsvinden. Eventuele daarvoor benodigde goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en/of nutsbedrijven dient de koper zelf te verzorgen.

### Diversen:

#### Terminologie Bouwbesluit:

- Verblijfsruimte woonkamer, keuken en slaapkamers
- Verkeersruimte hal, overloop
- Onbenoemde ruimte buitenberging, zolder
- Buitenruimte (voor)achtertuin.

### Energie Prestatie Norm en isolatiewaarden:

Voor nieuwbouwwoningen geldt vanaf 1995 de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC-waarde volgt uit een berekening waarin o.a. isolatiewaarden en installatiekeuzen zijn vastgesteld voor een betreffende woning. De woningen in 'De Heemtuinen' behalen een EPC-waarde van 0,4 conform de geldende eis per 1 januari 2015.

De isolatiewaarde (Rc-waarde) is de warmte-weerstand van de constructie tussen binnen en buiten, met uitzondering van deuren en ramen dus alleen voor de gebouwschil.

De Rc-waarden zijn als volgt:

Begane grondvloer	Rc = 4,0 m <sup>2</sup> .K/W
Gevels	Rc = 4,5 m <sup>2</sup> .K/W
Schuine daken	Rc = 6,0 m <sup>2</sup> .K/W



### **Maatvoering en materiaalkeuze:**

Hoewel deze technische omschrijving en bijbehorende verkooptekeningen nauwkeurig en met zorg zijn samengesteld moet een voorbehoud worden gemaakt voor maatafwijkingen en/of wijzigingen. De door te voeren wijzigingen die door overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of die wenselijk en noodzakelijk zijn tijdens de bouw, zullen echter geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden en voor de koper geen financiële gevolgen hebben.

Indien dit architectonische of technische wijzigingen zijn, behoudt de aannemer zich het recht voor om af te wijken van het in de technische omschrijving gestelde, zonder dat dit afbreuk zal doen aan de kwaliteit.

Indien het noodzakelijk is om wijzigingen aan te brengen behoudt de aannemer zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren zonder voorkennis hiervan aan de koper te verstrekken. De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de aannemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden. Een en ander zal geen aanleiding kunnen geven tot reclame of ontbinding van de koop-/ aannemingsovereenkomst.

### **Voorrang Woningborg-Bepalingen:**

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving onverenigbaar mochten zijn ofwel nadelig mochten zijn voor de koper, prevaleren steeds bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

De perspectieftekeningen (artist impressions) dienen enkel en alleen ter illustratie, om u een idee te geven van het uiterlijk van de woningen. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de perspectieftekeningen.

### **Verzekering:**

De aannemer verzekert tijdens de bouw de woningen tegen de gevolgen van brand- en stormschade. Vanaf de opleveringsdatum dient u de woning zelf te verzekeren tegen brand, inbraak en overige schade.

### **Van toepassing zijnde voorschriften:**

De volgende voorschriften zijn van toepassing:

- De Algemene Voorwaarden en toelichting welke bij de koop-/ aannemingsovereenkomst behoren;
- Het bouwbesluit;
- De voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
- Gemeentelijke voorschriften / verordeningen.

### **Woningborg :**

De in deze technische omschrijving bedoelde woningen zijn bij Woningborg N.V. geregistreerd. De aannemer verbindt zich tegenover de koper de opgelegde verplichtingen na te komen.

Het bouwplan wordt door Woningborg op zijn technische kwaliteiten beoordeeld. Tevens wordt de financiële positie van de aannemer getoetst. Wanneer de aannemer wegens omstandigheden niet (meer) in staat is om de woningen af te bouwen, zorgt Woningborg hetzij voor de afbouw, hetzij voor de toekenning van een schadevergoeding.

Een en ander wordt uitvoerig beschreven in een uitgave van Woningborg, het boekje getiteld "Woningborg Garantien waarborgregeling 2010" waarvan u bij de aankoop een exemplaar ontvangt.

### **Eigendom en beheer**

#### **Appartementsrecht :**

Door de aankoop van een appartementsrecht wordt u mede-eigenaar van het te betrekken gebouw met de bijbehorende grond en verkrijgt u het exclusieve gebruik van uw woning.

Alle eigenaren in dit gebouw zijn in de toekomst gemeenschappelijk verantwoordelijk voor instandhouding en het onderhoud van het gebouw.

Ten behoeve van het beheer van de gemeenschappelijke zaken dient volgens de wet een Vereniging van Eigenaars (VvE) te worden opgericht, waarvan elke woningeigenaar (bouwnummer 18,19, 20 t/m 23) lid is. Bij de oprichting van deze vereniging wordt een bestuur gekozen uit de gebruikers van het complex.

De rechten maar ook de plichten van die verschillende eigenaren dienen zo zorgvuldig mogelijk vastgelegd te worden. Hiertoe is door de notaris een zogenaamde splitsingsakte opgemaakt, gebaseerd op de terzake geldende wettelijke bepalingen. Bij het verlijden van een splitsingsakte wordt een VvE opgericht.

Naast de akte van splitsing kent zo'n vereniging ook nog de mogelijkheden tot een huishoudelijk reglement, waarin nadere details geregeld kunnen worden.

De definitieve tekst hiervan wordt vastgesteld door de leden van de vereniging gezamenlijk. Deze tekst mag uiteraard niet in strijd zijn met de wettelijke bepalingen of met de akte van splitsing.

Als bijdrage in de kosten 'Servicekosten' genaamd, zult u maandelijks een voorschot moeten betalen aan de vereniging. Deze bijdrage heeft onder andere betrekking op de volgende zaken:

- Opstal- en WA verzekering;
- Glasverzekering (indien van toepassing);
- Algemene kosten, administratiekosten, vergaderingen en dergelijke;
- schoonmaken gemeenschappelijke ruimten en glas,
- reserveringen grootonderhoud,
- schilderwerk, onderhoud dak ed.

## **De definitie van appartementsrechten:**

Onder appartementsrechten wordt verstaan een aandeel in een gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren, dat omvat de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw welke blijkens hun inrichting bestemd zijn om afzonderlijk geheel te worden gebruikt en het mede gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

## **Voorbehoud:**

Eventueel meubilair, kasten, apparatuur, verlichtingsarmaturen, alsmede interieur-suggesties in de plattegronden getekend, worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving.

Bij tegenstrijdigheden tussen artist impressions en inhoud van de technische omschrijving of tekeningen is de inhoud van de technische omschrijving altijd maatgevend.

## **Wegwijzer bij aankoop van een woning:**

Om u alvast voor te bereiden op de dingen die komen gaan, geven wij hier een overzicht van de gang van zaken die volgen op het tekenen van de koop- /aannemingsovereenkomst.

## **“Vrij op Naam”:**

Een woning wordt “vrij op naam” verkocht. Het betekent dat in de koopsom niet alleen de bouwkosten zijn begrepen, maar ook het architectenhonorarium, notariskosten (voor de transportakte) verkoopkosten van de makelaar, gemeentelijke leges, btw, kosten voor kadastraal uitmeten en de aansluitkosten voor de water-, riool-, elektriciteits- en gasleidingen. Als de kosten van bouwmaterialen en lonen tijdens de bouwperiode stijgen, worden die niet doorberekend. De koopsom staat van te voren vast en blijft gehandhaafd. Alleen eventuele rentekosten en meerwerkopties zullen worden doorberekend.

## **Het tekenen van de koop- / aannemingsovereenkomst:**

Met het ondertekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs eventueel vermeerderd met de in de overeenkomst genoemde rente, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van de woning en de levering van de daar bijbehorende grond. Nadat de overeenkomst door koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

## **Financiering van uw woning:**

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypothecaire geldlening onvermijdelijk zijn. De hypotheekadviseurs zijn bereid u hierin een duidelijk advies te geven. Zij berekenen aan de hand van uw persoonlijke gegevens de mogelijkheden en kunnen uw aanvraag van een hypotheek verzorgen.

Tevens geven zij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleren of u op basis van de condities ook werkelijk aan uw betalingsverplichtingen kunt voldoen.

## **Eigendomsoverdracht:**

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van levering” bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt het uiterste moment van de eigendomsoverdracht vermeld. Hierbij dient u tevens rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding.

Voor de datum van eigendomsoverdracht zendt de notaris u een afrekening waarop, op die dag het totale bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten).

Op die rekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u tijdig aan de notaris zelf dient over te maken.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf transportdatum verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, dient het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld te worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden bij de notaris in het algemeen twee akten getekend:

- De akte van eigendomsoverdracht;
- De hypotheekakte.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De (bouw) rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen zoals omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten van de geldgever.

## **Wanneer moet u gaan betalen:**

In de koop-/aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe u gedeclareerd gaat worden naarmate de bouw van uw woning vordert, u wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een rekening toegestuurd krijgt.

Als bijvoorbeeld de vloer van uw woning gestort is kan dat als een termijn aangerekend worden. Door middel van een factuur wordt dan een bepaald deel van de aanneemsom in rekening gebracht. De termijnregeling staat omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Het is mogelijk dat er al aan uw toekomstige woning gebouwd wordt voordat u de akte van levering bij de notaris ondertekend heeft waardoor u nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst getekend heeft al een aantal termijn(en) verschuldigd bent. Voor de betalingen van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling tot de dag waarop u bij de notaris de akte van levering moet gaan tekenen, hier moet u de verschuldigde bouwtermijnen, de grondsom en de daarover verschuldigde uitstelrente, inclusief omzetbelasting, voldoen. Na het

ondertekenen van de akte van levering bij de notaris wordt u, naarmate de bouw vordert termijnnota's toegestuurd. Deze nota's moeten door u of uw geldverstrekker binnen veertien dagen betaald worden.

#### **Hypotheek tijdens de bouw:**

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's over de vervallen bouwtermijnen in tweevoud.

De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening naar uw geldverstrekker, die dan voor betalingen zorg draagt.

Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

#### **Oplevering / sleuteloverhandiging:**

Wanneer de woning gereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met ons uw woning te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Wij doen onze uiterste best deze onvolkomenheden zo snel mogelijk te verhelpen. Inmiddels heeft u van ons de eindafrekening ontvangen.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan (inclusief meer- en minderwerk) en de akte van levering van de woning is getekend ontvangt u de sleutels van de woning.

Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent voor ons dat

de woning aan u is opgeleverd. De van toepassing zijnde 5% garantieregeling zullen wij hieronder nader toelichten.

#### **5% garantie- / opleveringsregeling:**

De zogenaamde 5% regeling geeft u als koper financiële garantie/zekerheid met betrekking tot de geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning.

De regeling werkt als volgt: zoals eerder omschreven dient de complete koopsom en het eventuele meer- en minderwerk vóór de oplevering van de woning aan verkoper/ aannemer te zijn voldaan. De verkoper heeft een collectieve bankgarantie gedeponereerd bij de notaris ter waarborging van uw 5% garantieregeling. Deze 5% garantieregeling blijft van kracht gedurende 3 maanden ná oplevering en zal einde periode beëindigen.

Indien nog niet alle geconstateerde gebreken zijn verholpen binnen 3 maanden (of niet naar uw tevredenheid zijn verholpen) kunt u schriftelijk, met redenen omkleed, voor einde 3 maandenperiode bij de verkoper verzoeken tot verlenging van de 3 maandstermijn. Het bedrag van de hoogte van uw aanspraak tot verlenging, zal door verkoper worden afgestemd op de waarde van de nog openstaande gebreken en schriftelijk aan u worden medegedeeld. Het bedrag van de verlenging is wederom gedekt door de gedeponereerde bankgarantie.

Hardinxveld-Giessendam, 22 januari 2016.