

IKAROS

Goetermeer



**TECHNISCHE OMSCHRIJVING &
VERKOOPINFORMATIE**

54 STIJLVOLLE APPARTEMENTEN

- DE VRIJHEID VAN LUXE WONEN -

20 MAART 2023

INHOUDSOPGAVE

1	Kopersinformatie	4
1.1	Woningborg	4
1.2	Bouwbesluit	4
2	Technische omschrijving	5
2.1	Peil en maatvoering	5
2.2	Grondwerk	5
2.3	Buitenriolering	5
2.4	Bestrating	6
2.5	Buiteninrichting	6
2.6	Fundering	6
2.7	Betonwerk	6
2.8	Gevels en wanden	7
2.9	Houten constructies	7
2.10	Kozijnen, ramen en deuren	8
2.11	Dakbedekking, randen en goten	9
2.12	Beglazing	9
2.13	Kunststeen	9
2.14	Stukadoorswerk	9
2.15	Tegelwerk	9
2.16	Dekvloeren	10
2.17	Metaal- en kunststofwerken	10
2.18	Binnentimmerwerk en inrichting	11
2.19	Schilderwerk	11
2.20	Binnenriolering	11
2.21	Waterinstallatie	12
2.22	Sanitair	12
2.23	Verwarmingsinstallatie	13
2.24	Ventilatiesysteem	13
2.25	Comfortkoeling	13
2.26	Elektrische installatie	14
2.27	Communicatievoorzieningen	14
2.28	Brandpreventie	15
2.29	Liftinstallatie	15
2.30	Energieprestatienorm	16
2.31	Leges en aansluitkosten	16

3	Algemene verkoopinformatie	17
3.1	Makelaar	17
3.2	Notaris	17
3.3	De koop en aannemingsovereenkomst	17
3.4	Opschortingsdatum	17
3.5	De koopsom	18
3.6	Betaling	18
3.7	Woningborg garantie- en waarborgregeling	19
3.8	De eigendomsoverdracht	19
3.9	5% Opleveringsregeling	20
4	Bouwtijd en oplevering	20
4.1	Bouwtijd	20
4.2	Risico en verzekering	20
4.3	Sleuteloverhandiging	20
4.4	Onderhoudstermijn	20
5	Financiering	21
5.1	Hypotheek	21
5.2	Een hypotheek is maatwerk	21
5.3	De hypotheekadviseur	21
6	Misverstanden	22
6.1	Wijzigingen en voorbehouden	22
6.2	Artist Impression	22
6.3	Maatvoering en oppervlakten	22
6.4	Overig	22
6.5	Vereniging van Eigenaars (VvE)	22
7	Afwerkstaat	22
8	Materialen en kleurenstaat	23

1 Kopersinformatie

1.1 Woningborg

Voorrang bepaling woningborg

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden welke worden gehanteerd en voorgeschreven in de basisregeling van de woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2020.

Meer informatie kunt u vinden op de website: www.woningborg.nl.

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds bovengenoemde bepalingen van de woningborg-garantie.

Niet onder de woningborg-garantie vallen voorzieningen buiten het appartement, zoals hierna onder paragraaf 2.4 (bestrating) en paragraaf 2.5 (buiteninrichting) is omschreven.

1.2 Bouwbesluit

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen volgens Woningborg.

Op het project is het Bouwbesluit van toepassing zoals deze luidde op het moment van indienen van de bouwaanvraag. In het Bouwbesluit is onder andere de benaming van de diverse vertrekken vastgelegd. Begrippen zoals keuken, woonkamer en slaapkamer worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Het Bouwbesluit en Woningborg spreken in voornoemde gevallen van verblijfsruimten. Onderstaand de benamingen aangaande het appartement:

Benamingen volgens Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Toiletruimte
Badruimte
Opstelplaats voor een kooktoestel
Opstelplaats voor een stook-,
warmwatertoestel en wasapparatuur
Bergruimte
Meterruimte
Buitenruimte
Buiten bergruimte

Algemene ruimten

Gemeenschappelijke verkeersruimte
Gemeenschappelijke verkeersruimte
Gemeenschappelijke verkeersruimte
Gemeenschappelijke verkeersruimte

Benamingen in de brochure

woonkamer/keuken/slaapkamer(s)
hal/overloop
toilet
badkamer
keuken

onbenoemde ruimte/technische ruimte
kast
meterkast
balkon/loggia
berging

entreehal
lifthal
trappenhuis
gemeenschappelijke gang

Krijtstreepmethode

De grootte van de verblijfsruimten (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) wordt mogelijk mede bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding.

In een aantal gevallen is het mogelijk dat de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding van een gedeelte van de verblijfsruimte niet voldoet aan de berekeningen. Dit deel van de ruimte mag dan officieel niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Indien dit van toepassing is wordt dit gedeelte, in de regel, als onbenoemde ruimte aangegeven op de verkooptekening. Eén en ander doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de ruimte. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de "krijtstreepmethode" genoemd.

2 Technische omschrijving

2.1 Peil en maten

Peil

Het peil - P - van de appartementen van waaruit alle hoogtematen afgemeten worden, komt overeen met de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer van de entree-hal.

De juiste peilmaat ten opzichte van het N.A.P. wordt bepaald in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente.

De hoogten van de afgewerkte vloerniveaus zijn circa:

• kelder	3515mm	- Peil
• begane grondvloer	0 mm	+ Peil
• 1e verdiepingvloer	2960 mm	+ Peil
• 2e verdiepingvloer	5920 mm	+ Peil
• 3e verdiepingvloer	8880 mm	+ Peil
• 4e verdiepingvloer	11840 mm	+ Peil
• 5e verdiepingvloer	14800 mm	+ Peil
• 6e verdiepingvloer	17760 mm	+ Peil
• 7e verdiepingvloer	20720 mm	+ Peil
• 8e verdiepingvloer	23865 mm	+ Peil
• 9e verdiepingvloer	27010 mm	+ Peil

Maatvoering

De op de verkooptekeningen aangegeven maten zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters. Hierbij is geen rekening gehouden met de door de aannemer en/of de koper aan te brengen wand- en vloerafwerkingen.

In de maatvoering kunnen in verband met de verdere uitwerking van het plan kleine afwijkingen ontstaan. Deze geringe afwijkingen kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening.

Opstap

In de huidige eisen wordt vermeld dat ter plaatse van een appartement-ingang een maximale opstaphoogte geldt van 20mm. Dit geldt voor de definitieve situatie en is inclusief een aanname van de vloerafwerking welke door de koper dient te worden aangebracht.

Doordat de uiteindelijke dikte van de vloerafwerking in de planuitwerking onbekend is, wordt hiervoor in de detaillering een extra hoogte van 10 mm opgenomen. Deze extra hoogte kan als aanname van de dikte van de vloerafwerking gebruikt worden om aan de huidige eisen te voldoen.

2.2 Grondwerk

Al het grondwerk wordt in den droge verricht en droog gehouden zolang dit voor de uitvoering van het werk noodzakelijk is. Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen tot een diepte zoals deze voor de uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden noodzakelijk zijn.

Met de uit de ontgraving verkregen grond worden de ontgraven sleuven voor funderingen en leidingen tot de vereiste hoogte aangevuld. Vrijgekomen grond, voor zover benodigd, wordt zoveel mogelijk over het terrein verwerkt en mede gebruikt om het perceel rondom het appartementengebouw te egaliseren. De overtollige grond zal worden afgevoerd.

Waar nodig wordt onder de vrijdragende keldervloer, onder de werkvloeren van de betonconstructies en onder de bestratingen een laag zand van voldoende dikte aangebracht.

2.3 Buitenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC of gelijkwaardig en aangelegd als een gescheiden rioleringsysteem voor vuilwater en hemelwater.

Het rioelstelsel wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden en flexibele huisaansluitingen, het geheel wordt vorstvrij aangelegd tot aan de perceelsgrens en aangesloten op de gemeentelijke riolering in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het rioelstelsel zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

2.4 Bestrating

Bestrating openbaar

De op de verkooptekening aangegeven bestrating, te maken van betonklinkers (bkk) 210x105x80mm.

- De bestrating van het parkeerterrein;

Bestrating buitenruimtes appartementen

De op de verkooptekening aangegeven bestrating voor de buitenruimten te maken van betontegels op tegeldragers 500x500x40mm

- De loggia's van de appartementen;
- Het dakterras van de appartementen;

Algemeen

Het gemeenschappelijk buitenterrein wordt voorzien van klinkerbestrating, straatkolken en de nodige straatverlichting.

2.5 Buiteninrichting

Erfafscheidingen

Ter afscheiding van het parkeerterrein worden hardhouten keerwanden geplaatst, e.e.a. conform advies grondmechanisch adviseur.

Terrasscherm

Tussen de aangrenzende dakterrassen wordt een metalen privacy-scherm aangebracht.

2.6 Fundering

Op basis van de resultaten van het ter plaatse uitgevoerde geotechnisch grondonderzoek en de berekeningen wordt in overleg met de constructeur een keuze gemaakt voor het funderingssysteem. De fundering van het appartementengebouw wordt vooralsnog uitgevoerd als een gewapend betonnen balken-/poeren rooster op een nog nader te bepalen heisysteem conform het advies van de constructeur en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente. De te gebruiken bekisting is ter keuze van de aannemer. In het zicht komende beton wordt uitgevoerd als schoonwerk.

De aannemer behoudt zich het recht voor om een alternatieve fundatiemethode toe te passen, mits onderbouwd door het advies van de constructeur en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

2.7 Betonwerk

Beton

De volgende onderdelen worden in het werk gestort:

- De funderingen;
- De vloer/put van de lift;
- De keldervloer;
- Het opstorten van de breedplaatvloer;
- De constructieve wanden;

De afmetingen van de betonconstructies en de toe te passen wapening worden uitgevoerd volgens de berekeningen van de constructeur.

Prefab beton

De volgende onderdelen worden uitgevoerd als prefab beton:

- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer;
- De dakvloer wordt uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer;
- De balkons;
- Sparingen en voorzieningen voor het instorten van de installaties;
- Betontrappen;
- Betonbanden en betonnen kantplanken;
- Ruwwerk lateien boven binnenkozijnen.

2.8 Gevels en wanden

Gevelmetselwerk

Het schoon metselwerk wordt gemetseld in een gebakken geel 'gemêleerde' steen, type handvorm waalformaat in wildverband. Het metselwerk wordt met zorg uitgevoerd met inbegrip van het nodige uit- en terugmetselingen, uitsparingen, penanten en dergelijke.

Gevelvoegwerk

Het gevelmetselwerk wordt handmatig voorzien van voegwerk. Daar waar nodig worden naden en kieren zorgvuldig dichtgezet.

Algemeen

In de gemetselde gevels zullen volgens nadere opgave van de fabrikant en constructeur dilataties en/of krimpvoegen worden opgenomen. In het metselwerk worden de nodige ankers, geveldragers, open stootvoegen, ventilatieroosters en dergelijke opgenomen.

Spouwisolatie

In de spouw van de buitengevels wordt een spouwisolatie aangebracht, het geheel met een warmte-weerstand van minimaal $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De spouwmuren worden licht geventileerd door het aanbrengen van voldoende open stootvoegen.

Binnenspouw wanden

De binnenspouw wanden worden uitgevoerd in: in het werk gestorte betonwanden, dikte in overleg met de constructeur. Waar geen dragende wand benodigd is worden gevelvullende houtskeletbouw wanden toegepast.

Woningscheidende wanden

De appartementscheidende wanden worden uitgevoerd in: in het werk gestorte betonwanden, dikte in overleg met de constructeur.

Scheidingswanden (trappenhuis)

De scheidings wanden van de appartementen naar de algemene verkeersruimten worden uitgevoerd als metal stud scheidingswanden, volgens de daarvoor betreffende geluids- en warmte-eisen.

Lichte scheidingswanden

De lichte scheidingswanden worden uitgevoerd als niet dragende wanden van massieve gipsblokken, dik 70 en/of 100 mm (indien vereist), volgens de geldende norm van de desbetreffende ruimte. De wanden worden langs de plafonds aangewerkt met een flexibele voeg. De aansluiting met overige wanden wordt door middel van een kunststof U-profiel met band uitgevoerd.

2.9 Houten constructies

Algemeen

Al het timmerwerk wordt uitgevoerd in standaard bouwhout voor balkhout, klossen, regels en dergelijke.

2.10 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen inclusief de draaiende delen worden uitgevoerd in aluminium. De afmeting en detaillering van de kozijnen en ramen worden uitgevoerd volgens de daarvoor geldende normen. Een groot aantal raamkozijnen wordt voorzien van draai-kiepramen.

Met uitzondering van de hoofdentreepui, deze wordt uitgevoerd in hardhout.

De kleurstelling van de kozijnen en ramen wordt uitgevoerd conform keuze van de architect.

Doorvalbeveiliging

De buitenkozijnen van de appartementen worden, waar vereist volgens de voorschriften, voorzien van metalen buisprofielen fabrieksmatig voorzien van poedercoating / gelaagd glaspaneel als doorvalbeveiliging.

Buitendeuren

De buitendeur van de hoofdentree wordt uitgevoerd in hardhout.

Het deurtype en de kleurstelling van de voordeur wordt uitgevoerd conform keuze van de architect.

Entredeuren

De entredeuren van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout, als een brandwerende stompe deur voorzien van een deurdranger. Het deurtype en de kleurstelling van de voordeur wordt uitgevoerd conform keuze van de architect.

Binnendeurkozijnen

Alle binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hardhout geschikt voor stompe deuren, zonder bovenlicht.

Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd als stompe houten deuren fabrieksmatig afgelakt in een lichte kleur. Alle binnendeuren krijgen een hoogte van ten minste 2,30 meter. De onderzijde van de binnendeuren draaien ca. 30 mm vrij van de betonnen afwerkvloer.

Algemeen

De deuren in de algemene verkeersruimten naar de lifthal, het trappenhuis en die naar de berging gang, worden voorzien van stompe houten deuren. De kozijnen van deze deuren worden voorzien van verzonken roestvrijstaal beschermprofielen (30x30x2, lengte 900).

Binnendeurkozijnen berging

Alle binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hardhout geschikt voor stompe deuren, met een bovenlicht en worden in het werk afgelakt.

Binnendeuren berging

De binnendeuren worden uitgevoerd als stompe houten deuren voorzien van een HPL-deklaag (hardkunststof) of schilderwerk.

Hang- en sluitwerk

Alle bewegende delen worden voorzien van het benodigde blank aluminium geëloxeerd hang- en sluitwerk dat voor het naar behoren functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. Alle buitenkozijnen, deuren en ramen inclusief het bijbehorend hang- en sluitwerk voldoen aan de 100% basiseisen zoals vermeld in het 'Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen' en voor de inbraakpreventie aan de bepalingen gesteld in de normen.

Het hang- en sluitwerk voldoet aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG) afgegeven beschermde keurmerk. Dit houdt onder andere in dat sloten, cilinders en scharnieren voldoen aan SKG 2 sterren (klasse zwaar) volgens politiekeurmerk en bijbehorend veiligheidsgarnituur.

Toegangsdeuren gebouw

De toegangsdeur in de entreepui van het gebouw wordt uitgevoerd met een cilinderslot en een moedersleutel. Met een druktoets op de videofooninstallatie in het appartement is de hoofdtoegangsdeur vanuit het appartement elektrisch te ontgrendelen.

Appartementen

De voordeur, de buitendeuren van het balkon, het terras van de appartementen en de bergingen worden uitgevoerd met een cilinderslot. Deze cilindersloten van de appartementen worden als gelijksluitend uitgevoerd en zijn met 1 sleutel te bedienen. De deuren ter plaatse van de sanitaire ruimten worden voorzien van een vrij en bezetslot en de overige deuren van loopsloten.

2.11 Dakbedekking, randen en goten

Platte daken

De platte daken worden voorzien van een EPDM dakbedekking.

Dakranden en goten

De gemetselde borstweringen ter plaatse van de loggia's en dakterrassen worden waar nodig afgewerkt met prefab betonnen muurafdekkers conform de keuze van de architect.

De gemetselde borstweringen die boven de dakvloer uitsteken, worden afgewerkt door middel van een aluminium afdekkap conform de keuze van de architect.

2.12 Beglazing

De gevelkozijnen worden voorzien van dubbel isolatieglas (HR++) met een isolatiewaarde van circa $U=1,0 \text{ W/m}^2\text{k}$. Alle gevelkozijnen waarvan de onderzijde van het glas zich onder de 0,85m bevindt en alle deurconstructies zoals openslaande deuren inclusief zijlichten onder de 1.40m worden voorzien van veiligheidsglas.

De beglaasde bovenlichten in de binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in blank enkel glas.

2.13 Kunststeen

Binnendeurdorpels

In de dagopening van het deurkozijn van de badkamer en toilet wordt een kunststeen binnendeurdorpel aangebracht in de kleur antraciet.

Vensterbank

De vensterbanken van de appartementen worden uitgevoerd in kunststeen in een kleur conform de keuze van de architect.

2.14 Stukadoorswerk

Wandafwerking

Alle gemetselde binnenwanden in de appartementen worden behangklaar opgeleverd met uitzondering van de wanden die worden voorzien van tegelwerk. Deze worden voorzien van een glad pleisterwerk met daarop tegelwerk met daarboven een spuitwerk met een fijnkorrelige structuur. De wanden die worden voorzien van tegelwerk zijn terug te vinden in de afwerkstaat.

Alle binnenwanden in de gemeenschappelijke verkeersruimten worden voorzien een glad, gesausd pleisterwerk inclusief glasvlies behang.

Plafondafwerking

Alle plafonds in de appartementen worden voorzien van een spuitwerk met een fijnkorrelige structuur. De plafonds in de gemeenschappelijke entree en hal van alle verdiepingen worden voorzien van een spuitwerk.

2.15 Tegelwerk

Op de uitwendige hoeken van het wandtegelwerk wordt een kunststof hoekbeschermingsprofiel aangebracht in de kleur wit.

De aansluitingen van wand- en vloertegels en de inwendige verticale hoeken in de toiletruimte en de badkamer worden afgewerkt met een plastisch blijvende kit in een standaard kleur.

Wanden

Voor de aankoop van wandtegels in de appartementen is een stelpost opgenomen van EUR 35,- per m² inclusief BTW.

Het betreft:

- de wanden van het toilet tot 1500+ vloer;
- de wanden van de badkamer tot 1500+ vloer en ter plaatse van de douchehoek tot plafond.

Vloeren

Voor de aankoop van vloertegels in de appartementen is een stelpost opgenomen van EUR 35,- per m² inclusief BTW.

Het betreft:

- de vloer van de badkamer;
- de vloer van het toilet;

De vloertegels ten plaatse van de douche opstelruimte (circa 900 x 900 mm) worden verdiept aangelegd middels schuin geplaatste vloertegels onder afschot naar de vloerafvoerput van de douche.

De wandtegels en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Tegelwerk op wanden en vloeren worden symmetrisch verdeeld en er worden geen tegels kleiner dan een halve tegel toegepast. Indien gewenst kunt u de wand- en vloertegels uitzoeken bij een door de aannemer nader te bepalen showroom, welke tevens de door u uitgekozen wand- en vloertegels zal aanbrengen.

2.16 Dekvloeren

Vloeren gemeenschappelijke ruimten

De volgende vloeren worden voorzien van een tegelwerk, afmetingen en kleuren conform de keuze van de architect.

- gemeenschappelijke entree kelder & begane grond;
- gemeenschappelijke hal begane grond;
- gemeenschappelijke trappenhuis begane grond;

Gemeenschappelijke trappenhuisen en gangen op de verdiepingen worden voorzien van tapijttegels, afmetingen en kleuren conform de keuze van de architect.

Dekvloeren appartementen

Alle betonvloeren worden afgewerkt met een cementdekvloer.

In de dekvloeren worden de leidingen ten behoeve van de vloerverwarming opgenomen. Het is derhalve niet aan te raden in de vloeren te boren, te spijkeren, te frezen of te hakken.

2.17 Metaal en kunststofwerken

Staalconstructies

De benodigde staalconstructies inclusief toebehoren ten behoeve van de bouw worden conform opgave en berekeningen van de constructeur geleverd. De in het zicht blijvende staalconstructies binnen worden voorzien van een laag grondverf. De staalconstructies die blijvend met de buitenlucht in aanraking komen worden thermisch verzinkt en afgewerkt met een poederepoxycoating in een kleur conform de keuze van de architect.

Hekwerken

De traphekken ten behoeve van de betontrappen worden uitgevoerd in metaal.

De volgende onderdelen worden uitgevoerd staal en afgewerkt met een poederepoxycoating in een kleur conform de keuze van de architect:

- de traphekken;
- hekwerken ten behoeve van de balkons;
- trapleuningen;
- doorvalbeveiligingen;

Postkasten / bellentableau

Naast de voorgevelpui van de hoofdentree op de begane grond worden postkasten met naamplaathouders en huisnummering aangebracht van het type "buiten inwerpen en buiten leeghalen". Aan de andere zijde van de postkast zal een bellentableau met een videofooninstallatie worden aangebracht.

Huisnummerborden

Ten behoeve van de huisnummeraanduiding worden kunststof huisnummerbord aangebracht naast de entreedeuken van de appartementen.

2.18 Binnentimmerwerk en inrichting

Meterkasten

Ieder appartement is voorzien van twee meterkasten, een "koude" en een "warme" meterkast. De meterkasten zullen geheel conform de eisen van de nutsbedrijven en het warmteleveringsbedrijf worden uitgevoerd en ingericht.

Keukeninrichting

Iedereen heeft zijn eigen wensen voor de indeling en afwerking van de keuken. Daarom is er geen keuken opgenomen in het aankoopbedrag. De koper kan een eigen keuken uitzoeken. Plaatsing van de keuken kan voor de oplevering, in overleg met de aannemer. Op de verkooptekening is ter indicatie een keukenopstelling aangegeven.

2.19 Schilderwerk

Buitenschilderwerk

Als buitenschilderwerk wordt onder andere aangemerkt:

- de diverse (gevel)betimmeringen. Deze worden gegrond en voorzien van een aflaklaag;
- de houten boeidelen. Deze worden fabrieksmatig voorzien van de benodigde grondlagen en op het werk voorzien van een aflaklaag;

De kleur van het schilderwerk wordt uitgevoerd conform keuze van de architect.

Binnenschilderwerk

Als binnenschilderwerk wordt onder andere aangemerkt:

- de binnendeurkozijnen;
- de diverse aftimmeringen langs de gevelkozijnen. Deze worden afgelakt in een lichte kleur.

Er worden geen schilderwerken uitgevoerd aan in het zicht blijvende leidingen van water, riolering, verwarming en ventilatie. Deze onderdelen blijven onafgewerkt.

2.20 Riolering

Binnenriolering

Het appartement wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in gerecycled / recyclebaar pvc en is voorzien van het KOMO-keurmerk en wordt aangesloten op het gemeenteriool. In de appartementen worden afvoerleidingen gelegd naar de desbetreffende sanitaire toestellen, wasmachineaansluiting en de keukenzone. De standleidingen worden bovendaks be- en ontlucht.

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangebracht ten behoeve van:

- de wasmachine
- de closetcombinatie
- de fontein in het toilet
- de wastafel
- de douchehoek
- de gootsteen van de keuken
- de vaatwasmachine (gecombineerd met gootsteen keuken)
- de inlaatcombinatie in de koudwaterleiding (in het zicht)

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel van de gemeente. De afvoerbuizen van het dak worden met een rioleringsbuis door de bergingszone naar de gevels gebracht waarna deze worden aangesloten op het openbare afvoerstelsel.

2.21 Waterinstallatie

De waterleidingen zijn van kunststof en worden conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en met de benodigde hulpstukken op de diverse toestellen aangesloten.

Vanaf de watermeter worden koudwaterleidingen gelegd naar:

- aansluitpunt mengkraan in de keuken (gecombineerd met vaatwasser)
- de closetcombinatie in het toilet(ten)
- de fonteinkraan in het toilet
- de douchemengkraan in de badkamer
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de wasmachinekraan

In ieder appartement wordt in de "warme" meter-/afleverkast voor het warmtapwater een afleverset warmtewisselaar geplaatst. De afleverset heeft een tapcapaciteit van 9 liter/min (voorheen CW5). Hierbij is gelijktijdig warmtapwater gebruiken om te douchen en voor keukengebruik mogelijk.

Vanaf de warmtapwatervoorziening wordt een warmwaterleiding gelegd naar:

- aansluitpunt mengkraan in de keuken;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer.

2.22 Sanitair

Toilet:

- 1 closetcombinatie met inbouwreservoir, zitting met deksel, Geberit serie 300, kleur wit.
- 1 handwasbakje, Geberit serie 300, kleur wit., chroom plugbekersifon met muurbuis en HansGrohe fonteinkraan.

Badkamer:

- 1 HansGrohe thermostatische douchemengkraan met doucheslang en handdouche met glijstang; 1 afvoerputje;
- 1 wastafel, Geberit serie 300, kleur wit, chroom plugbekersifon met muurbuis, HansGrohe wastafelmengkraan en spiegel met spiegelklemmen.

Het sanitair is te bezichtigen in een door de aannemer aan te wijzen showroom. Ook kunt u daar uw eigen afwijkende wensen kenbaar maken en als meerwerk laten offreren. Oplevering van een appartement zonder sanitaire uitrusting is niet mogelijk.

2.23 Verwarmingsinstallatie

Het appartement is voor warmte- en koudelevering aangesloten op een collectieve opwekking welke in eigendom is van derden. De zogenoemde afleverset bevindt zich in de "warme" meterkast in het appartement. De afleverset zorgt tevens voor de levering van warmtapwater.

De capaciteit van de installatie is berekend conform de geldende voorschriften. Bij een gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren, worden voor de volgende ruimte ten minste de navolgende temperaturen gehaald:

- woonkamer 22°C
- keuken 22°C
- slaapkamer 21°C
- badkamer 22°C
- gang/entree 20°C

Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming. De vloerverwarming is opgenomen in de afwerkvloer. Spijkeren, boren en/of hakken in de vloer wordt dan ook ten zeerste afgeraden.

Ten behoeve van de temperatuurregeling worden in alle verblijfsruimten en de badkamer een ruimtethermostaat aangebracht. Op de thermostaat in de woonkamer kan tevens handmatig de keuze voor koelen of verwarmen worden gemaakt en kan de luchtventilatie in verschillende standen worden geschakeld.

2.24 Ventilatiesysteem

Ieder appartement is aangesloten op een collectief ventilatiesysteem. Hier wordt de lucht verwarmd en of gekoeld alvorens deze in het appartement wordt ingeblazen en afgezogen.

In de verblijfsgebieden (woonkamer/keuken en slaapkamers) wordt de toevoerlucht ingeblazen.

De positie van de toevoerroosters staan indicatief op de verkooptekening aangegeven. De exacte posities zijn afhankelijk van de technische inpasbaarheid.

De afvoer geschiedt middels zogenaamde afzuigrozetten, welke zijn aangebracht in de sanitaire ruimte (toilet en badkamer), berging en in de keuken nabij de positie van het kooktoestel wordt de lucht afgezogen.

Het is bij mechanische afvoer niet toegestaan om afzuigkappen aan te sluiten op het systeem. Er dienen de zogenoemde recirculatie-afzuigkappen te worden toegepast.

De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in kunststof en/of verzinkt plaatstaal en zijn ingestort in de verdiepingsvloeren, afmetingen volgens opgave van de installateur. In de techniekruimte/afleverruimte zijn de kanalen/leidingen in het zicht.

De bediening voor de mechanische ventilatie is geïntegreerd in de thermostaat in de woonkamer.

De algemene verkeersruimte worden mechanisch geventileerd. Hiervoor worden kanalen en ventielen aangebracht. De kanalen worden aangesloten op het collectieve systeem.

De in de kelder gesitueerde bergingen worden geventileerd door centrale afzuigkanalen en punten. De toevoer van de ventilatielucht komt direct van buiten.

2.25 Comfortkoeling

De appartementen zijn voorzien van comfortkoeling. De comfortkoeling wordt net als de verwarming door derden geleverd. De aansluiting bevindt zich in de "warme" meterkast.

Door de ruimtethermostaat in de woonkamer op comfortkoeling te zetten kunnen alle verblijfsruimten worden voorzien van comfortkoeling. De levering van de comfortkoeling vindt plaats door de in hoofdstuk warmte genoemde vloerverwarmingsleidingen.

2.26 Elektrische installatie

Algemeen

De elektrameter wordt aangebracht in de meterkast door het energie bedrijf.

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften en voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energieleverend bedrijf en aan het normblad NEN1010.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A.

Het exacte aantal groepen dat benodigd is wordt bepaald door de installateur. De volgende wandcontactdozen zijn in ieder geval aangesloten op een aparte groep.

- Koken (2 x 230V perilex);
- Combimagnetron;
- Vaatwasser;
- Wasmachine;
- Wasdroger.

Tenzij op de Kopers- contracttekeningen anders is aangegeven, is het schakelmateriaal op de volgende hoogtes aangebracht:

• Schakelaars	ca. 105 cm
• Combinatie schakelaar met wandcontactdoos	ca. 105 cm
• Wandcontactdozen*	ca. 30 cm
• Cai/ data aansluiting	ca. 30 cm
• Loze leidingen	ca. 30 cm
• Wandlichtpunt badkamer	ca. 150 cm
• Ruimtethermostaat	ca. 150 cm

“ *de aansluitpunten in de keuken worden op de positie en hoogte aangebracht conform nul tekening.”

De schakelaars en wandcontacten in het appartement zijn horizontaal geplaatst en zijn geheel inbouw, kleur wit.

Het appartement wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker en een gongsysteem.

De in de kelder gesitueerde berging is voorzien van een laagspanningsverlichting (42 volt) welke is aangesloten op de centrale voorzieningen.

Locatie wandcontactdozen

Daar waar de wandcontactdozen en het schakelmateriaal door onvoorziene omstandigheden niet volgens de tekening geplaatst kunnen worden zullen deze zo gunstig mogelijk nabij de bedoelde locatie geplaatst worden. Dit geldt tevens voor de hoogte van de wandcontactdozen en het schakelmateriaal. De locaties van de wandcontactdozen in de verkoopbrochure zijn indicatief. Dit wil zeggen dat de definitieve locatie in uw appartement iets gewijzigd kan zijn.

Algemene ruimten

Buiten en in de algemene ruimten worden op de nog nader te bepalen plaatsen een lichtpunten met armaturen aangebracht. Deze lichtpunten worden aangesloten op de exploitatiekast van de VVE.

2.27 Communicatievoorzieningen

DATA (Telefoon) en Centrale Antenne loze leidingen

De appartementen worden in de meterkast voorzien van een aansluitpunt ten behoeve van de telecommunicatie en de centrale antenne installatie. Vanuit de meterkast worden de aansluitingen in de woonkamer/keuken bedraad opgeleverd en de overige verblijfsruimten voorzien van onbedrade leidingen met een inbouwdoos. De ruimten zijn aangegeven op de verkooptekeningen.

In het appartement worden vanaf de meterkast loze leidingen aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekening. Deze worden niet bedraad en aangesloten en zijn voorzien van een indicatiedraad, deze is niet geschikt als trekdraad.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht.

De aansluitkosten voor het verkrijgen voor een telefoonverbinding en een centraal antennesysteem zijn niet in de koop-/aanneemsom opgenomen, maar zijn voor rekening van de koper.

Videofoon installatie

Alle appartementen zijn aangesloten op de videofooninstallatie. De installatie bestaat uit een videocamera, microfoon, luidspreker en scroll-module bij de hoofdentree van elk portiek. In het appartement wordt een videofoon- /luidsprekertoestel met bedieningsknop voor de elektrische deurautomaat geplaatst. Het is mogelijk om de videofooninstallatie mits verbonden met een wifi-netwerk, te bedienen met een app op een mobiele telefoon.

Telefoon in liften

Ten behoeve van de liftinstallatie wordt door middel van een GSM kaart een telefoonaansluiting voor in de lift gerealiseerd. Deze telefoonaansluiting komt voor rekening van de VVE en is tevens voor een controle op afstand. De aanvraag en eventuele aansluiten abonnementskosten zijn voorzien in de aanneemsom. De abonnementskosten zijn voor rekening van de VVE.

2.28 Brandpreventie

Branddetectie

Daar waar op tekening aangegeven worden rookmelders aangebracht. De rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet, onderling doorgekoppeld en tevens voorzien van een batterij als noodstroomvoorziening.

Zonnepanelen

Op het dak van het gebouw en het parkeerterrein worden, conform de bouwbesluitberekeningen, standaard een aantal PV-panelen geplaatst om te voldoen aan de EPC-eis van de omgevingsvergunning.

Aantal en geveloriëntering wordt bepaald aan de hand van EPC berekening. De energie wordt terug geleverd aan de collectieve opwekkingsinstallatie en de algemene voorzieningen zoals lift, traphuis verlichting en dergelijke.

De geproduceerde gelijkstroom van de PV-panelen wordt door een omvormer omgezet naar wisselstroom. Deze omvormer wordt in de op het dak of in techniekruimte gemonteerd op een door de installateur nader te bepalen positie. Het leidingwerk blijft in het zicht.

2.29 Liftinstallatie

Liftinstallatie

De liftschachten worden voorzien van een elektrisch kabellift, aangebracht volgens de daarvoor geldende normen en eisen van het liftinstituut. De liftcabine is vanaf één zijde betreedbaar, geschikt voor brancardgebruik en voorzien van een klapstoeltje. Op elke verdieping wordt een telescopische liftdeur met front in de schachtscheidingswand opgenomen. In het front van de liftdeuren en in de wand van de liftcabine is een bedieningspaneel van de lift opgenomen. Leverancier wordt nader bepaald.

Aansluitingen

De lift wordt aangesloten op de exploitatiekast van de VVE.

2.30 Energie prestatie norm

Bij het indienen van de bouwaanvraag wordt een normwaarde gesteld met betrekking tot het gebouwgebonden energiegebruik van de nieuwbouw, ofwel de Energie Prestatie Norm (EPN). De energieprestatie wordt uitgedrukt in een index die de energetische efficiëntie van de nieuwbouw aangeeft. Ten tijde van indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt een index gehanteerd van $\leq 0,4$.

De energieprestatie gaat niet over het overige huishoudelijke energiegebruik. Bovendien wordt uitgegaan van een referentiejaar voor het buitenklimaat en een standaard bewonersgedrag. De werkelijkheid wijkt meestal sterk af van deze uitgangspunten.

Bij het indienen van de bouwaanvraag wordt de energieprestatie van het woongebouw berekend aan de hand van een "basispakket". (Indien hiermee niet wordt voldaan aan de wettelijke index, kan voor het woongebouw aanvullende maatregelen worden genomen, hetzij bouwkundig of in de installatie). De ontwikkelaar mag hierbij zelf bepalen met welke maatregelen aan de index wordt voldaan. Tussen het moment van indienen van de bouwaanvraag en het werkelijk bouwen van de nieuwbouw, kan het zijn dat door nieuwe ontwikkelingen in de bouw de maatregelen zijn "verouderd".

De aannemer behoudt zich het recht voor om te wijzigen in de maatregelen welke zijn genomen, om aan de gestelde index te voldoen.

2.31 Leges en aansluitkosten

De leges en aansluitkosten van gas, water, elektra, telefoon/CAI en riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen. Aansluitkosten en aanvragen van centrale antenne inrichting (CAI) en telefoon zijn voor rekening van de koper. Levering van energie, water, telefoon en CAI dient de koper (tijdig) zelf aan te vragen. De aannemer behoudt zich het recht voor enige energie te verbruiken voor bijvoorbeeld het droogstoken van de appartementen en de algemene ruimten. De verbruikskosten van gas, water en elektriciteit zijn tot de oplevering voor rekening van de aannemer.



3 Algemene verkoopinformatie

Een appartement kopen doet u niet dagelijks. Omdat het bovendien om grote bedragen gaat en een belangrijke stap in uw leven is, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de koop van een nieuwbouw appartement. Wij adviseren u dit gedeelte van de brochure met aandacht te lezen, om zo eventuele verrassingen uit te sluiten. Hieronder geven wij met name aan wat u precies wel en niet koopt als u een overeenkomst met ons en de aannemer sluit. Daarnaast leggen wij uit hoe de betaling verloopt.

3.1 Makelaar

De makelaar vervult uitsluitend een bemiddelende rol bij de verkoop van appartementen. Aan door en/of zijdens de makelaar verstrekte informatie en/of gedane toezeggingen kunnen uitdrukkelijk geen rechten worden verleend.

De makelaar voor het desbetreffende project is:

Holland Huis Makelaars

Adres: Parkdreef 348
Postcode: 2724 EZ
Plaats: Zoetermeer
Telefoon: 079-3420261

3.2 Notaris

De overdracht van de grond waarop het woongebouw wordt gebouwd (het notarieel transport) geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering. Als de notaris bericht krijgt dat de notariële leveringen kunnen plaatsvinden, zult u rechtstreeks van de notaris vernemen op welke datum de leveringsakte en de hypotheekakte kunnen worden gepasseerd.

De projectnotaris voor het desbetreffende project is:

TeekensKarstens notarissen

Adres: Vondellaan 51
Postcode: 2332 AA
Plaats: Leiden
Telefoon: 071-5358000

3.3 De koop- en aannemingsovereenkomst

Wanneer u besluit tot aankoop van het appartement over te gaan, wordt dit vastgelegd in een tweetal overeenkomsten. De koopovereenkomst voor de grond en de aannemingsovereenkomst voor het bouwen van het appartement. Met het tekenen van de koopovereenkomst verplicht de ontwikkelaar zich tot de levering van de grond en de aannemer verplicht zich met het tekenen van de aannemingsovereenkomst tot de bouw van het appartement, terwijl u zich onder meer verplicht tot het betalen van de grondkosten en de aanneemsom. Na ondertekening worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst naar de notaris verzonden. De notaris zal zorg dragen voor de akte van eigendomsoverdracht, ook wel de 'leveringsakte' genoemd.

3.4 Opschortingsdatum

In de koop- en aannemingsovereenkomst worden doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop de ontwikkelaar/aannemer verwacht, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van de ontwikkelaar/aannemer bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan zijn de koop- en aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan stelt de ontwikkelaar/aannemer u een nieuwe opschortingsdatum voor.

Bij dit project zijn dit de volgende clausules:

- de onherroepelijke omgevingsvergunning door de ontwikkelaar wordt verkregen;
- 90% van het plan is voorverkocht;
- het plan wordt geaccepteerd door Woningborg;

3.5 De koopsom

De koopsom van een nieuwbouw appartement is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dat wil zeggen dat onder andere de volgende kosten in de prijs zijn opgenomen:

- grondkosten;
- kosten bouw- en woonrijp maken;
- bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- kosten van de architect, constructeur en overige adviseurs;
- aanleg en aansluitkosten van water, elektra, riolering;
- verbruikskosten tot aan de oplevering;
- gemeentelijke leges;
- kosten van kadastrale uitmeting;
- constructie allrisk verzekering tijdens de bouw met eveneens een verzekering tegen brand- en stormschade tijdens de bouw;
- notariskosten voor de aankoop van uw appartement;
- makelaarscourtage;
- de verschuldigde belasting over bovenstaande posten (BTW en/of Overdrachtsbelasting, thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- de zogenaamde "5%-regeling".

Niet alle kosten zijn in de 'vrij op naam' prijs opgenomen. Daarbij moet u denken aan:

- kosten voor eventueel meerwerk;
- abonnee en aansluitkosten voor telefoon en kabel;
- advieskosten, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- renteverlies tijdens de bouw (waarover u meer leest onder 'De betaling');
- notariskosten voor een volmacht indien u de akte van levering niet in persoon tekent;
- de rente tot de datum van notarieel transport, over de grondtermijn en de vervallen, maar nog niet betaalde termijnen;
- de kosten van controle van uw persoonsgegevens in de gemeentelijke basisadministratie, de geldigheid van uw legitimatiebewijs en het faillissementsregister;
- de advieskosten voor uw geldverstrekker;
- taxatiekosten ten behoeve van de hypotheek;
- de premie voor een opstal- en/of risicoverzekering (kosten VvE);
- eventueel vooruit verschuldigde levensverzekeringspremie.

3.6 Betaling

U ontvangt na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vier typen facturen. Wij sommen ze voor alle duidelijkheid op:

- de grondfactuur. Dit is een factuur voor de grondkosten, sloop- en bouwrijp maken zoals genoemd in de koopovereenkomst;
- de termijnfactuur. In de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen overeenkomstig de stand van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvangt u van de aannemer een termijnfactuur;
- de rentefactuur. Hier dient u onderscheid te maken tussen de zogenaamde 'grondkostenrente', 'uitstelrente' en 'boeterente';
- de meer/minderwerk factuur. In de aannemingsovereenkomst is tevens een termijnschema voor het meer- en/of minderwerk opgenomen. Overeenkomstig het termijnschema ontvangt u van de aannemer een factuur. Hierop kan dus ook een negatief bedrag staan. In dat geval wordt de factuur verrekend met de laatste bouwtermijn.

Grondkostenrente

Op grond van de koopovereenkomst is het mogelijk dat de ontwikkelaar u rente over de grondkosten in rekening brengt. Het percentage van deze grond kostenrente is in de koopovereenkomst vastgelegd.

Uitstelrente

Zolang de grond nog niet aan u in eigendom is overgedragen, heeft u recht op uitstel van betaling van de grondkosten. Daarnaast is het mogelijk dat de aannemer op het moment dat u de koop- en aannemingsovereenkomst ondertekent, reeds met de bouw van uw appartement is gestart en dat reeds een of meer bouwtermijnen zijn vervallen. Ook ten aanzien van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling zolang de grond en de daarop gebouwde opstallen niet aan u in eigendom zijn overgedragen. U dient de grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen echter uiterlijk vóór de eigendomsoverdracht (het notarieel transport) te betalen. Indien u van dit recht gebruik maakt, heeft de ontwikkelaar het recht u 'uitstelrente' over de grondkosten in rekening te brengen. De aannemer heeft in dit geval het recht u 'uitstelrente' in rekening te brengen over de eventueel vervallen bouwtermijnen. Het percentage van deze uitstelrente is in de koop en aannemingsovereenkomst vastgelegd.

Boeterente

Indien u de vervallen grondkosten niet tijdig betaalt, heeft de ontwikkelaar het recht u 'boeterente' daarover in rekening te brengen. Indien u de vervallen bouwtermijnen niet tijdig betaalt, heeft de aannemer het recht u 'boeterente' daarover in rekening te brengen. Het percentage van deze boeterente is in de koop- en aannemingsovereenkomst vastgelegd.

3.7 Woningborg garantie- en waarborgregeling

Ten behoeve van onder andere meer zekerheid voor de koper is de ontwikkelaar en tevens de aannemer aangesloten bij Woningborg N.V.. Alleen ondernemingen die voldoen aan de door dit instituut gestelde normen van kredietwaardigheid, organisatie en technische vakbekwaamheid kunnen tot de Woningborg toetreden.

Woningborg behartigt primair de belangen van de kopers van een nieuw appartement.

De appartementborg Garantie- en Waarborgregeling betreft:

- een waterdichte koop-/aannemingsovereenkomst;
- een afbouwgarantie indien de aannemer onverhoopt zijn financiële verplichtingen niet na zou komen of failliet gaat;
- normen met betrekking tot kwaliteit, toegepaste materialen en installaties;
- garantietermijnen;
- arbitrage bij eventuele geschillen.

Een uitgebreide toelichting op de garantie kunt u vinden op de website: www.woningborg.nl

3.8 De eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van de grond vindt plaats via de notaris met een zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw appartement vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor de eigendom van de grond met eventueel daarop reeds gebouwde opstallen, op uw naam komt te staan. Ook het eventuele passeren van de hypotheekakte, waarin de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. De hypotheekakte zal doorgaans tegelijkertijd met de akte van levering worden getekend. In de koopovereenkomst wordt een termijn vermeld wanneer het notarieel transport van de bouwkafeel plaatsvindt. Dat is dus de periode waarna u uiterlijk eigenaar van de bouwkafeel wordt. Vóór het einde van die termijn stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen), is aangegeven, inclusief de bijkomende kosten zoals:

- de rente over de vervallen maar tot de leveringsdatum nog niet betaalde (bouw)termijnen;
- de grondkostenrente.

en eventueel:

- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de kadasterkosten voor de inschrijving van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat uw geldverstrekker voor u heeft gereserveerd en in depot blijft, zal doorgaans gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen en eventuele geschatte meerkosten. Indien dit niet het geval is, zult u het eventueel ontbrekende bedrag uit eigen middelen moeten voldoen.

3.9 5% Opleveringsregeling

Voor de oplevering betaalt u de gehele aanneemsom, inclusief het meerwerk, aan de aannemer. Bij deze betaling heeft u de mogelijkheid om 5% van de aanneemsom, zijnde de helft van de laatste termijn van de aanneemsom, te storten op een depotrekening bij de notaris. Zodra de aannemer de bij de oplevering geconstateerde gebreken heeft hersteld en u het proces-verbaal van oplevering voor de tweede keer heeft ondertekend, is de notaris gemachtigd tot uitbetaling van de onder zijn berusting zijnde laatste 5% van de aanneemsom. Mocht de aannemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris en de aannemer hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen.

4 Bouwtijd en oplevering

4.1 Bouwtijd

In de aannemingsovereenkomst wordt de bouwtijd genoemd in werkbare dagen. De bouwtijd is afhankelijk van werkbaar weer. Wanneer er in een periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen en/of vorst, dan zijn er relatief weinig werkbare werkdagen en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Meerwerk kan ook eventueel bouwtijdverlenging tot gevolg hebben. De aannemer zal u dit uiteraard tijdig schriftelijk melden. Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegels en het glas, deze worden schoon opgeleverd. Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

4.2 Risico en verzekering

Gedurende de (af)bouw is en blijft het appartement voor risico van de aannemer. Deze is verplicht tot de dag waarop de sleutels aan u worden overhandigd het appartement genoegzaam verzekerd te houden, waaronder tegen schade door storm en brand.

Vanaf de dag dat de sleutels van het appartement aan u worden overhandigd, is uw appartement d.m.v. de collectieve opstalverzekering via de VvE verzekerd.

4.3 Sleuteloverhandiging

Wanneer het appartement gereed is, krijgt u een uitnodiging om deze samen met de aannemer te inspecteren voor de oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd.

4.4 Onderhoudstermijn

Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op de opleveringslijst staan. Voor Woningborg woningen geldt een onderhoudsperiode van zes maanden na de datum van oplevering. Gedurende deze periode dient u niet acute klachten en of gebreken per e-mail te melden bij de aannemer, welke die gebreken in overleg met u zal verhelpen. Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het te verwachten werken van materialen. Dit soort beschadigingen worden door de aannemer afgewezen, aangezien die gemakkelijk door uzelf veroorzaakt kunnen zijn (bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of het inrichten). Bij het betrekken van uw nieuwe woning moet u er daarnaast rekening mee houden dat een woning deels gebouwd is van materialen die nog kunnen gaan 'werken', zoals dit in het bouwtermen heet. Zo kunnen in de hoeken van de wanden bijvoorbeeld haarscheurtjes ontstaan. Dit is niet ernstig: deze worden veroorzaakt door uit uw huis wegtrekkend vocht en zijn helaas niet te voorkomen. Nadat mogelijk geconstateerde onvolkomenheden, zoals bijvoorbeeld klemmende deuren zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan. Na de onderhoudsperiode is de aannemer alleen aansprakelijk voor ernstige- en verborgen gebreken.

5 Financiering

Bij de koop van een woning krijgt u niet alleen te maken met het appartement zelf, maar ook met de financiering ervan. Net zoals voor het appartement zelf tal van persoonlijke varianten mogelijk zijn, is dat bij de financiering ook het geval. U laat zich bij het aangaan van een hypotheek ongetwijfeld bijstaan door een adviseur, een makelaar, hypotheekadviseur of financiële instantie. Toch willen wij u hier alvast wat eerste aanwijzingen geven.

5.1 Hypotheek

De keuze van een passende hypotheek (= financiering) is erg belangrijk. Uitgangspunt voor alle financiële zaken rond uw eigen woning is de voor u acceptabele hoogte van de maandelijkse woonlasten. Nu kunnen bij een gelijk hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm en uw persoonlijke omstandigheden. Wij adviseren u er goed op te letten dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (onder andere renteverlies tijdens de bouw) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een depottekort wordt geconfronteerd. Laat u ook op dit punt door uw makelaar, hypotheekadviseur of geldverstrekker uitvoerig informeren.

5.2 Een hypotheek is maatwerk

Een hypotheek is maatwerk. Deze is per slot van rekening afhankelijk van uw persoonlijke omstandigheden. Juist omdat in de toekomst allerlei omstandigheden kunnen wijzigen, is het belangrijk om ook naar de flexibiliteit van verschillende hypotheeken te kijken.

Aandachtspunten zijn:

- de hoogte van uw huidige inkomen;
- uw inkomensverwachting;
- uw leeftijd;
- de mogelijkheid van vervroegde aflossing;
- de kosten daarvan;
- de overdraagbaarheid;
- de mogelijkheid om hypotheek bij verhuizing mee te nemen.

Waarvan is de rente afhankelijk?

Een van de meest belangrijke factoren die de hoogte van de hypotheeklasten bepaalt, is de rente. De hoogte daarvan is afhankelijk van:

- eventuele garantstellingen;
- de relatie tussen het onderpand en de hoogte van de lening;
- de rentevast periode (variabel, vast);
- de wijze van betaling (per maand, kwartaal of jaar, vooraf of achteraf);
- de hypotheekvorm (annuïteiten, leven, spaar, beleggingshypotheek, aflossingsvrij etc.).

5.3 De hypotheekadviseur

De makelaar van het project heeft korte lijnen met Holland Huis Financiële Diensten. De hypotheekadviseur van Holland Huis kan u een persoonlijk advies op maat leveren tegen aantrekkelijke voorwaarden en tarieven.

6 Misverstanden

Wij willen misverstanden graag op voorhand voorkomen. Daarom treft u hieronder nog een reeks van relevante zaken over deze verkoopbrochure.

6.1 Wijzigingen en voorbehouden

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, de constructeur en de adviseurs van dit project en vervangt alle voorgaande verkoopdocumentatie.

Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk wordt verricht, behouden de architect, ontwikkelaar en/of de aannemer zich het recht voor, op of aan de opstellen naar hun oordeel architectonische, technische en constructieve wijzigingen aan te brengen. Deze wijzigingen mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van het appartement. Aan dergelijke wijzigingen kunt u noch de makelaar rechten ontleen. Alle informatie over het project wordt u gegeven onder voorbehoud van goedkeuring van Bouw en Woningtoezicht, Brandweer, nutsbedrijven en onder voorbehoud van veranderde modelovereenkomsten van Woningborg N.V.

6.2 Artist Impression

De perspectief tekening(en) in deze brochure geven een impressie.

Het zijn met recht 'artist impressions', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De reële kleuren van gevels, schilderwerk, dakbedekking en dergelijke kunnen afwijken. Aan deze tekeningen kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend.

6.3 Maatvoering en oppervlakten

Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunt u geen rechten ontleen, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd op basis van de door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens. Hierover is een bepaling in de koop- en aannemingsovereenkomst opgenomen.

De in de tekeningen genoemde maten zijn circa maten waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking en kunnen licht afwijken. Let dus op. Wij adviseren u bij het inrichten van uw woning de maten ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat.

6.4 Overig

Werkzaamheden door derden zijn vóór de oplevering niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige en/of constructieve wijzigingen na de oplevering, is geheel voor risico van de koper en mag indien dit nodig is alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente.

6.5 Vereniging van Eigenaars (VvE)

Aangezien de appartementen deel uitmaken van een gebouwencomplex, worden zij gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Als u koopt, wordt u eigenaar van een appartementsrecht dat u het exclusieve recht geeft op het gebruik van een bepaald appartement met toebehoren. De omschrijving van het eigendom wordt uiterst nauwkeurig bepaald en in een notariële akte vastgelegd. U verwerft ook een onverdeeld aandeel in het eigendom van het gemeenschappelijke terrein onder en naast het gebouwencomplex. Om zowel de exploitatie als het onderhoud van het gemeenschappelijke eigendom en de onderlinge rechten en plichten goed te kunnen regelen, wordt elke eigenaar automatisch en van rechtswege lid van de VvE. Deze heeft in haar reglementen alle gemeenschappelijke belangen vastgelegd van de eigenaren onderling en ten aanzien van de gemeenschappelijke voorzieningen.

De exploitatie van het gehele gebouw brengt kosten met zich mee. Deze worden over alle eigenaren van een appartement door middel van een verdeelsleutel omgeslagen. Tenminste een maal per jaar komen alle leden/eigenaren in vergadering bijeen en (her)benoemen uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Er wordt dan met het bestuur overlegd over de exploitatiekosten van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar. Met het aan u toekomende stemrecht, stemt u mee bij de besluitvorming over deze zaken. Ook de opstalverzekering van het appartementen-gebouw wordt door de VvE collectief afgesloten. Voor de verzekering van uw inboedel dient u zelf een polis af te sluiten.

7 Afwerkstaat appartementen

Gang/Entree

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Volgens verkooptekening

Meterkast

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Onafgewerkt
Plafond	Onafgewerkt
Elektra	Volgens verkooptekening

Berging/technische ruimte

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Volgens verkooptekening

Toilet

Vloer	Tegelwerk
Wanden	Tegelwerk tot 1500+vloer daarboven spuitwerk
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Volgens verkooptekening

Badkamer

Vloer	Tegelwerk
Wanden	Tegelwerk tot 1500+vloer daarboven spuitwerk, t.p.v de douchehoek tegelwerk tot plafond
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Volgens verkooptekening

Woonkamer

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Volgens verkooptekening

Slaapkamer

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Volgens verkooptekening

Keuken

Vloer	Cementdekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk
Elektra	Volgens verkooptekening

8 Materialen en kleurenstaat

Omschrijving:

Gevelsteen
Voegen
Kozijndorpels
Kozijnen
Draaiende delen
Balkonhek
Balkonhek(invulling)
Hemelwaterafvoer
Dakafwerking

Materiaal/type:

Metselsteen, waalformaat, wildverband
Beamix voegmortel
Prefab beton
Aluminium
Aluminium
Aluminium
Hardglas
Zink
EPDM

Kleur:

Geel gemêleerd
Midden-/lichtgrijs
Vlak afgewerkt
Lichtgrijs gepoedercoat
Lichtgrijs gepoedercoat
Antraciet gepoedercoat
Transparant
Zink grijs
Grijs

De architect behoudt zich het recht voor definitieve kleuren en materialen afwijkend te bepalen.



WWW.IKAROSWONEN.NL