

Technische omschrijving



Een ontwikkeling van

Amvest B.V.

Zeeburgerkade 1184
1019 VK Amsterdam
020 430 12 12
info@amvest.nl
www.amvest.nl

Realisatie

Newbouw B.V.

Oosterwerf 6
1911 JB Uitgeest
0251 278 278
info@newbouw.nl
www.newbouw.nl

Inlichtingen en verkoop

Eefje Voogd Makelaardij B.V.

Parnassusweg 201
1077 DG Amsterdam
020 305 05 60
info@eefjevoogd.nl
www.eefjevoogd.nl

Sense vastgoed

Willemsparkweg 221
1071 HC Amsterdam
020 471 19 04
info@sensevastgoed.nl
www.sensevastgoed.nl

Inhoud

1. Maatvoering en materiaalkeuze	4	30. Verwarming-/ warmwaterinstallatie/ WKO-installatie	13
2. Peil van de appartementen	4	31. Ventilatievoorzieningen	14
3. Grondwerken	4	32. Liftinstallatie	15
4. Rioleringswerken	4	33. Opruimen en schoonmaken	15
5. Bestratingen en terreininventaris	4	34. Bouwbesluit	15
6. Parkeergarage en fietsenberging	4	35. Veiligheidsbeglazing in gebouwen	15
7. Funderingen	5	36. Politiekeurmerk Veilig Wonen®	15
8. Begane grondvloeren	5	37. Duurzaam Bouwen	15
9. Verdiepingsvloeren	5	38. Voorrangsbepaling Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2020	16
10. Constructieve wanden	5	39. Uitsluitingen van garantie	16
11. Gevels 5		40. De kleine lettertjes	16
12. Loggia's	6	41. Beperkingen	17
13. Binnenwanden	6	42. Afwerkvloeren	17
14. Daken 6		43. Sanitair en tegelwerk woningen	17
15. Buitenkozijnen en -deuren	6	44. Tenslotte	17
16. Binnenkozijnen en -deuren	6	45. De koop- en aannemingsovereenkomst	18
17. Hang- en sluitwerk	7	46. Wat en wanneer u moet gaan betalen	18
18. Vloer-, wand- en plafond afwerking	7	47. Financiering	18
19. Tegelwerk en kunststeen	9	48. Meerwerk	18
20. Metaal en kunststofwerken	8	49. Koopsom Vrij Op Naam (VON)	19
21. Binnen timmerwerk	8	50. Verzekering	19
22. Binneninrichting	8	51. Prijswijzigingen	19
22.1. Keuken	8	52. Opleveringsprocedure	19
22.2. Bedmeubel	9	53. Eigendomsoverdracht	20
23. Beglazing	10	54. Standaard en individuele wijzigingen	20
24. Schilderwerk	10	55. Krimpscheuren	20
25. Waterinstallatie	10	56. Algemeen	21
26. Sanitair	11	57. Gebruikskosten	21
27. Elektrische installaties	12		
28. Zwakstroominstallaties	13		
29. Telecommunicatie-installaties	13		

1. Maatvoering en materiaalkeuze

Alle genoemde maten zijn 'circa'-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van een afwijkende maatvoering of afwerking van de contractstukken, dan melden wij dit met een errata of wijziging tijdens de bouw. De maatvoering, aangegeven op de plattegronden, is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

2. Peil van de appartementen

Het peil 'P' van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afwerkvloer van het appartement. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Amsterdam.

3. Grondwerken

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan.

In de percelen is de aanvulling met grond, voorzien van een schoongrondverklaring, waar mogelijk uit het werk afkomstig.

4. Rioleringswerken

De riolering is van PP met hergebruikgarantie. Hemelwaterafvoeren uit het zicht worden in PP met hergebruikgarantie uitgevoerd. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, dat houdt in dat per appartement de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de benodigde ontpoppingsmogelijkheden en polderexpansiestukken.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door een ontspanningsleiding, die bovendaks uitmondt.

De hemelwaterriolering wordt niet zichtbaar uitgevoerd omdat deze met een zetwerkplaat wordt afgedekt aan de binnentuinzijde tussen het metselwerk en in kleur uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat van de architect.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten voor ingebruikstelling van het rioleringsstelsel maken onderdeel uit van de aanneemovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de opdrachtgever uitgevoerd, conform de door de gemeente gestelde eisen. De aannemer legt het stelsel tot 500 mm buiten de eigendomsgrens aan, conform de terrein-inrichtingstekening. De appartementen worden door derden aangesloten op het hoofdriool.

5. Bestratingen en terreininventaris

De bestrating tussen blok 1 en 2 wordt door Newbouw, conform de aanduidingen op de situatietekening, aangebracht. De uitvoering is volgens de terreininrichtingstekening van de architect.

6. Parkeergarage en fietsenberging

Voor beide blokken kunnen auto's geparkeerd worden in de parkeergarage onder blok 1, die met een autolift te bereiken is. De parkeergarage heeft 2 niveaus. Het bovenste niveau heeft plek voor 24 auto's, het onderste niveau voor 32 auto's. De vrije doorrijhoogte in de stallingsgarage is circa 2,30 m. In de parkeergarage worden de parkeerplaatsen voorzien van betonnen varkensruggen.

De autoliften hebben elk plaats voor één auto. De maximale lengte van de auto is 5.12m, de maximale breedte is 2.5m en de maximale hoogte is 2.05m. Het maximaal toegestane gewicht per lift bedraagt 2700 kg.

De toegang van de parkeergarage ligt aan de Bottalerijstraat. Hier bevinden zich 2 overheaddeuren, voor elke autolift één. De overheaddeuren kunnen alleen door de bevoegde eigenaren worden geopend met een handzender. Per parkeerplaats worden er twee handzenders uitgegeven. Bij aankomst is de status van de lift zichtbaar en oproepbaar met de handzender. In de lift dient de auto op de juiste manier geplaatst te worden, waarna de lift via de bedieningsknop omhoog of omlaag gaat. Wanneer er op het gewenste niveau is aangekomen, gaan de deuren automatisch open.

In blok 2 is op de begane grond en eerste verdieping een fietsenberging met de toegang aan de Bottelarijstraat (noordgevel).

7. Funderingen

De fundatie van de Tiny Lofts wordt uitgevoerd met betonnen funderingsbalken. Er is geen kelder. Als toeslagmateriaal voor het beton wordt, voor zover toegestaan en beschikbaar, puingranulaat toegepast.

8. Begane grondvloeren

Tiny Lofts

De begane grondvloer waar de fietsenstalling is, wordt uitgevoerd als een ribcassettevloer met een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.

9. Verdiepingsvloeren

De verdiepings- en dakvloeren van de Tiny Lofts worden deels prefab uitgevoerd en zijn deels in het werk gestorte vloeren, zogenoemde breedplaatvloeren.

10. Constructieve wanden

De constructieve appartementen-scheidende wanden van de Tiny Lofts worden uitgevoerd als massieve betonnen wanden, dik 25 cm. Door het gekozen bouwsysteem en de massa van de betonnen wanden wordt voldaan aan de minimale geluidseis, zoals in het bouwbesluit is vastgelegd.

In de algemene ruimte worden de wanden deels uitgevoerd in dragende kalkzandsteen en deels in prefab betonnen wanden.

11. Gevels

De architect heeft voor de gevels een strengpers baksteen in waalformaat geselecteerd, voorzien van een voeg.

De gevels zijn uitgevoerd als spouwmuur, voorzien van thermische isolatie. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt minimaal $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De binnenspouwbladen van de voorgevels van de Tiny Lofts worden voorzien van geïsoleerde gevel-sluitende houtskeletbouwelementen.

De buitenspouwbladen van de gevels bestaan uit eerder genoemde gevelsteen.

De voorgevels zijn voornamelijk opgetrokken uit baksteen en hebben op begane grondniveau een natuursteen plint. Het metselwerk wordt verwerkt als halfsteensverband. Alleen op de plek van de erkers wordt de gevel naast het gevelkozijn voorzien van houten gevelbekleding.

Op de dakranden worden nood-overstorten opgenomen, zoals op de tekening aangegeven is. Deze signaleren eventuele complicaties, die onverhoopt kunnen ontstaan bij het afvoeren van water van de daken.

Het metselwerk boven de kozijnen wordt met lateien/ geveldragers opgevangen.

12. Loggia's

De eerste tot en met de zesde verdieping hebben een gezamenlijke loggia, uitkomend in de lifthal. De loggia wordt voorzien van een glazen balustrade. De buitenruimte betreft circa 9m² en is gelegen op het zuiden.

13. Binnenwanden

De binnenwanden en gedeeltelijk de appartementen- en gang-scheidende wanden van de Tiny Lofts worden uitgevoerd als Metal Studwanden. De gang- en appartement-scheidende wanden zijn brand-scheidend.

Let op: Hier mogen na oplevering niet op eigen gelegenheid wandcontactdozen of andere sparings/ voorzieningen in aan worden aangebracht in verband met de brand- en geluidswerende werking.

14. Daken

De daken van Tiny Lofts zijn plat. Constructief worden deze uitgevoerd als een (prefab) betonnen dak. Alle daken worden voorzien van de nodige opstanden, hemelwaterafvoeren en spuwers (nood-overstorten).

Bij de Tiny Lofts op de 6e verdieping, bouwnummer 77 t/m 81, worden de daken geïsoleerd uitgevoerd en voorzien van het benodigde afschot met een tweelaagse bitumineuze dakbedekking. Op de dakbedekking worden betonnen draintegels geplaatst. Deze daken fungeren als dakterrassen.

Het hoofddak op de 7de verdieping - alleen Tiny Lofts - wordt geïsoleerd uitgevoerd, voorzien van het benodigde afschot met een tweelaagse bitumineuze dakbedekking. Op de daken komen PV-panelen te staan.

De daken worden uitgevoerd met een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

15. Buitenkozijnen en -deuren

De gevelkozijnen en -ramen zijn van gepoedercoat aluminium, de kleur is conform de kleur- en materiaalstaat van de architect. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en kierdichting. De spouwlaten en overige voorzieningen zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal.

Ook op de noordgevel van Tiny Lofts, ter hoogte van de entree van de fietsenstalling, wordt de gevel opgetrokken met vliesgevel over 2 verdiepingen.

Boven de gevelkozijnen zitten de benodigde ventilatie-roosters voor de juiste ventilatie in de appartementen.

16. Binnenkozijnen en -deuren

Algemene ruimtes - blok 2

De hardhouten binnenkozijnen van de algemene ruimten zijn voorzien van het benodigde hang en sluitwerk. Daar waar nodig worden de kozijnen uitgevoerd als 30/60 minuten brandwerende kozijnen. Alle deuren zijn van hout. Enkele deuren zijn voorzien van een glasopening.

Tiny Lofts

Bij de meterkast en de technische ruimten worden hardhouten binnenkozijnen geplaatst met houten deuren, die waar nodig brandwerend uitgevoerd worden. De kozijnen worden verdieping-hoog met een paneel boven de deur.

De voordeur wordt uitgevoerd als een stalen kozijn met een veiligheidsdeur, die extra geluidwerend en inbraakwerend is. De deur wordt brandwerend uitgevoerd, aangezien deze in de brandscheiding ligt, en voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk.

17. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk.

Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen is inbraakwerend uitgevoerd volgens de richtlijnen van het SKG **.

De ramen worden voorzien van zowel draaibeslag als draai-/kiepbeslag.

Alle cilinders van de sloten in de buitendeuren van een loft zijn met dezelfde sleutel te bedienen, waarbij gebruik wordt gemaakt van anti-kerntrekcilinders. De deurkrukken, schilden, raambomen en briefplaten voor de gevelkozijnen zijn in luxe uitvoering en worden geleverd in de kleur van het kozijn.

De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet
- een loopslot in de overige deuren

Het beslag, de krukken en schilden zijn van fabricaat Hoppe type Marseille o.g..

18. Vloer-, wand- en plafond afwerking

Vloer

Op de constructieve vloer komt een zwevende dekvloer van totaal 90mm. Door de aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd. Voor meer informatie over de wand- en vloerafwerking verwijzen wij u naar het Woningborgdocument 'Gebruik en onderhoud van uw appartementen'.

Standaard worden de vloeren voorzien van een PVC-vloer, inclusief een ondervloer. Er is keuze uit 6 verschillende kleurvarianten. De vloeren worden afgewerkt met een witte vloerplint.

Wanden

De wanden van de Tiny Lofts worden voorzien van glasvlies en dekkend gesausd in de kleur RAL 9010 (wit).

Plafonds

In de appartementen en in de Tiny Lofts worden de plafonds (met uitzondering van de meter- en trapkast) met wit spuitwerk van een fijnkorrelige structuur voorzien. Hierbij worden vooraf de V-naden dichtgezet.

Let op! Ter plaatse van de dichtgezette V-naden kunnen mogelijk krimp-scheuren ontstaan.

19. Tegelwerk en kunststeen

De wanden van de badkamer worden voorzien van tegels. De wandtegels in de badkamer worden standaard uitgevoerd in de kleur wit, afmeting 20x40 cm (mat of glans) en liggend verwerkt in recht verband. In de badkamer wordt er getegeld tot plafondhoogte. De uitwendige hoeken worden voorzien van een aluminium hoekstrip.

Alle bewoners van de Tiny Lofts hebben de keuze om maximaal 2 wanden uit te laten voeren in een accentkleur met de keuze uit 10 kleuren.

De accentkleuren worden tijdens de adviesgesprekken met een van de kopersadviseur besproken.

Boven het toilet komt een kast in een nis met een afmeting van 60x30x10 cm in de kleur zwart of wit voor extra opbergruimte.

Het vloertegelwerk in de badkamer wordt voorzien van vloertegels, afmeting 30x30 cm, in vier kleurkeuzemogelijkheden. Daar waar nodig wordt het tegelwerk op afschot verwerkt.

De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt.

De dorpels bij de toegangsdeur van de badruimte zijn van kunststeen en komen maximaal 20 mm boven de tegelvloer uit.

Voor de exacte maatvoering van tegelwerk en sanitair verwijzen wij u naar de nul-tekening van uw badkamer.

20. Metaal en kunststofwerken

Naast de voordeur wordt een huisnummerbordje aangebracht.

De algemene ruimtes worden daar waar nodig worden voorzien van bewegwijzering.

Op de plek van de gevel, waar de hemelwaterafvoeren zitten, wordt een aluminium zetwerkplaat in de kleur van het metselwerk aangebracht, conform de kleur- en materiaalstaat.

Aluminium waterslagen worden gepoedercoat en voorzien van anti-dreunfolie, kopschotten en klangen, kleur RAL 7044.

21. Binnen timmerwerk

Blok 1 en 2

In de algemene ruimten worden de centrale voorzieningen-kasten vanbinnen betimmerd conform de voorschriften van de nutsbedrijven.

In de meterkast komt een meterbord van plaatmateriaal.

De binnenzijde van de appartementen worden op onderstaande onderdelen afgetimmerd:

- de aansluiting van de gevelkozijnen
- de achterwand van het toilet

In de Tiny Lofts worden witte vloerplinten aangebracht met de afmeting 12x60 mm.

22. Binneninrichting

22.1. Keuken

De Tiny Lofts worden voorzien van een standaard keuken-inrichting. De keuken is een inbouwpakket dat als verplichte optie is ontworpen en kan niet weggelaten worden.

De keukenkastjes zijn van het merk Nolte en de keukenapparatuur van het merk Siemens. In de basisuitvoering is er keuze uit een 8-tal kleuren werkbladen, 6-tal kleuren keukenkastje, 2-tal keuzes spoelbakken, 4-tal kleuren greeplijsten en plinten en 2-tal keuzes kranen.

De werkhoogte is 938 mm, de dikte van het aanrechtblad 40 mm en de plinthoogte 150 mm. Het aanrecht wordt op de achterwand aangesloten met een opzetrand van circa 150 mm hoog. De keuken wordt geleverd inclusief afval-emmer, besteklade en bodembescherming in de spoelkast.

Het keukenblok is opgedeeld in een vast deel en een verschuifbaar deel.

De garantie op de keuken bedraagt twee jaar, conform Woningborg. De garantie van het schuifbare deel van de keuken als verplichte optie bij normaal gebruik en het niet overschrijden van de opgegeven maximale belastingen bedraagt 2 jaar.

Vast deel keukenblok

Het vaste keukenblok bestaat uit een aanrecht van 180 cm breed en is 60 cm diep. Daaronder bevindt zich een combimagnetron, een vaatwasser, de afvoer van de wasbak en een ladeblok. Op het aanrecht bevindt zich een inductie-kookplaat met 4 pitten en een wasbak met kraan. Boven het aanrecht is de recirculatie afzuigkap met daarboven een ondiep kruidenkastje van 60 cm breed en 60 cm hoog. Daarboven is het rooster van de recirculatiekap. Daarnaast 2 bovenkastjes van elk 60 cm breed en 75 cm hoog. Het aanrecht wordt aangelicht met verlichting onder de bovenkastjes. Het vaste keukenblok wordt ingeklemd tussen twee wanden van 25 mm dik schilderklaar MDF.

Verschuifbaar deel keukenblok (onderdeel van het inbouwpakket)

Het verschuifbare keukenblok hangt met een op maat gemaakt stalen frame aan een geleiderails. Dit systeem wordt weggewerkt en opgeleverd met een plafondkoof van schilderklaar MDF. In gesloten toestand sluit het verschuifbare keukenblok aan op de zijwand van het vaste keukenblok. In open toestand ontstaat een werkruimte van 90 cm x 180 cm (exclusief aanrechtbladen).

Het verschuifbare keukenblok bestaat aan de keukenzijde uit een aanrecht van 180 cm breed en 35 cm diep. Daaronder bevinden zich 3 keukenkastjes van elk 60 cm breed en 45 cm hoog. Boven het aanrecht zijn 3 bovenkastjes van elk 60 cm breed en 60 cm hoog. Het aanrecht wordt aangelicht met verlichting onder de bovenkastjes.

De ombouw van het verschuifbare keukenblok wordt uitgevoerd en opgeleverd in schilderklaar MDF. Aan de woonkamerzijde zijn aan de onderzijde enkele open vakken gecreëerd. In de basisuitvoering is de binnenzijde van deze vakken uitgevoerd in Pools grenen, afgewerkt met een Monocoat 5% wit. Optioneel kan zonder meerprijs gekozen worden voor een uitvoering, waarbij de vakken worden uitgevoerd in ultra mat wit Thermopal U 11026. Deze kleur komt overeen met RAL 9016.

Het maximale totaalgewicht dat in of op het verschuifbare keukenblok kan worden geplaatst, is 300 kg, mits gespreid. Naast de diverse kleurmogelijkheden in de basis zijn er een aantal beschikbare upgrademogelijkheden van de keuken tegen een meerwerkprijs. Deze zijn opgenomen in de optielijst en worden besproken met een van onze kopersadviseurs.

22.2. Bedmeubel

De Tiny Lofts worden verder voorzien van een standaard bedmeubel. Dit is een verplichte optie bij de aankoop van het appartementen en kan niet weggelaten worden.

Het bedmeubel is opgedeeld in een hoogslaper en het onderliggende kastgedeelte.

De hoogslaper

De hoogslaper is voorbereid voor twee lattenbodems van 2000 mm x 800 mm. Geadviseerd wordt om 2 lattenbodems van 800 mm x 2000 mm te plaatsen, aangezien een lattenbodem van 1600 mm x 2000 mm niet door de doorgang past. Aan de binnenzijde van de hoogslaper is een bedrand aangebracht van 18 mm hoog en 10 mm dik, uitgevoerd in wit melamine.

De trap naar de hoogslaper wordt uitgevoerd in zwart RAL 9005 Fine Structure poedercoating. De traptreden zijn van Pools grenen, afgewerkt met een Monocoat 5% wit. Onder de trap wordt glijvilt aangebracht ter bescherming van de vloer.

Het lattenscherm om de hoogslaper en het bedkastje wordt uitgevoerd in 18 mm Pools grenen, afgewerkt met een Monocoat 5% wit.

Aan de binnenzijde van de hoogslaper, tegen het plafond, wordt langs het lattenscherm een RGB LED-strip verwerkt. Deze is met een schakelaar te bedienen.

Het onderliggende kastgedeelte

Het binnenwerk van de kasten wordt gemaakt van wit Melamine-plaatmateriaal. De fronten en zichtkanten worden gemaakt van Pools grenen multiplex en afgewerkt met een Monocoat 5% wit. Naast deze uitvoering kan er in de basis gekozen worden voor ultra mat wit Thermopal U 11026. Deze kleur komt overeen met RAL 9016. De ombouw van de kasten onder het bedmeubel wordt uitgevoerd en opgeleverd in schilderklaar MDF. De uitrijkasten aan de kamerzijde staan op consolegeleiders en worden voorzien van een soft close demper. Het maximale totaalgewicht dat in de uitrijkasten kan worden geplaatst, bedraagt 150 kg per kast, mits gespreid aangebracht.

Aan de gangzijde bij het bedmeubel bevinden zich onder de hoogslaper:

- een wasmachiniekast met water aan- en afvoer
- een garderobekast met roede
- een ingebouwde koelkast
- bergruimte met een inhoud van bijna 1 m³, toegankelijk via de garderobekast
- een ventilatierooster, uitgevoerd in zwart RAL 9005 Fine Structure poedercoating

De draaibare kastdeuren zijn voorzien van Bluemotion Softclose in het scharnier.

De garantie van het bedmeubel als verplichte optie bij normaal gebruik en het niet overschrijden van de opgegeven maximale belastingen bedraagt 2 jaar.

23. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende beglazing, conform de EPC-berekening. De beglazing wordt daar waar vereist letselwerend uitgevoerd.

Bij het Franse balkon wordt een glazen doorvalbeveiliging op het kozijn aangebracht van circa 1.00 m hoog.

Alle balkonhekwerken worden uitgevoerd in gelaagd glas, geplaatst in een aluminium profiel aan de onderzijde.

24. Schilderwerk

Tiny Lofts

Het deurkozijn en de schacht van de Tiny Lofts worden geschilderd in een dekkende verflaag.

Alle houten deurkozijnen zonder bovenlicht worden geschilderd.

Alle wanden in de Tiny Lofts worden voorzien van glasvliesbehang en vervolgens dekkend gesausd in RAL 9010. Alle overige aftimmeringen in de appartementen zullen dekkend worden geschilderd in kleur RAL 9010.

Algemene ruimtes

De wanden van de gangen (inclusief voorhal, lift en trap) worden voorzien van glasvliesbehang en vervolgens dekkend gesausd in RAL 9010.

De wanden van de trappenhuisen zijn onafgewerkt.

25. Waterinstallatie

Alle Tiny Lofts krijgen in de meterkast een eigen watermeter.

Alle waterleidingen worden weggewerkt in de schachten, wanden en vloeren.

Warm water

Warm water wordt verkregen uit de WKO-installatie (Warmte Koude Opslag) die onder Blok 1 zit. Het water wordt verwarmd door een afleverset in de woning, de zogenaamde DRIES-box. Voor verdere toelichting over de DRIES-box verwijzen wij u naar hoofdstuk 30 'Verwarming-, warmwaterinstallatie en WKO-installatie'.

Per appartement komt een aansluiting koud tapwater voor:

- het toilet
- de gootsteen
- de vaatwasser
- de wastafel
- de douche
- de wasmachine
- de DRIES-box

Per appartement komt een aansluiting warm tapwater voor:

- de gootsteen in de keuken
- de wastafel
- de douche

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsysteem van de appartementen zijn in de koopsom inbegrepen. De kosten van het gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

26. Sanitair

De badkamer van de Tiny Lofts zijn standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht:

A Panorama douchevouwdeuren in hoek:

- één wand van 800x200 cm
- één wand van 900x200 cm

B Napoli douchethermostaatkraan en glijstang

keuze uit drie kleuren: chroom, mat chroom en zwart

C Wandcloset Gustavsberg wit

D Sigma bedieningspaneel

keuze uit drie kleuren: chroom, mat chroom en zwart

E Vitra Mia wastafelmeubel 60 cm

keuze uit drie kleuren: wit, antraciet of houtkleur

F Wastafelkraan Napoli en plug

keuze uit drie kleuren: chroom, mat chroom of zwart

G Planchet

keuze uit drie kleuren: chroom, mat chroom en mat zwart

H Wasmachinecombinatie (ONDER BEDMEUBEL)

De opstelplek van de wasmachine wordt voorzien van:

- beluchterkraan met keerklep ½
- Mcalpine wasmachineafvoerset 40 mm 5295

I WTW douchedrain

Er wordt een douche-WTW-drain toegepast van 800 mm breed. Hierdoor wordt het energieverbruik voor het verwarmen van tapwater teruggebracht door warmteterugwinning uit het douchewater. Bij het douchen gaat veel warmte rechtstreeks met het douchewater het riool in. Een douche-WTW is zo ontwikkeld dat het water dat naar de douche gaat, wordt (voor-)verwarmd door het afvoerwater van de douche. In de praktijk kan niet alle warmte worden teruggewonnen, maar wel een aanzienlijk deel.

Het afschot van de badkamer is gecreëerd vanaf de douchevouw wand 900 mm richting de drainzijde van de badkamer. De douchevouw wanden zijn spatschermen en kunnen naar binnen toe tegen de wand ingeklapt worden. Hierdoor ontstaat er meer bewegingsruimte in de badkamer. Als gevolg van het afschot sluit het vouw-douchewand van 800 mm niet volledig aan met de vloer, waardoor er spatwater onderdoor kan komen.

Voor verdere toelichting van de indeling, zie de nul-tekening van de badkamer. Kleine maatafwijkingen in de tekeningen zijn mogelijk.

Casco levering van de badkamer is niet mogelijk. De keuzes zijn weergegeven in de keuzelijst. Andere keuzes en/of mogelijkheden worden niet aangeboden.

27. Elektrische installaties

NEN 1010

Omvang installatie, zoals aangegeven op de verkooptekening.

De elektrische installatie in de meterkast is als volgt opgebouwd:

- aansluitkast voedingskabel 3x25 Amp. hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder)
- slimme kilowattuurmeter (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder)
- hoofdschakelaar met groepenkast, voorzien van 7 groepen in de volgende verdeling:
 - 30mA aardlekschakelaar met:
 - 1 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen
 - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. vaatwasser)
 - 1 groepsschakelaar voor wasmachine
 - ruimte reservegroep

- 30mA aardlekschakelaar met:
 - 1 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen
 - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. combi-oven)
 - ruimte reservegroep

Groepen die niet door de algemene aardlekschakelaars worden beveiligd:

- 1 groep schakelaar voeding PV-panelen (niet bij de appartementen)
- 1 groep 2x230V t.b.v. elektrisch koken
- Meterkast is voorzien van een opbouw wandcontactdoos dubbel.

Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagekasten opgenomen in de wanden en plafonds, die eindigen in de installatiepunten, zoals op uw verkooptekening zijn aangegeven.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten, gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- de schakelaars 1,05 m
- de schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m
- de wandcontactdozen 0,3 m
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad 1,20 m en de berging 1,25 m
- wandcontactdoos in de keuken op 2,4 m t.b.v. afzuigpunt(en)
- de (loze) leidingen 0,3 m
- de (loze) leidingen t.b.v. keukenapparatuur 0,06 m
- de thermostaat wordt op een hoogte van 1,5 m aangebracht in de woonkamer

De elektra van het bedmeubel en keuken zijn terug te vinden op de betreffende o-tekening.

De wandcontactdozen en schakelaars e.d. zijn van het type inbouw in de kleur helderwit. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.

Aan het plafond is een op het lichtnet aangesloten rookmelder aangebracht volgens voorschrift, zie tekening. De levering van apparaten en armaturen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de koopsom inbegrepen.

28. Zwakstroominstallaties

De appartementen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- een deurbelknop, chromen uitvoering, naast de voordeur, op maximaal 1,4 meter boven peil.
- een schel in de entree
- een transformator in de meterkast

29. Telecommunicatie-installaties

De aansluiting, toegang en/of kosten voor de centrale antenne inrichting (C.A.I.), het kabelnetwerk, het telefoonnet en/of glasvezelnet zijn niet in de koopsom opgenomen en dienen derhalve door u te worden verzorgd.

De Tiny Lofts hebben een videofooninstallatie met kleurscherm.

30. Verwarming-/ warmwaterinstallatie/ WKO-installatie

Algemeen

Voor het project is gekozen voor het DRIES-concept, een duurzame oplossing voor de levering van warmte. Het verwarmen van de woning gebeurt met bodemenergie, een Warmte Koude Opslag, oftewel WKO-installatie. De WKO-installatie bevindt zich in het souterrain van blok 1 en voorziet zowel blok 1 als 2. Het benutten van bodemenergie is een duurzame oplossing waarmee het verbruik van fossiele brandstoffen voor energie-opwekking fors teruggedrongen wordt.

DRIES-box in je Tiny Loft

De verwarming en het warme water in de Tiny Loft worden geleverd vanuit de zogenaamde DRIES-box, die in de appartement-gebonden technische kast aan de openbare gangzijde wordt geplaatst. De hoeveelheid afgenomen warmte en warm water is af te lezen op de verbruiksmeter.

Verwarming

De Tiny Loft is voorzien van een klimaattoestel, de Jaga Briza 22 o.g., die is ingebouwd in het plafond in de halzijde van het appartement. De warme lucht wordt via het plafondrooster op de gewenste temperatuur in het appartement geblazen. De bediening van het klimaattoestel is middels de meegeleverde afstandsbediening. In de badkamer(s) komt een elektrische handdoekenradiator. Deze dient als hoofdverwarming om de ruimtetemperatuur van de badkamer te garanderen. De handdoekradiator is elektrisch en wordt aangesloten op de DRIES-box afleverset en kan om die reden niet worden uitgesloten.

Levering warm water

De DRIES-box maakt warm water met een temperatuur van ca. 60°C en een capaciteit van ca. 10 liter per minuut (CW klasse 5). Wij noemen dit verhoogd comfort. Dit hanteren wij als standaard instelling in de woning. Bij woningen met een tweede badkamer zal de capaciteit naar behoefte worden bepaald. Om kosten te besparen, kunt u kiezen voor verminderd comfort.

Ontwerp ruimtetemperaturen

Het klimaattoestel voldoet - met gesloten ramen en deuren en met gebruik van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen - aan de volgende voorwaarden:

In de volgende ruimten, voor zover een inblaasrooster is aangebracht, wordt de volgende te behalen en te handhaven temperatuur tot een buitentemperatuur van -10° C, tenminste gegarandeerd:

woonkamer	22°C
keuken	22°C
slaapkamers	22°C
badkamer	22°C
bergruimten	15°C
verkeersruimten	18°C

Warmwaterinstallatie

De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waarop een thermostaatkraan is gemonteerd.

31. Ventilatievoorzieningen

De Tiny Lofts worden geventileerd middels natuurlijke toevoer en mechanische afvoer op basis van het Duco Comfort CO₂-systeem.

Boven de gevelkozijnen worden roosters aangebracht conform de ventilatieberekening bij de bouwaanvraag. De roosters zijn met een stok bedienbaar.

In de hal en de badkamer bevindt zich een afzuigpunt, dat is aangesloten op de mechanische ventilatie-unit.

De aantallen en exacte locaties van de afzuigpunten worden nader door de installateur bepaald en zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen.

Regelbaarheid

Het ventilatiesysteem wordt bediend met een standenschakelaar nabij de keuken. Op de lage stand draait het systeem op ten minste 10% van de capaciteit die volgens het Bouwbesluit geventileerd moet worden.

De Tiny Lofts worden voorzien van collectieve afvoerkanaal in de schachten.

Op het dak komen de ventilatiekanalen naar buiten middels een combi schoorsteenkap, voorzien van een geïsoleerde plakplaat dakdoorvoer/dubbelwandige gecombineerde dakkappen van aluminium, conform de kleur- en materiaalstaat.

De woonruimte kan door de deuren, ramen en ventilatieroosters in de gevel natuurlijk worden geventileerd.

Onder de badkamerdeur is een ruimte opgenomen van circa 22 mm voor de luchtdoorstroming. Na de vloerafwerking blijft er onder de deur een ruimte van minimaal 10 mm.

De ventilatievoorzieningen van de meterkast zijn geborgd door toepassing van een ventilatierooster in de deur/het paneel om de benodigde ventilatie te behalen, conform het bouwbesluit.

Garage/fietsenstalling

Voor de ventilatie van de parkeergarage wordt een ventilatie-installatie aangebracht. Het betreft alleen gebruiksventilatie. Voor het voorkomen van een brand-situatie worden brandschermen voorzien.

Parkeergarage gebruiksventilatie:

1. natuurlijke toevoer van lucht via de inrit van de garage
2. mechanische afvoer van lucht via de afvoerschacht
3. menging van lucht middels stuwkrachtventilatoren (Systemair IV50)

32. Liftinstallatie

Vanaf de entree op de begane grond, gelegen aan de Cruquiussweg, kunt u de appartementen betreden met de aanwezige lift. Vanuit de lift kunt u alle verdiepingen bereiken om toegang te krijgen tot uw appartement. De lift biedt ruimte aan maximaal 13 personen tot een maximum gewicht van 1000 kg. Gezien de lift ook de toegang is tot de fietsenstalling, is de lift groot genoeg voor het meenemen van de fiets in de lift.

33. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstige afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

34. Bouwbesluit

De woning wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, zoals geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is gebruik gemaakt van de toegestane 'krijtstreepmethode'. Dit houdt in dat een deel van de oppervlakte van een ruimte, gedefinieerd als verblijfsruimte conform het Bouwbesluit, niet meegenomen wordt in de berekeningen. De oppervlakte waar dit voor geldt, is op de tekening met een schuine arcering aangegeven.

35. Veiligheidsbeglazing in gebouwen

De NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' is niet opgenomen in het Bouwbesluit, maar adviseert veiligheidsbeglazing toe te passen bij alle kozijnen, ramen en deuren waarin beglazing lager dan 850 mm vanaf de vloerafwerking is opgenomen. In de koopsom van de woning is op de verdiepingen rekening gehouden met de wettelijk geldende eisen, conform de omschrijving in het hoofdstuk Beglazing.

36. Politiekeurmerk Veilig Wonen®

De woning is zo goed als mogelijk overeenkomstig de uitgangspunten van Politiekeurmerk Veilig Wonen® ontworpen. Het certificaat wordt echter niet door ons verstrekt.

37. Duurzaam Bouwen

De woning is ontworpen en wordt gebouwd overeenkomstig de uitgangspunten van Duurzaam Bouwen. Het toe te passen hout is duurzaam geproduceerd. Waar mogelijk wordt het in het werk te storten beton voorzien van toeslagmateriaal van betonpuingranulaat. Tevens wordt gebruikgemaakt van energiezuinige installaties.

38. Voorrangsbepaling Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2020

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald en wat u contractueel met ons bent overeengekomen, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

Ingeval enige bepalingen uit de technische omschrijving of wat u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen uit de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2016.

39. Uitsluitingen van garantie

Indien de woning zonder inrichting badkamer en/of toilet wordt verkocht, wordt de betreffende inrichting uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

Automatisch valt de keukeninrichting voor dit project buiten de regeling, aangezien dit geen onderdeel uitmaakt van de koopsom van de woning.

Alle voorzieningen, inclusief de groenvoorziening (hederahagen) buiten de woning, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. De enige uitzondering vormen de eventuele tuinmuren en gemetselde windschermen die niet met het huis één geheel vormen.

De eventueel in de kruipruimte aangebrachte drainageleiding valt niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. Ook bij de- en her-montage van elektra, het de- en her-monteren van binnendeuren, radiatoren en sanitair etc. vervalt de Garantie- en waarborgregeling. Voor meer informatie verwijzen we u naar bijlage A van het woningborgdocument.

40. De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in het ontwerp, de constructie en de afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties, evenals de Nutsbedrijven.
- De verkoopbrochure geeft een impressie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de Woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe Woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze maken we in een later stadium aan u bekend.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording nemen.

- Krachtens het Bouwbesluit moeten in de bouwwereld benamingen van ruimten in de woning anders worden benoemd dan in het normale spraakgebruik gewoon is. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd.
- In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en andere ruimten.

41. Beperkingen

De woning dient bij oplevering te voldoen aan het bouwbesluit, de N.E.N.-normen en de eisen van de Nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten.
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer- en minderwerklijst aangegeven.
- los te leveren bouwmaterialen, zoals tegels en sanitair, is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning).
- verplaatsen of wijzigen van de Driesbox en de mechanische ventilatie-installatie.
- vervallen van de standaard elektrische installatie, zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.
- vervallen van de elektrische radiatoren in de badkamer(s).

42. Afwerkvloeren

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

43. Sanitair en tegelwerk woningen

Naast het standaard sanitair en tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij een nader te bepalen projectshowroom en/of genoemde internetsites, waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken.

De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meerwerk uitgevoerd voor de oplevering van uw woning. De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling blijft in dat geval volledig van kracht.

44. Tenslotte

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor om op of aan de opstellen de noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben.

De op tekening ingeschreven maten zijn 'circa'-maten. Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtings-tekening van het gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel kleiner of groter wordt, bestaat er geen recht op verrekening.

De in de stukken opgenomen perspectieven zijn 'artist impressions', die een goede indruk geven van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen.

De eventueel op de tekeningen aangegeven beplanting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koop- of aanneemsom begrepen.

45. De koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, terwijl de verkoper zich door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en het bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsrecht opmaakt.

46. Wat en wanneer u moet gaan betalen

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gefactureerd wordt naarmate de bouw van uw woning vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnenregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een factuur krijgt toegestuurd. Als bijvoorbeeld het dak is gelegd, kan dat als een termijn worden aangerekend. Daarvoor wordt u dan een bepaald percentage van de aanneemsom in rekening gebracht. Er kunnen verschillende manieren zijn waarop deze termijnen of fases zijn

opgebouwd. Hoe dit voor u is opgebouwd, staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. De termijnnota's moeten door uw geldverstrekker binnen 14 dagen zijn betaald.

47. Financiering

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk en dergelijke) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd.

48. Meerwerk

Voor de Tiny Lofts is een keuzedocument waarin alle standaardopties en upgrade opties tegen een meerwerkprijs zijn weergegeven.

49. Koopsom Vrij Op Naam (VON)

De koop- en de aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- grondkosten
- bouwkosten
- loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw
- honoraria architect en overige adviseurs
- verkoopkosten en overdrachtskosten
- notariskosten verband houdende met de juridische levering
- leges omgevingsvergunning
- eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering
- btw (thans 21 %)
- Woningborg garantiecertificaat
- energielabel

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop- of aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening evenals overige financieringskosten
- taxatiekosten
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht
- renteverlies tijdens de bouw
- kosten voor aansluiting en levering van telefoon, kabeltelevisie en internet
- kosten voor een eventuele aanvraag Nationale Hypotheek Garantie
- OZB-belasting

50. Verzekering

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering zijn alle woningen door de aannemer verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin als koper zelf te voorzien.

51. Prijswijzigingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast met de oplevering van de woning, met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

52. Opleveringsprocedure

- De definitieve datum van oplevering wordt u twee weken voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. Nadat de woning gereed is en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt de woning opgeleverd.
- Bij de oplevering zijn de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer aanwezig. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, het zogeheten proces-verbaal van oplevering. De hierop aangegeven opmerkingen worden normaliter binnen 15 werkbare werkdagen in overleg met de koper afgewikkeld, met uitzondering van werkzaamheden waar producten voor moeten worden nabesteld. Hier bepaalt de levertijd de duur.
- Vorenstaande houdt in dat gebreken, die na de oplevering naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering te constateren waren, niet meer aanvaard kunnen worden.
- Met name wijzen wij hier op beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overige vloer-, wand- en plafondafwerkingen.
- Na de ondertekening van oplevering en de volledige betaling worden de sleutels overhandigd en kan de woning in gebruik worden genomen.
- De algemene ruimtes worden door de aannemer opgeleverd aan de VVE.

53. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt met de zogenaamde transportakte. In de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste termijn van transport vermeldt. Hierbij moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van u of van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen die te allen tijde eerst moeten worden aangesproken voordat gebruik gemaakt wordt van het depotbedrag.

In dat verband zal bij de transportakte zekerheid moeten worden gesteld voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- de afsluitkosten voor de hypotheekakte
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering

54. Standaard en individuele wijzigingen

De realisatie van de woningen zal worden verzorgd door Newbouw BV te Uitgeest. De kopers worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard meerwerklijst die u separaat ontvangt bij de definitieve koop van de woning. Naast de standaard meerwerklijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van Newbouw BV. De verzoeken worden zoveel mogelijk verwerkt en met een vrijblijvende offerte onder uw aandacht gebracht worden.

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. De redenen hiervoor zijn de seriematigheid van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde van de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand gemeld worden dat deze om architectonische en vergunningsredenen niet te realiseren zijn.

55. Krimpscheuren

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheuren in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar zijn bij spuit- of stucwerk op de wanden en/of plafonds. In de garantieregeling zijn dergelijke scheuren (esthetische zaken) uitgesloten, tenzij de degelijkheid in het geding is.

56. Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering
- uw inboedelverzekering

57. Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van elektrische energie, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen.

Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor uw rekening. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.

Voor levering van elektriciteit en telefoon/internet na oplevering dient u een leveringscontract af te sluiten.

