
Technische Omschrijving

34 appartementen
Gouden Zwaan
Deelplan 4 West - Blok 10B
9 oktober 2025



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Algemeen	4
1.1. Inleiding	4
1.2. Projectgegevens	4
1.3. Voorbehoud wijzigingen	4
1.4. Berekening daglicht	5
1.5. Veiligheid tijdens de uitvoering	5
1.6. Realisatie van het project	5
1.7. Voorrang Woningborg bepalingen	5
1.8. Bouwnummers / huisnummers	5
1.9. Voorbehoud verkoopdocumenten	5
2. Projectgegevens	6
2.1. Hoogteligging	6
2.2. Grondwerk	6
2.3. Fundering	6
2.4. Buitenriolering	6
2.5. Bestrating	6
2.6. Terreininventaris	6
2.7. Vloeren	6
2.8. Gevels	7
2.9. Binnenwanden	7
2.10. Daken	8
2.11. Kozijnen	8
2.12. Trappen	9
2.13. Hemelwaterafvoeren	9
2.14. Kunststeen	9
2.15. Vloerafwerking	9
2.16. Wandafwerking algemene ruimten	9
2.17. Plafondafwerking	9
2.18. Binnentimmerwerk	10
2.19. Beglazing en schilderwerk	10

2.20.	Behangwerk / wandafwerking binnen in de woning	10
2.21.	Tegelwerk	10
2.22.	Binnenriolering	11
2.23.	Waterinstallatie en sanitair	11
2.24.	Gasinstallatie	11
2.25.	Verwarmingsinstallatie	11
2.26.	Gebalanceerde ventilatie	12
2.27.	Elektrische installatie	13
2.28.	Energielabel	13
2.29.	Keukeninrichting	14
2.30.	Lift	14
3.	Afwerkstaat algemene ruimte	15
4.	Afwerkstaat woning	15
5.	Kleur- en Materialenstaat	16
6.	Aanvullende verkoopinformatie	18
5.1.	Woningborg Garantie- en waarborgregeling	18
5.2.	Koopsom vrij op naam (v.o.n.)	18
5.3.	Koop- en aannemingsovereenkomst	19
5.4.	Betalingen tijdens de bouw	19
5.5.	Eigendomsoverdracht van uw woning	19
5.6.	De eindafrekening	19
5.7.	Hypotheek, rente en fiscus	19
5.8.	Verstrekken projectgegevens	20
5.9.	Limitering garantie	20
5.10.	Oplevering van uw woning	20
5.11.	Opleverings- en risicoregeling	20
5.12.	Ingebruikname van de woning	20

1. Algemeen

1.1. Inleiding

Deze technische omschrijving behoort bij het nieuwbouwproject Gouden Zwaan deelplan 4 West, blok 10B te Berkel en Rodenrijs. In het project worden 66 appartementen gerealiseerd, waarvan 34 koopappartementen en 32 sociale huurappartementen.

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

De technische informatie vormt één geheel met de verkooptekeningen en behoort bij de aannemingsovereenkomst.

1.2. Projectgegevens

Deze technische omschrijving is van toepassing op het project Gouden Zwaan deelplan 4 West, blok 10B en bestaat uit de volgende woningtypes:

Type A - Poort, Type B1, B2 en B3 - Loket, Type C - Coupé en Type D - Perron

Per woningtype zijn de basis plattegronden, gevels en doorsneden op tekening aangegeven.

Tevens is bijgevoegd de koperskeuzelijst waarin de mogelijkheden staan aangegeven omtrent eventuele wijzigingen en opties. Ook staan in deze lijst de standaard opties bij de diverse bouwnummers aangegeven.

1.3. Voorbehoud wijzigingen

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De inspiratieplattegronden, situatieschets, en artist impressies, zoals opgenomen in de brochure en website, zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling. Echter, deze kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van de woningen. Hiervoor zijn de verkoopcontracttekeningen bedoeld. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen als onderdeel van de aannemingsovereenkomst vóór ondertekening van deze aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen.

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

Eventuele 'noodzakelijke' veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/ of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden. Wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en/of -voorschriften, eisen van nutsbedrijven, wijzigingen van constructieve aard, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze, die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden nadrukkelijk voorbehouden.

De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning. Mocht dit voorkomen dan informeren wij u zo spoedig mogelijk door middel van een erratum/nota van wijziging. Eventuele wijzigingen zijn geen aanleiding tot verrekeningen van mindere of meerdere kosten.

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

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

1.4. Berekening daglicht

De appartementen voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving zoals geldend ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het project. Voor dit project kan gebruik worden gemaakt van de zgn. 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn, een koperswijziging of de belemmering door een balkon de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze, theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte en is een wettelijk toegestane ontwerpsystematiek.

1.5. Veiligheid tijdens de uitvoering

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

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er tijdens de bouw kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is een deel van het bouwterrein voor u, op eigen risico en onder voorwaarden, toegankelijk. Kinderen jonger dan 18 jaar zijn te allen tijde niet toegestaan op het bouwterrein, ook niet tijdens de kijkdagen. Middels nieuwsbrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

1.6. Realisatie van het project

De bouw wordt uitgevoerd door Van Mierlo Bouwprojecten B.V. en is via Woningborg N.V. in het garantiefonds ingeschreven.

1.7. Voorrang Woningborg bepalingen

Op deze overeenkomst zijn de voorwaarden en bepalingen van Woningborg van kracht. Dit geeft u extra zekerheid en dekt risico's af. (zie voor meer informatie hoofdstuk 6 TO)

Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving (hierna TO) is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze TO daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

N.B. Zie voor een nadere toelichting over Woningborg art. 5.1.

1.8. Bouwnummers / huisnummers

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

1.9. Voorbehoud verkoopdocumenten

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

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

2. Projectgegevens

2.1. Hoogteligging

De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer exclusief vloerafwerking (peil) wordt door de gemeente vastgesteld. Vanuit dit peil worden alle hoogten gemeten. De gemiddelde hoogte van het terrein rondom de appartementen is ca. 100 mm á 150mm onder het eerder genoemde peil gelegen. De hoogte van het tot het kavel behorende terrein zal daar, waar bestrating wordt aangebracht en dit tegen de gevel van het gebouw aansluit ter hoogte van de entree deur circa 20 mm onder het eerder genoemde peil zijn gelegen

De verdiepingshoogte van de woonvertrekken (verblijfsruimten exclusief badkamers, verkeersruimten en techniekruimten) in de appartementen is minimaal 2,60 meter.

2.2. Grondwerk

Voor de bouw- en terreininrichtingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen gedaan.

2.3. Fundering

De fundering van het appartementencomplex bestaat uit betonpalen waarover betonbalken worden aangebracht. De lengte en type van de palen, alsmede het heisysteem worden door de constructeur en de geotechnisch adviseur bepaald.

2.4. Buitenriolering

De buitenriolering van de appartementen wordt vervaardigd van kunststof leidingen. De riolering wordt voor regenwater (hemelwater) en vuilwater gescheiden uitgevoerd. De vuil- en regenwaterriolering wordt aangesloten op de gemeentelijke riolering en worden voorzien van de nodige ontstoppingsstukken en indien nodig een flexibele aansluiting bij doorvoeren door de funderingsbalken. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de koop- /aanneemsom begrepen.

Het hemelwater wordt zo veel mogelijk aangesloten op schoonwater riolering.

2.5. Bestrating

Bij oplevering van de appartementen is de bestrating binnen de perceelgrens aangebracht conform situatietekening.

2.6. Terreininventaris

De plaats van de erfafscheidingen en eventuele groenvoorzieningen zijn op de situatietekening aangegeven. De vrije hoekpunten van de erfgrenzen van het perceel worden aangegeven met geïmpregneerde perkoenpalen.

Groenvoorzieningen:

De groenvoorziening aan de Noordgevel zijn spankabels die bevestigd worden door middel van afstandhouders op het metselwerk en daarna voorzien worden van klimplanten, waarbij het groen wordt aangeplant afhankelijk van het plantseizoen.

De groenvoorzieningen buiten de perceelgrenzen worden aangebracht door derden.

Alle afwerkingen van de openbare ruimte en groen wordt aangebracht door derden, waarbij het groen wordt aangeplant afhankelijk van het plantseizoen.

2.7. Vloeren

De begane grondvloer van de algemene ruimten wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in beton. Aan de onderzijde zijn de vloerelementen voorzien van v-naden, mede om maatverschillen tussen de elementen (binnen de wettelijke gestelde maattoleranties) op te vangen.

De balkons en galerijen worden uitgevoerd in een prefab betonnen vloerplaat. De onderzijde wordt niet afgewerkt.

2.8. Gevels

De gevels worden opgebouwd uit de volgende materialen:

Buitenspouwblad:

- De onderzijde van het gebouw wordt uitgevoerd als een prefab betonnen plint. Kleur volgens het kleurenschema van de architect;
- Schoon metselwerk plint achtergevel en bovenbouw, wildverband metselverband, waalformaat, type steen handvorm. Kleur(en) volgens het kleurenschema van de architect;
- Het metselwerk wordt voorzien van voegwerk, doorstrijkmortel terugliggend. Kleur(en) volgens het kleurenschema van de architect;
- Gemetselde rollagen, verticaal metselwerk, plint- of accentstenen als op tekening weergegeven in een kleur(en) volgens het kleurenschema van de architect;
- De benodigde open stootvoegen in het gevelmetselwerk voor ventilatie van de spouw;
- De benodigde dilatatievoegen van het gevelmetselwerk ter voorkoming van scheurvorming in het gevelmetselwerk blijven open en worden niet verder afgewerkt;
- De gevelspekbanden van prefab beton als op tekening aangegeven in kleur(en) volgens het kleurenschema van de architect;
- De prefab betonnen waterslagen onder de gevelkozijnen in kleur volgens het kleurenschema van de architect;
- Waar nodig worden boven de gevelkozijnen thermisch verzinkte en gepoedercoate stalen lateien of geveldragers toegepast, volgens het kleurenschema van de architect;
- De buitengevels van de appartementen zijn voorzien van een in de spouw opgenomen thermische isolatie.
- Aan de noordgevel worden nestkasten in het metselwerk aangebracht.

Binnenspouwblad:

- De binnenspouwbladen bestaan uit betonwanden of houtskeletbouw elementen.

Entree afwerking:

- RVS buitenlamp type: Ray Downlighter hangend model in de kleur zwart, naast de voordeur op de gevel gemonteerd. De positie is aangegeven op tekening;
- Huisnummers uitgevoerd in blank RVS cijfers. Naast de voordeur op de gevel gemonteerd, positie cf. tekening;
- RVS beldrukker naast de voordeur op de gevel gemonteerd. De positie is aangegeven op tekening.

2.9. Binnenwanden

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in beton.

Niet dragende binnenwanden binnen de appartementen worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden dik 70/100 mm conform tekeningen. De niet dragende binnenwanden in de badkamer en/of toilet worden 100 mm dik uitgevoerd, conform tekening. Daar waar de lichte scheidingswanden aansluiten op andere wandmaterialen worden veerankers met flexibele pur toegepast. De schachten worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden. Voorzetwanden tussen gemeenschappelijke ruimte en appartementen worden geïsoleerd uitgevoerd.

Het kan voorkomen dat een constructieve wand onderdeel is van de binnenwandstructuur en wordt daarom uitgevoerd in beton, indien nodig in een afwijkende dikte.

2.10. Daken

Platte daken:

- Het platte dak wordt uitgevoerd in beton, met daarop thermische harde-isolatie, waarover een 2-laagse bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht. Op de dakbedekking komt ballast laag van grind;
- Voor de woning type C komen er PV-panelen op het hoge dak te liggen. De bouwnummers 1.03, 2.03 en 3.03 krijgen 7 stuks, bouwnummer. 4.03 krijgt er 9 stuks;
- Het platte dak op de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een mossedum dak, nadere uitwerking nog te bepalen.

In het daken van het appartementen gebouw worden de afvoeren van de mechanische ventilatie en de riool ontluchting aangebracht. Waar mogelijk en toegestaan worden verschillende leidingen buiten het dak ondergebracht in een verzamelkap.

2.11. Kozijnen

Buitenkozijnen:

- De gevelkozijnen, ramen en deuren aan de balkonzijde (West- en Zuidgevel) worden vervaardigd van kunststof met de benodigde tochtprofielen;
- De gevelkozijnen, ramen en deuren aan de galerijzijde worden vervaardigd van hout met de benodigde tochtprofielen;
- De kozijnen en deuren van de hoofdentree worden vervaardigd van hout met de benodigde tochtprofielen;
- Hefschuifpuien in de gevel worden vervaardigd van kunststof. De hefschuifpuien bestaan uit twee delen en één daarvan als schuivend deel uitgevoerd;
- De draairichtingen van de ramen en deuren staan op tekening aangegeven;
- De deurhoogten van de buitendeuren zijn minimaal circa 2,30 m.

De kleuren van de gevelkozijnen, de ramen en de deuren zijn volgens de kleur- en materiaalstaat.

De buiten- als binnenzijde van de gevelkozijnen, ramen en deuren die vervaardigd zijn van hout worden in dezelfde kleur uitgevoerd. De binnenzijde van de gevelkozijnen, ramen en deuren die vervaardigd zijn van kunststof worden uitgevoerd in de kleur wit.

Binnenkozijnen:

- De voordeuren van de appartementen zijn uitgevoerd in HPL (high pressure laminate) voorzien van een driepuntssluiting. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De binnendeurenkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd in fabrieksmatig kleur kristalwit afgewerkt plaatstaal met bovenlichten voorzien van blank glas. De bovenlichten in de kozijnen van meterkast worden voorzien van een dicht paneel, bij de meterkast voorzien van een ventilatiesleuf;
- De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd als fabrieksmatig kleur kristalwit afgelakte dichte opdekdeuren;
- De binnendeur van de techniekruimte in de appartementen zijn uitgevoerd in een geluidwerende uitvoering met aanslagstrip in kozijn;
- De deurhoogten van de binnendeuren zijn circa 2,30 meter.
- De binnendeuren hangen circa 35 mm vrij van de afwerkvloer, waarbij uitgegaan wordt van een toekomstige vloerafwerking van 15 mm dik (minimaal 20 mm ruimte ten behoeve ventilatie benodigd).

Hang- en sluitwerk:

- Alle draaiende delen zijn voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, inbraakwerendheidsklasse 2, voorzien van anti- kerntrekbeslag;
- De woning toegangsdeuren zijn voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, inbraakwerendheidsklasse 2 en anti- kerntrek(beslag);
- De draaiende ramen zijn voorzien van raamboompjes met slot;
- De binnendeuren worden afgehangen met paumelles en afgemonteerd met deurkrukken en schilden van lichtmetaal. De navolgende sloten worden toegepast:
 - Woonkamer en slaapkamers (m.u.v. slaapkamer 1) loopslot;
 - Badkamer en toiletruimte vrij en bezetslot;
 - Techniekruimte/berging loopslot;
 - Meterkast knopkastslot.

2.12. Trappen

Trappen:

- De trappen in het centraal trappenhuis zijn van beton
- De trappen van het vluchtrappenhuis zijn van thermisch verzinkt staal

Traphekken/leuningen:

- De leuningen in de trappenhuis worden uitgevoerd in gemoffeld stripstaal in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat;
- De leuningen/balustrades van het vluchtrappenhuis worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal.

2.13. Hemelwaterafvoeren

- De hemelwaterafvoeren van de daken en balkons worden aan de buitengevel gemonteerd, uitvoering conform de kleur- en materiaalstaat, positie nader te bepalen. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief;

2.14. Kunststeen

- De dorpels onder de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden uitgevoerd in lichtgrijze kunststeen.
- De vensterbanken zijn van kunststeen (marmer composiet Bianco C) en worden aangebracht op de borstweringen onder de kozijnen van de buitengevels.
- De onderdorpels van de buitendeuren zijn uitgevoerd in kunststeen in een kleur(en) volgens de kleur- en materiaalstaat.

2.15. Vloerafwerking

- De betonvloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zandcement of anhydriet afwerkvloer dik ca. 50 mm;
- Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de entreehal. In de uitvoering wordt rekening gehouden een theoretische vloerafwerking van 15 mm;
- De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4 conform het advies van Woningborg. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van tegel- of gietvloeren, adviseren wij u uw leverancier en de VVE hier vooraf over te informeren;
- De vloer van de centrale hal op de begane grond wordt achter de entreedeur voorzien van een schoonloopmat, het overige deel van de centrale hal en het vluchtrappenhuis op de begane grond is voorzien van tegelwerk (volgens de kleur- en materiaalstaat);
- De vloeren van de centrale hallen op de verdiepingen worden voorzien van tegelwerk (volgens de kleur- en materiaalstaat);
- De betonnen trappen en bordessen in het trappenhuis, de galerijen en de balkons hebben geen vloerafwerking;
- Ter plaatse van het inspectieluik in de begane grondvloer is een matomranding van thermisch verzinkt hoekstaal voorzien.

2.16. Wandafwerking algemene ruimten

- De wanden van de centrale hallen en trappenhuis worden voorzien van spuitpleister. Op de aansluiting tussen wand en vloer wordt op de wand een tegelplint aangebracht;
- De wanden van de bergingen en technische ruimten worden niet afgewerkt;

2.17. Plafondafwerking

- Op de in de woning voorkomende betonnen plafonds, m.u.v. de meterkast, wordt wit spuitpleisterwerk aangebracht. De v-naden tussen de verschillende betonnen elementen blijven zichtbaar;
- De plafonds van de centrale hallen en collectieve verkeersruimten op de begane grond en verdiepingen worden afgewerkt met een verlaagd systeemplafond Rockfon Blanka, verdekt systeem, afm. 600x600 mm, met uitzondering van het noodtrappenhuis hier blijft het beton in het zicht.

2.18. Binnentimmerwerk

- De binnenzijden van de gevelkozijnen worden afgewerkt met houten latten ter plaatse van vensterbanken en wandtegels. Waar wandtegels of beton aansluiten op binnentimmerwerk en/of kozijnen worden kitvoegen aangebracht;
- De kopse zijde van eventuele vrijstaande binnenwanden worden voorzien van houten afwerklatten.

2.19. Beglazing en schilderwerk

Beglazing:

- Isolerende beglazing (e.e.a. volgens berekeningen) wordt toegepast in alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de woning.
- Indien nodig wordt de isolerende beglazing geluidwerend of brandwerend uitgevoerd;
- De bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van blank glas (met uitzondering van het bovenlicht in de meterkast, deze worden voorzien van een dicht paneel);
- De gevelkozijnen op de begane grond zijn in de basis niet voorzien van letselwerende beglazing (extra veiligheid bij mogelijk doorvallen). We voldoen niet specifiek aan de NEN 3569, wel aan Bouwbesluit 2012.

Schilderwerk:

- Het schilderwerk van de houten kozijnen en binnentimmerwerk wordt uitgevoerd in een dekkende verf, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat;

2.20. Behangwerk / wandafwerking binnen in de woning

- Alle wanden van de woonkamer, slaapkamers, keuken, en entree worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Het kan voorkomen dat er nog kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel kan verbergen. Voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.) dienen door de koper aanvullende maatregelen te worden getroffen;
- Er worden geen plinten geleverd en aangebracht.

2.21. Tegelwerk

- De ruimten die worden voorzien van tegelwerk zijn de toiletruimte, badkamer en/of boven het keuken aanrechtblad (zie de afwerkstaat);
- De wanden en vloertegels worden standaard niet strokend aangebracht;
- Voegwerk voor het wandtegelwerk wordt uitgevoerd in de kleur grijs;
- Voegwerk voor het vloertegelwerk wordt uitgevoerd in de kleur grijs;

Tegels:

- Wandtegels ca. 25 x 33 cm liggend verwerkt, standaard in de kleur mat wit.
In de showroom kunt u kosteloos kiezen uit meerdere kleuren van het standaard tegelpakket. Een ander type tegel is mogelijk onder voorwaarden en meerprijs;
- Vloertegels ca. 30 x 30 cm, standaard in de kleur zwart.
In de showroom kunt u kosteloos kiezen uit meerdere kleuren uit het standaard tegelpakket. Een ander type tegel is mogelijk onder voorwaarden en meerprijs;
- Vloertegels ten behoeve van de douchehoek ca. 15 x 15 cm (i.v.m. afschot doucheput);
- De tegels worden aangebracht tot een hoogte van:
 - Toiletruimte tot ca. 1500 mm hoog, boven de tegels komt spuitwerk op de wanden;
 - Badkamer tot aan het plafond.

Zie de projectspecificatie c.q. de monster-panelen van de projectshowroom/tegelleverancier voor nadere informatie over het standaard tegelwerk. Onder voorwaarden is keuze van ander type tegels mogelijk, de Kopersbegeleider kan u hier over informeren. Het is vanwege garanties niet mogelijk om de woning te laten opleveren zonder tegelwerk/ sanitair.

2.22. Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof.

Het fontein in het toilet en de wastafel in de badkamer worden uitgevoerd met een muurbuis (zie kleur- en materiaalstaat voor het type). Leidingen in het toilet en de badkamer die in het zicht komen, bijvoorbeeld t.b.v. het handwasbakje, de wastafel en het toilet worden uitgevoerd in metaal in de kleur chroom.

Het leidingwerk ter plaatse van de opstelruimte van de technische installaties en de wasmachine wordt als opbouwleidingwerk uitgevoerd en niet nader afgewerkt.

2.23. Waterinstallatie en sanitair

Waterinstallatie:

De koudwaterleidingen worden aangelegd vanuit de meterkast naar de tappunten in het toilet, de badkamer, de keuken, de opstelplaats voor de wasmachine en de warmwaterinstallatie. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmwaterinstallatie naar de tappunten in de badkamer en de keuken. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof en zoveel mogelijk in de vloeren en wanden weggewerkt.

Sanitair:

Het sanitair wordt aangesloten op de binnenriolering en de waterinstallatie.

Fabricaat sanitair: Villeroy & Boch, type/lijn: O.novo, kleur wit:

- Diepspoelcloset DirectFlush met deksel (SoftClosing & QuickRelease);
- Inbouwreservoir Geberit met wit kunststof bedieningspaneel;
- Fonteincombinatie 360x275 mm met chroom kunststof plugbekersifon en muurbuis;
- Wastafelcombinatie Memento 600x420 mm met chroom kunststof plugbekersifon en muurbuis;
- Kunststof doucheput met r.v.s. geborstelde deksel 150x150 mm ten behoeve van de betegelde douchehoek;
- Kunststof planchet 600x165 mm in de kleur wit;
- Rechthoekige spiegel ca. 570x400 mm met spiegelklemmen boven de wastafel.

Fabricaat kranen: Grohe, kleur verchromd:

- Fonteinkraan (Costa-L);
- Wastafelmengkraan S-size (Eurosmart);
- Thermostatische douchemengkraan (Grohtherm 800) met handdouche (Tempesta 110) en een glijstang.

Zie de projectspecificatie van de projectshowroom voor nadere informatie over het standaard sanitair. Onder voorwaarden is keuze van ander sanitair mogelijk, de Kopersbegeleider kan u hier over informeren.

2.24. Gasinstallatie

Uw woning is niet voorzien van een gasaansluiting.

2.25. Verwarmingsinstallatie

Uw woning is voorzien van een lucht/lucht warmtepomp met geïntegreerde boiler van circa 185 liter, die de woning voorziet van verwarming, koeling, ventilatie en warm tapwater. Daarnaast is in het toestel ook de WTW-unit opgenomen, zoals omschreven in paragraaf 2.26.

In de winter maakt de warmtepomp warmte om uw woning te verwarmen en in de zomer maakt de warmtepomp koude om uw woning in beperkte mate te koelen. De warmtepomp maakt in beide gevallen tegelijkertijd warm tapwater. De benodigde energie voor verwarming of koeling wordt toegevoegd aan de verse lucht die in de verblijfsruimten wordt ingeblazen.

De badkamer wordt aanvullend voorzien van een elektrische handdoekradiator met afmetingen van circa 400 x 1200 mm (bxh). In woningtypes B, C en D wordt daarnaast een elektrisch verwarmingselement toegepast in de woonkamer/keuken en in de slaapkamer(s).

De installatie wordt geregeld door middel van een centrale bediening in de woonkamer. De slaapkamers worden voorzien van een temperatuursensor waarmee de temperatuur afzonderlijk kan worden ingesteld. Bij woningtypes B en C is het niet mogelijk de slaapkamers individueel van elkaar te regelen. De

omschakeling tussen verwarming en koeling vindt plaats op basis van de ingestelde temperatuur. Het is niet mogelijk om gelijktijdig een ruimte te verwarmen en een andere te koelen.

Bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten, een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en een windsnelheid behorende bij het windsnelheidsgebied, kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:

- Verblijfsruimte (bijv. woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) 22° Celsius
- Badruimte 22° Celsius
- Toiletruimte ±18° Celsius
- Verkeersruimte (bijv. hal, entree) ± 18° Celsius
- Techniekrimte/berging ± 18° Celsius

De opstelplaats van de warmtepomp is op de tekening aangegeven. De techniekzone(s) zijn weergegeven met een gearceerd gebied. Indien plaatsing van de wasmachine en wasdroger in de techniekrimte niet mogelijk is, wordt ook het gebied van de opstelplaats gearceerd. In het gearceerde gebied wordt al het leidingwerk als opbouw uitgevoerd en is daarmee in het zicht. De op de tekening weergegeven installaties binnen de techniekrimte zijn indicatief. Indien tijdens de nadere uitwerking blijkt dat een andere opstelling noodzakelijk is, kunnen de installaties binnen deze zone nog worden verplaatst.

N.B. De warmtepomp verbruikt elektriciteit in plaats van gas. Dit betekent dat het elektriciteitsverbruik hoger ligt, maar daartegenover staat dat er geen gas wordt verbruikt.

Tip: geef aan uw energieleverancier door dat u een warmtepomp heeft en elektrisch kookt en zet het geschatte jaarlijkse elektriciteitsverbruik op minimaal 4.000kwh.

2.26. Gebalanceerde ventilatie

In de woningen vindt de toevoer van verse lucht en afvoer van binnenlucht plaats middels gebalanceerde ventilatie. Verse lucht wordt mechanisch ingeblazen in de verblijfsruimten. De afvoer van binnenlucht vindt plaats middels mechanische afzuiging in de badkamer, het toilet, de keuken en de opstelplaats van de wasmachine. In de gevels zijn geen ventilatievoorzieningen opgenomen omdat de verse lucht via het dak wordt aangezogen.

De plaats van de mechanische WTW-unit (Warmte Terug Win) is indicatief aangegeven op tekening. In de woonkamer en slaapkamers worden CO2 sensors geplaatst die de kwaliteit van de lucht meten en automatisch de WTW-unit aansturen. In de woonkamer is een bedrade gecombineerde hoofdbediening (verwarming en ventilatie) aanwezig om de ventilatie naar eigen wens te bedienen.

Tip: om schimmel en gezondheidsklachten te voorkomen mag de WTW-unit nooit helemaal uitgezet worden.

Mocht u geluidsoverlast ervaren maak dan eerst de WTW-unit schoon of neem contact op met een Installatie(onderhoudsbedrijf). De kanalen van het ventilatiesysteem worden uitgevoerd in kunststof of gegalvaniseerd staal en zoveel mogelijk opgenomen in de leidingschachten en waar nodig in de vloeren. Ter plaatse van de opstellingsruimte van de WTW-unit.

De aan- en afvoerpunten staan indicatief op tekening aangegeven. Deze punten kunnen niet verplaatst worden.

2.27. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd als inbouwsysteem behalve in de technische ruimten hier wordt voorzien in opbouw aansluitpunten. De aansluitpunten zijn indicatief op de tekening aangegeven. De plaats van de op tekening aangegeven wandcontactdozen, lichtschakelaars en lichtpunten is zuiver indicatief. De plaats kan enigszins afwijken.

Het schakelmateriaal is van het type Jung AS500 en wordt uitgevoerd in een witte uitvoering (vrijwel gelijk aan RAL 9010). Het schakelmateriaal wordt horizontaal in een frame aangebracht. Tenzij anders vermeld worden wandcontactdozen standaard op circa 300 mm hoogte van de vloer aangebracht, schakelaars op circa 1050 mm hoogte van de vloer aangebracht, en wandlichtpunten op circa 2100 mm hoogte van de vloer aangebracht.

- De woning is standaard voorzien van een huisaansluiting van 3x25 Ampère. De meterkast heeft standaard ruimte voor 48 modules, waarvan er circa 24 bezet zijn. Er is ruimte voor uitbreiding binnen de meterkast voor extra groepen, het kan wel zijn dat er een extra aardlekschakelaar nodig is voor een uitbreidingsoptie;
- Er worden twee onbedrade leidingen voor een eventuele telefoonaansluiting, centraal antennesysteem of databekabeling (internet) aangebracht in de woonkamer, één in de hoofdslaapkamer en één in slaapkamer 2, e.e.a. conform tekeningen. De onbedrade leidingen zijn voorzien van een controledraad;
- Op het balkon van de woning is een buitenlicht-aansluitpuntvoorziening aangebracht, welke wordt aangesloten op de installatie van de woning. Het buitenlichtpunt naast de voordeur en het balkon wordt voorzien van een armatuur (Zie paragraaf 2.8 Gevel, Entree afwerking voor type/uitvoering);
- Het buitenlicht bij de voordeur is aangesloten op de algemene voorzieningen.
- Ter plaatse van de opstelling voor de keukeninrichting zijn in basis de volgende aansluitpunten voorzien (plaats volgens indicatieve keukenopstelling):
 - 1 bedraad aansluitpunt (op aparte groep);
 - 3 onbedrade leidingen voor eventuele keukenapparatuur;
 - 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht;
 - 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de afzuigkap;
 - 1 enkele wandcontactdoos ten behoeve van de koelkast;
 - 1 enkele twee fase (2x230 Volt) wandcontactdoos ten behoeve van elektrisch koken.

Iedere appartement wordt voorzien van een intercom belinstallatie, voorzien van een kleurencamera. Tevens zijn de appartementen voorzien van (gekoppelde) rookmelders in de verkeersruimten die aangesloten zijn op de elektrische installatie als aangegeven op tekening. De rookmelders worden tevens voorzien van een batterij zodat bij stroomuitval de rookmelders blijven werken.

In de algemene ruimten is verlichting aangebracht op bewegingsmelder of schemerschakeling aangesloten op de CVZ kast. Ter hoogte van de entrees van de gebouwen worden er spots aangebracht in het verlaagde systeemplafond.

De entreedeur op de begane grond wordt voorzien van een deurautomaat met aan de binnenzijde een drukknop en aan de buitenzijde een sleutelcontact.

Alle appartementen zijn voorzien van een buitenverlichting t.p.v. het balkon, type: Ray Downlighter kleur zwart.

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De woning wordt voorzien van glasvezelaansluiting tot in de meterkast. In de meterkast is een dubbele wandcontactdoos bv. om de wifi-router te kunnen aansluiten.

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De kosten voor eventuele aansluiting op het CAI-net en het telefoonnet zijn niet inbegrepen.

2.28. Energielabel

De woningen voldoen standaard aan het energielabel. Het definitieve Energielabel wordt bekend bij oplevering, conform de wettelijke eisen om de werkelijk gerealiseerde woning af te melden bij de overheid.

2.29. Keukeninrichting

De woning wordt voorzien van een Bruynzeel keuken (zie Keukenoverzicht) en is bij oplevering aangesloten op de elektra-, riool- en waterinstallatie. Indien hier geen gebruik van wordt gemaakt zal de stelpost/keukencheque verrekend worden met het meer- en minderwerk. In dat geval wordt de rioolafvoer, de aansluitpunten voor water worden afgedopt geleverd en de elektrapunten afgemonteerd op een plaats volgens de indicatieve keukenopstelling (de 0-tekening).

Via het koperskeuze traject kan het leidingwerk aangepast worden naar uw wensen. Ook is het mogelijk de keuken naar eigen smaak aan te passen bij de Bruynzeel showroom. Evt. meerkosten en beperkende voorwaarden kunnen van toepassing zijn en worden in overleg met de Kopersbegeleider bepaalt.

U dient rekening te houden dat de afzuigkap van uw keuken een zogenaamde re-circulatiekap dient te zijn. De afzuigkap kan niet op het mechanische ventilatiesysteem worden aangesloten. Tevens kunnen wij geen medewerking verlenen aan het maken van extra gevel- of dakdoorvoer voor het aansluiten van een afzuigkap met afzuigmotor, omdat de woning daarmee niet meer aan de BENG-eisen voldoet.

2.30. Lift

Het appartementengebouw is voorzien van 2 stuks liften. De binnenzijde van de lift is voorzien van geborsteld roestvaststalen wanden, het plafond van gelakt staal in de kleur wit en een PVC-vloerbedekking (overeenkomstig de vloerbedekking in de verkeersruimten).

De lift cabine heeft een afmeting van $\pm 1100\text{mm}$ bij $\pm 2100\text{mm}$. De deuren en het kader van de lift zijn van roestvaststaal. De deuren van de lift openen telescopisch. De telecominstallatie in de lift staat in verbinding met de meldkamer van het liftbedrijf om eventuele storingen te kunnen melden..

3. Afwerkstaat algemene ruimte

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds
Entreehal	1	tegels	sputwerk / tegelplint	sputwerk
Gangzone	2	tegels	sputwerk / tegelplint	Bovenste verdieping verlaagd plafond
Trappenhuis	2	wafelmotief prefab onderdelen	sputwerk	Bovenste verdieping verlaagd plafond Onderzijde prefab onderdelen onafgewerkt
Galerijen	3	beton onafgewerkt		onafgewerkt
Liftkooi	2	nader te bepalen	staal	sputwerk

4. Afwerkstaat woning

Vertrek	Code	Vloeren	Wanden	Plafonds
Entreehal	2	zandcement/anhydriet	behangklaar**	sputwerk
Meterkast	5	beton onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt
Toilet	3	tegels	tegels tot 1500 mm hoog, daarboven sputwerk	sputwerk
Woonkamer	1	zandcement/anhydriet	behangklaar**	sputwerk
Keuken	1	zandcement/anhydriet	behangklaar**	sputwerk
Hal	2	zandcement/anhydriet	behangklaar**	sputwerk
Slaapkamers	1	zandcement/anhydriet	behangklaar**	sputwerk
Badkamer	4	tegels	tegels tot plafond	sputwerk
Berging	5	zandcement/anhydriet	onafgewerkt	onafgewerkt

Code = benaming volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving*

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Verblijfsruimte | 6. Bergruimte |
| 2. Verkeersruimte | 7. Onbenoemde ruimte |
| 3. Toiletruimte | 8. Buitenruimte |
| 4. Badruimte | (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied) |
| 5. Technische ruimte | |

* Toelichting:

De appartementen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning. In het Besluit bouwwerken leefomgeving worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

** Toelichting behangklaar:

Alle wanden van de woonkamer, slaapkamers, keuken, entree en overloop worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat de muur klaar is om voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het behangen van de muur. Het kan voorkomen dat er nog kleine gaatjes en luchtbelletjes aanwezig zijn tot circa 1 cm groot, wat dikker behang in de regel kan verbergen. Voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang, e.d.) dienen door de koper aanvullende maatregelen te worden getroffen.

5. Kleur- en Materialenstaat (nog nalopen en aanpassen)

Voor het overzicht van onderstaande kleuren in het plan wordt verwezen naar de kleurenstaat.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel		
Metselwerk gevel	Metselwerk - Wildverband	Bruin gemixt
Metselwerk gevel staand	Metselwerk - Wildverband	Bruin gemixt
Metselwerk gevel rollaag	Metselwerk - Wildverband	Rood gemixt
Metselwerk deel 2 staand	Metselwerk - Wildverband	Rood gemixt
Plint (noord en oost gevel)	Beton	Grijs
Kaders om kozijnen (noord gevel)	Composiet	Beton grijs
Waterslag in metselwerk	Prefab beton	Grijs
Voegwerk	5 mm verdiept doorgestreken	Donker grijs
Daken		
Plat dak	Bitumen met grind	Grind (naturel
Platdak 1 ^e verdieping	Mossedum	
Dakrand	aluminium gepoedercoat	Beton grijs (RAL 7044)
Dakrand (noord gevel)	Prefab beton	Grijs
Kozijnen		
Buitenkozijnen	Kunststof	Ombergrijs (RAL 7022)
Buitenkozijnen	Hout	Ombergrijs (RAL 7022)
Draaiende delen	Kunststof / Hout	Ombergrijs (RAL 7022)
Schuifdeur balkon	Kunststof	Ombergrijs (RAL 7022)
Kozijn woning toegang	Hardhoud geschilderd	Ombergrijs (RAL 7022)
Deur woning toegang	Hout stapeldorpel	Ombergrijs (RAL 7022)
Trappen en Balkons		
Balkonplaten	prefab beton	grijs
Balustrade balkons	aluminium stripstaal hekwerk gepoedercoat	Zwartgrijs (RAL 7021)
Balustrade galerij	aluminium stripstaal hekwerk gepoedercoat	Zwartgrijs (RAL 7021)
Trap hoofdtrappenhuis	prefab beton	
Handrail hoofdtrap	aluminium profiel gepoedercoat	
Handrail trap entreehal	handrail trap entreehal aluminium profiel gepoedercoat	
Vloerafwerking		
Vloertegels algemene ruimten verdiepingen	tegelerwerk	
Vloertegels entreehal	keramische tegels BG entreehal	
Plint entreehal	plint BG entreehal	
Voeg tegels entreehal en algemene ruimten	voeg tegels	
Plafondafwerking		
Plafond entreehal	n.t.b.	
Plafond algemene ruimten	n.t.b.	
Wandafwerking		
Afwerking wanden entreehal	Glasvliesbehang gesausd	

Wanden algemene ruimten	Glasvliesbehang gesausd	
Metaal- en kunststofwerk		
Lateien en geveldragers	Therm. verzinkt en gepoedercoat	Ombergrijs (RAL 7022)
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	Ombergrijs (RAL 7022)
Geveldragers	staal gepoedercoat	Ombergrijs (RAL 7022)
Postkasten en bellentableau	aluminium gepoedercoat	

Wijzigingen voorbehouden!

6. Aanvullende verkoopinformatie

5.1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

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

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

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

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

5.2. Koopsom vrij op naam (v.o.n.)

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

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

5.3. Koop- en aannemingsovereenkomst

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

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

5.4. Betalingen tijdens de bouw

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

1. U betaalt de factuur uit eigen middelen;
2. U heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en de hypotheekakte en de koopakte van de grond zijn al gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt die naar uw geldgever/hypotheekbank, die voor betaling zorgt;
3. U hebt een hypotheek afgesloten, maar de akten zijn nog niet gepasseerd. In dit geval hebt u automatisch uitstel van betaling op basis van de overeengekomen rente, zoals in de koop- en in de aannemingsovereenkomst staat vermeld. Uiterlijk bij het passeren van de akten bij de notaris betaalt u de reeds vervallen termijnen.

Naast de bouwtermijnen wordt ook het overeengekomen meer- en minderwerk aan u als koper gefactureerd.

5.5. Eigendomsoverdracht van uw woning

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

5.6. De eindafrekening

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

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

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

5.7. Hypotheek, rente en fiscus

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

Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

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

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

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

5.8. Verstrekken projectgegevens

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

5.9. Limitering garantie

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

5.10. Oplevering van uw woning

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

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

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

5.11. Opleverings- en risicoregeling

Bij de oplevering van de woning verstrekt de bouwer aan de notaris een bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom, e.e.a. conform de algemene voorwaarden van Woningborg. Doel hiervan is een garantie te scheppen dat eventuele onvolkomenheden of gebreken bij de oplevering snel en adequaat worden verholpen. In de informatiefase voorafgaand aan uw aankoopbeslissing ontvangt u hierover nadere gegevens. Wat betreft de koopsom: de 'Risicoregeling Woningbouw' is op dit plan niet van toepassing. Dit betekent, dat een eventuele stijging van loon- en materiaalkosten tijdens de bouw voor rekening en risico van de bouwer komt.

De overeengekomen koopsom kan dus niet verhoogd worden, ook al gaat de bouw door onvoorziene omstandigheden méér kosten dan begroot was.

5.12. Ingebruikname van de woning

Werkzaamheden direct na oplevering

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

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U als koper kan de ondernemer niet

verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zult u als koper een instructie krijgen over het juist ventileren van de woning.

Krimp

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

Leggen van tegelvloeren

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

Beglazingskit

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