



Technische omschrijving en koopinformatie (casco bouwen) van 21 appartementen

De bouw wordt gerealiseerd door Trendzet Bouw B.V., ingeschreven onder nummer 34386182 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen.

Lid van Bouwend Nederland

Inhoudsopgave:

Pagina 1:	Voorpagina
Pagina 2 t/m 13:	Technische omschrijving
Pagina 14:	Afwerkstaat
Pagina 15 t/m 16:	Garantieverklaring
Pagina 17 t/m 23:	Koopinformatie

1. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Par.	Omschrijving	Uitvoering	Kleur
00	Algemeen		
A	Algemeen	Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van architectonische, kleur- bouwtechnische en constructieve wijzigingen, aanvullende eisen en wensen van overheden, welstandcommissie, nutsbedrijven en de verkrijger, deze zijn verrekenbaar. Tevens wordt het recht voorbehouden voor het aanbrengen van wijzigingen in toegepaste materialen, afwerkingen en constructies (indien constructief vereist kunnen binnenwanden dikker worden uitgevoerd de resterende binnenmaat van de diverse ruimtes zal dan worden verkleind), Welke geen afbreuk doen aan de kwaliteit en/of waarde van de woning, dit zal geen der partijen enig recht geven tot het vragen van een vergoeding van de mindere of meerdere kosten. Aan eventueel opgenomen Artist Impressies, situaties, teksten, schetsen, foto's, etc. in de verkoopdocumentatie en het getoonde in een eventuele showroom kunnen geen rechten worden ontleend.	
B	Uitgangspunten	Op het werk zijn van toepassing voor zover in deze technische omschrijving niet anders bepaald, de navolgende uitgangspunten. Eisen conform het bouwbesluit 2012 De voor de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) benodigde tekeningen en bouwbesluitberekeningen inclusief de aanvraag omgevingsvergunning (activiteit bouwen)	
C	Stelposten	Wanneer van toepassing, zijn de in deze technische omschrijving genoemde stelposten exclusief de aannemersprovisie maar wel inclusief BTW. De aannemersprovisie wordt berekend bij invulling van de stelpost. Opgenomen stelposten zijn: Niet van toepassing	

Par.	Omschrijving	Uitvoering	Kleur
D	Meer- en Minderwerk	Wijzigingen, meer en minderwerk zullen alleen worden uitgevoerd indien hier schriftelijk overeenstemming is bereikt. De verrekening vindt plaats voor de oplevering van de woning.	
E	Tech. Omschrijving / Tek.	Bij verschil in uitleg tussen deze technische omschrijving, verkoopdocumentatie en tekeningen, prevaleert het gesteld in deze omschrijving	
F	Aansluit en legeskosten	In de prijsaanbieding is rekening gehouden met aanleg en aansluitkosten. Met betrekking tot elektriciteit, water, riolering, CAI, telefoon en dergelijke moet door de koper worden verzorgd. De verbruikskosten van water en elektriciteit tijdens de bouwperiode zijn voor rekening van de aannemer. De coördinatie en begeleiding van de aanvraag van diverse aansluitingen gebeurt door de aannemer. Tijdelijke watermeterput en stroomkast worden door de aannemer op de bouw geleverd, geplaatst voor oplevering verwijderd. In de prijsaanbieding is rekening gehouden met legeskosten voor de benodigde vergunningen.	
G	Verzekeringen	De bouw wordt tot aan de oplevering door de aannemer verzekerd onder de dekking van een zogenaamde Construction Allrisk (CAR) verzekering. Bij oplevering van de appartementen dan is de VvE verantwoordelijk voor een verzekering.	
H	Oplevering	De oplevering van de woning zal plaatsvinden binnen een in de overeenkomst genoemd aantal werkbare dagen. (onwerkbaar weer niet opgenomen)	
I	Betalingen	De betalingen van de aanneemsom geschiet in termijnen. Het aantal en moment van de betaling is in de overeenkomst opgenomen. De overeengekomen prijsaanbieding staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W-tarief.	
J	Garanties	Voor het werk gelden de standaard garantieregelingen	

Par.	Omschrijving	Uitvoering	Kleur
K	Woningpeil en maatvoering	Het woningpeil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Het woningpeil ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de dienst bouw -en woningtoezicht van de gemeente. De verdiepingshoogte is aangegeven op tekening. Tenzij dit anders is aangegeven. Aangeduide maten zijn altijd in millimeters aangegeven en zijn circa maten. Voor de ruimte maatvoering tussen de wanden is geen rekening gehouden met de dikte van wandafwerkingen zoals stukadoorswerk, tegelwerk of plinten.	
12	Grondwerken		
A	Algemeen	Rondom het gebouw, worden de noodzakelijke grondontgravingen en -aanvullingen ten behoeven van de fundering, kelder, riolering en dienstleidingen uitgevoerd. Tijdens de grondwerkzaamheden en betonwerkzaamheden zal er geen bemaling zijn.	
B	Maaiveld hoogte	Aanvulling indien noodzakelijk worden de aannemer uitgevoerd.	
C	Bodemafluiters kruipruimte	Niet van toepassing.	
14	Riolering		
A	Systeem	Buitenriolering : Buitenriolering (vuilwater) wordt uitgevoerd in PVC, KOMO gekeurd, compleet met de nodige hulpstukken zoals ontstoppings-, verloop- en spuitstukken, beluchtingen en dergelijke naar de eisen van goed en deugdelijk werk. Een en ander aangesloten op het bestaande rioleringssysteem.	
B	Materiaal	Kunststofbuizen met toebehoren zoals aansluit -en ontstoppingsstukken. Hemelwaterafvoeren (HWA) worden uitgevoerd in PVC. PVC binnen ten behoeve van gootsteen, wasmachine, vaatwasmachine, CV, wastafel, douche en toilet.	

Par.	Omschrijving	Uitvoering	Kleur
15	Terrein		
A	Algemeen	De bestaande bestrating zal worden herstraat.	
B	Algemeen / entree	Bestrating aan de voordeur van appartement 1 tot en met 5 Het portiek van de overige appartementen wordt bestraat conform de richtlijnen van de gemeente. De fietsenstalling wordt aan de achterzijde gerealiseerd en is geschikt voor 21 rijwielen en er is geen oplaadpunt voor elektrische fietsen. De bergingen nummer 39, 40, 41 en 42 zullen aan de achterzijde geplaatst worden. De begane grond appartementen 1 t/m 5 hebben hun eigen brievenklep in de voordeur en de appartementen krijgen een brievenbus in de algemene ruimte.	
C	Tuin	De groenstrook aan de voorzijde van appartementen 1 tot en met 5 door de koper zelf ingericht kan worden.	
D	Begroeiing	Dit is voor de koper zelf bij appartement 1 tot en met 5.	
20	Fundering		
A	Funderingspalen	Stalen buispalen zullen worden toegepast. Lengte ca. 16m1.	
21	Betonwerk		
A	Fundering	Bestaande fundering wordt gehandhaafd en verwerkt in de nieuwbouw. Alleen er wordt een aanpassing gedaan voor de liftput.	
B	Begane grondvloer	De begane grond vloer blijft gehandhaafd en wordt verwerkt in de nieuwbouw.	
C	Wapening	Geheel uitgevoerd conform opgave van de constructeur. Dit met betrekking tot de liftput.	
D	<i>Voorbehoud</i>	De verkopende partij behoud het recht om het bouwsysteem of onderdelen daarvan anders uit te voeren dan wel te wijzigen, wanneer zij daar aanleiding toe heeft.	

Par.	Omschrijving	Uitvoering	Kleur
22	Metselwerken		
A	Gevelmetselwerk	Deze zijn van steenstrips en half steens verband en in waalformaat, gekleurd.	Roodbruin Bruin
B	Voegwerk	De steenstripgevels worden platvol gevoegd (zand + cement) en geborsteld. Kleur: antraciet.	
C	Dragende binnenmuren	Kalkzandsteen dragende binnenmuren ter plaatse van de lift.	
23	Prefab elementen		
A	Prefab gevelelementen	Gevels zijn opgebouwd uit elementen van houtskeletbouw welke afgewerkt met gevelbekleding te weten, Cedral (vezelcement), rabat, steenstrips.	
B	Prefab dakelementen en dakkapellen	Dakelementen en dakkapellen, zijn opgebouwd uit elementen van houtskeletbouw welke afgewerkt worden met afschotplaten en een bitumen dakbedekking, zink of met dakpannen.	
C	Prefab bergingen	Bergingen, zijn opgebouwd uit elementen van houtskeletbouw welke afgewerkt zijn met gevelbekleding. (4 stuks)	
D	Prefab vloerelementen	Vloerelementen zijn opgebouwd uit elementen van houtskeletbouw, welke aan de bovenzijde zijn afgewerkt met OSB-3 constructieplaat en aan de onderzijde afgewerkt worden met gipsplaat ten behoeve van stucwerk.	
E	Dragende prefabwanden Binnen	Binnenwanden welke een dragende functie hebben zijn afgewerkt tot een wand van 30 tot 60 minuten brandwerend.	
F	Prefab betonnen elementen	De galerijvloeren, galerijtrappen, balkons en de trappen bij bouwnummer 3, 4 en 5 zullen fabrieksmatig vervaardigd worden.	

Par.	Omschrijving	Uitvoering	Kleur
24	Ruwbouwtimmerwerk		
A	Plafond binnen	De plafonds worden uitgeracheld en uitgevoerd in normale en brandwerende gipsplaat en afgewerkt tot sausklaar voor de koper. Plafond is van een Metall-Stud	
B	Boeistroken, plafond, etc.	De aansluitingen platte dak, boeistroken, plafond overstek en gevelbekleding tussen de kozijnen worden uitgevoerd in nader te bepalen materialisering.	
25	Staalconstructie		
A	Staalconstructie	Staalconstructie in het gehele pand uit te voeren zoals de constructeur dat heeft opgegeven.	
30	Kozijnen, ramen en deuren		
A	Buiten kozijnen	Kozijnen / ramen uitgevoerd in aluminium en hout	RAL7021 en 9010
A.1	Buiten kozijnen (draaideel)	Ramen en deuren uitgevoerd in aluminium en hout	RAL9021 en 6012
B	Entredeur woning	Uitgevoerd in aluminium of hout voor appartementen 1 t/m 5.	RAL7021 6012/6028
B.1	Entredeur woning	Uitgevoerd in hout voor appartementen 6 t/m 21.	RAL6028
C	Waterslagen	Daar waar noodzakelijk worden deze toegepast.	
D	Beglazing	Alle glasopeningen worden voorzien van HR++ glas. En daar waar noodzakelijk uitgevoerd in 30 minuten BW.	
E	Binnenkozijnen en -deuren	Houten binnen kozijn met daarin nog nader te bepalen binnendeur. Geground aangeleverd en niet afgeschilderd.	
F	Hang en sluitwerk	Alle ramen, buitendeuren en woningtoegangsdeuren worden voorzien van SKG** hang -en sluitwerk. Cilinders van deuren, voor-achter-/ balkondeur, alle cilinders zijn gelijk sluitend.	Wit

Par.	Omschrijving	Uitvoering	Kleur
		De binnendeuren van de woningen worden voorzien van bladscharnieren en nog nader te bepalen sluitwerk. De deuren van het toilet en badkamer zijn afsluitbaar met vrij en bezetslot.	
32	Trappen en balustraden		
A	Algemeen Trappen Trapleuning/balustrade	Alle trappen worden uitgevoerd in hout. Uitgevoerd in hout en in een ronde stokeleuningen	Wit Wit
33	Dakbedekking		
A	Dakafwerking platte daken	Twee-laagse dakbedekking voorzien van isolatiepakket en afschotisolatie. En daar waar noodzakelijk terrastegels 500 × 500mm leveren en aanbrengen.	Grijs
B	Dakpannen	Dakpannen een OVH, gemonteerd conform de richtlijnen van Noord-Holland.	OranjeRood Donkergrijs
C	Sedum	Groenvoorziening op 1 ^{ste} en rondom terras 3 ^{de}	
35	Natuur- en kunststeen		
A	Binnendorpels	Kunststenen dorpels in toilet en badkamer.	Grijs
B	Vensterbanken	Nog nader te bepalen wat er wordt toegepast	
40	Stucadoorswerk		
A	Stucwerk	Op alle wanden en plafonds worden de naden afgesmeerd zodat de koper zelf de afwerking van stucwerk danwel glasvlies kan verzorgen. Wij zijn niet verantwoordelijk voor krimp-scheuren.	Wit
41	Tegelwerk		
A	Wandtegels	(afmeting 300 × 600) wandtegels. Tegels tot het plafond aan toe aangebracht.	Wit
B	Vloertegels	(afmeting 600 × 600) vloertegels.	Zwart
C	Overig	Ter plaatsen van de inwendige hoeken van het tegelwerk en de aansluiting met de kozijnstijlen wordt een kitvoeg aangebracht. Eventuele	

Par.	Omschrijving	Uitvoering	Kleur
		uitwendige hoeken in het tegelwerk worden voorzien van kunststof hoekbeschermingsprofielen. De vloertegels worden niet stroken gelegd ten opzichte van de wandtegels.	
42	Dekvloeren		
A	Vloerafwerking	De ruwe betonvloer worden afgewerkt met 50mm dekvloer. Verdiepingsvloeren afgewerkt met magnesiet. Geen egalisatie laag opgenomen voor verdere vloerafwerkingen.	
43	Metaal en kunststofwerk		
A	Huisnummer aanduiding	De huisnummer aanduidingen wordt aangebracht volgens de gemeentelijke voorschriften.	RAL9024
B	Hekwerken	Uitgevoerd in standaard verzinkt stalen striphekwerk.	
44	Binnenwanden		
A	Lichte binnenwanden	In gehele woning, niet dragende scheidingswanden zijn van Metall-Stud geïsoleerd 75mm en aan beide zijde OSB 9mm en gipsplaat 12.5mm.	
45	Afbouwtimmerwerk		
A	Algemeen	Het aftimmeren van de woning bestaat uit maken van diverse kokers, schachten, architraven, plinten en alle aftimmeringen.	
46	Schilderwerk		
A	Buitengevel	Algemene ruimtes worden uitgevoerd in een dekkend systeem. (N.V.T.) Gevelkozijnen Gevelramen Deuren Gevelbekleding Sier/boeiborden en windveren Dakoverstekken en gootconstructie	RAL9010 RAL6012 RAL6028 RAL6002/6019 RAL9010 RAL9010
B	Binnenzijde	Algemene ruimtes worden uitgevoerd in een dekkend systeem of vliesbehang.	RAL9010

Par.	Omschrijving	Uitvoering	Kleur
		Binnenschilderwerk (binnenkozijnen, aftimmeringen en binnendeuren) wordt in de grondverf gezet. Trappen (3 stuks totaal)	RAL9010
47	Binneninrichting		
A	Keuken	Niet opgenomen.	
50	Hemelwaterafvoeren		
A	Hemelwaterafvoer	De positie van de hemelwaterafvoeren volgens tekening en zijn van PVC.	Grijs
51	Binnen riolering		
A	Systeem	Gescheiden systeem vuilwater en hemelwater.	
B	Binnen riolering	Uitvoering in kunststof leidingen.	
C	Afvoerpunten vuilwater	Keuken, toilet, fonteintje, douche, wastafel, wasmachine en CV-ketel.	
D	Keuken	De afvoerleiding op de positie gesitueerd zoals op tekening staat.	
E	Wasmachineaansluiting	Wasmachine-afvoer nabij de opstelplaats van de wasmachine.	
52	Waterinstallatie		
A	Watermeter	In de meterkast.	
B	Koud water	De koudwaterinstallatie wordt aangesloten op de volgende tappunten: - Closetreservoir en fonteintje in toiletten. - Douchemengkraan, wastafelmengkraan, badmengkraan in de badkamers van Ghrohe in de kleur chroom. - Wasmachine aansluiting.	
C	Warm water	De warmwaterinstallatie wordt aangesloten op de volgende tappunten: - Douchemengkraan en wastafelmengkraan in de badkamer.	

Par.	Omschrijving	Uitvoering	Kleur
D	Keuken	De warm en koud waterleiding wordt naargelang de positie van de keuken aangebracht.	
E	Hydrofoor	Het leveren en aanbrengen van een hydrofoorinstallatie voor de woningen in een centrale ruimte.	
53	Sanitair		
A	Toilet	Basis sanitair, toilet en fontein meubeltje	Wit
B	Badkamer	Wastafelmeubel	Wit
C	Toilet/badkamer	Fonteinkraan/douchemengkraan en wastafelkraan	Chroom
60	Verwarmingsinstallatie		
A	Algemeen	De woning wordt voorzien van een individuele warmwater en verwarmingsinstallaties.	
B	Vloerverwarming	De woning word voorzien van vloerverwarming welke als hoofdverwarming zal dienen. Inclusief met verdeler.	
C	CV-ketel	Type: Nefit Proline met cr11 thermostaat.	
61	Ventilatie en luchtbehandeling		
A	Systeem	Ventilatie-unit: De lucht wordt mechanisch afgezogen door middel van een ventilatie-unit. De mechanische luchtafzuiging vindt plaats in: • De keuken • De bad- / doucheruimte • De toiletruimte	
70	Elektrische Installatie		
A	Elektrameter	In de meterkast.	
B	Algemeen	De installatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de norm NEN 1010 en de plaatselijke voorschriften. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over verschillende groepen volgens het gemodificeerd centraal dozensysteem, waarbij de groepen zijn beveiligd met een aardlek schakelaar.	

Par.	Omschrijving	Uitvoering	Kleur
		Elektraleidingen worden in wanden en vloeren weggewerkt, voor zover niet anders aangegeven. In de ongeïsoleerde buitenberging en eventueel bij geïsoleerde HSB wanden (i.v.m. dampdichte laag) is het opbouw. Circa hoogtes inbouwmaterialen, tenzij anders op tekening aangegeven: • Wandcontactdozen in de woonkamer / eethoek 300 mm. + vloer • Wandcontactdozen in de werk- / slaapkamers 300 mm. + vloer • Wandcontactdozen in overige ruimten (bijv. hal) 300 mm. + vloer • CAI en telefoon 300 mm. + vloer Aansluitingen in de badkamer(s) conform eisen. De plaats van de lichtaansluitpunten, schakelaars en wandcontactdozen en dergelijke van de elektrische installatie en telecommunicatievoorzieningen er zijne tijd in overleg met uitvoerend installateur. Het schakelmateriaal en wandcontactdozen en dergelijke zijn van kunststof, volledige inbouw van het merk Jung o.g. Uitgezonderd daar waar leidingen in het zicht zijn gemonteerd, daar wordt type opbouw toegepast.	
C	Meterkast	De groepenkast word verdeeld volgens de voorschriften. In de meterkast komt een verdeelkast conform de eisen van het nutsbedrijf.	
D	Lichtschakelaars	Op de wanden en kunnen gecombineerd zijn met wandcontactdozen.	
E	Wandcontactdoos	Wandcontactdozen worden op diverse plaatsen en posities geplaatst in de wanden.	
F	Centraaldozen	De plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden van dekplaat met lamphaak.	
71	Zonnepanelen		
A	Zonnepanelen	Niet opgenomen.	

Par.	Omschrijving	Uitvoering	Kleur
72	Telecommunicatie		
A	Aansluiting telecom (tel)	Deze wordt in de meterkast aangebracht.	
B	Aansluiting kabel (cai)	Deze wordt in de meterkast aangebracht.	
C	Aansluitkosten telefoon/kabel	Niet opgenomen.	
D	Belinstallatie	Beldrukker bij de voordeur van de woning op de begane grond en de overige zijn voorzien van een videofoon van Vercoma o.g.	
73	Liftinstallatie		
A	liftinstallatie	Er zal voor een lift installatie gekozen, leverancier Orona.	

2. AFWERKSTAAT

Ruimte	Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafondafwerking
Begane grond	Dekvloer	Behangklaar*	Behangklaar*
1 ^{ste} verdieping	Dekvloer van magnesiet	Behangklaar*	Behangklaar*
2 ^{de} verdieping	Dekvloer van magnesiet	Behangklaar*	Behangklaar*
3 ^{de} verdieping	Dekvloer van magnesiet	Behangklaar*	Behangklaar*
Badkamers	Vloertegels	Wandtegels	Sausklaar*
Berging in de tuin	Betonvloer	Onbehandeld	Onbehandeld
Technische ruimte	Dekvloer	Onbehandeld	Sausklaar*

* Voor een saus- of schilderafwerking dient u de wanden/plafond volledig te (laten) stucadoren.

3. GARANTIEVERKLARING

Datum: 03 oktober 2025

Betreft: Garantieverklaring Zeemansstraat 79A t/m 79Y te Zaandam

GARANTIEVERKLARING INGANGSDATUM na schriftelijke oplevering

Trendzet Bouw B.V. verklaart hiermee ten overstaan van de opdrachtgever of diens rechtsopvolger, dat hij alle gebreken, welke vanaf het gereed komen van de hieronder genoemde onderdelen voor een periode van:

Onderdeel	Garantietermijn
Dakbedekking	10 jaar
Buitenkozijnen	10 jaar
Buitendeuren	6 jaar
Binnenkozijnen	6 jaar
Binnendeuren	6 jaar
Hang- en sluitwerk	1 jaar
Roosters	1 jaar
Beglazing	10 jaar, zie garantieblad NHGC. Conform algemene voorwaarden Glas 2019.
OPMERKING:	<i>(Datum ingang garantie is opleverdatum, echter de de maximale termijn van de garantie is leverdatum + 3 maanden en de termijnen zoals hierboven gesteld)</i>
E- en W-Installatie, bestaande uit:	
Hemelwaterafvoeren en binnenriolering	2 en 6 jaar lopend tot 500mm buiten de gevellijn
Waterinstallatie	2 jaar
Vloerverwarming	2 jaar
Warmtepompen	2 jaar
Mechanische afzuig ventilatiesysteem	2 jaar
Sanitair	1 jaar
Elektrotechnische installaties	2 jaar
Stucwerk	n.v.t.

Schilderwerk	1 jaar, inclusief silicaatverf op metsel- en betonwerk (keim). Wanneer de oorzaak bouwkundig is, geldt 6 jaar garantie.
Tegelwerk	2 jaar
Kitwerk	1 jaar
Bergingen op hetzelfde erf	1 jaar
Wastafelmeubel, spiegel en wastafelkraan	1 jaar

De garantie vervalt indien:

- Indien door derden aan de systemen wordt gewerkt.
- Andere apparatuur op de systemen wordt aangesloten.
- Indien noodzakelijk niet periodiek onderhoud wordt verricht door een erkend bedrijf.

Hij verbindt voor zijn rekening komende gebreken welke kennelijk te wijten zijn aan een minder goede hoedanigheid of gebrekkige uitvoering, op de eerste aanzegging door of namens de opdrachtgever zo spoedig mogelijk te herstellen of te vervangen.

Zaandam, 03 oktober 2025

Trendzet Bouw B.V.
De heer T.M. Carfora

4. KOOPINFORMATIE



KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST EN NOTARIËLE AKTEN

Wanneer u besluit om tot aankoop van een woning over te gaan, wordt er een koopovereenkomst met Toma beheer B.V. gesloten voor de grond. Gelijktijdig wordt een separate aannemingsovereenkomst met aannemingsbedrijf Trendzet Bouw B.V. gesloten voor de bouw van uw woning. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat Toma en aannemingsbedrijf Trendzet Bouw B.V. (hierna te noemen 'de ondernemer') aan u dienen te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Na ondertekening van deze overeenkomsten wordt een exemplaar naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst, tevens de hypotheekakte.

GARANTIE

Garantie (zie pagina 15 en 16)

OPSCHORTENDE EN/OF ONTBINDENDE VOORWAARDEN

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en/of aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende en/of ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende en/of ontbindende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen enkele andere verplichting (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken of het verkopen van uw huidige woonruimte) aan te gaan.

BOUWBESLUIT

Dit project wordt gerealiseerd conform de geldende eisen en regelingen van het Bouwbesluit die van kracht zijn geworden op 1 januari 2012. In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen de woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken. Benaming op tekening Benaming volgens Bouwbesluit woonkamer / keuken / slaapkamer verblijfsruimte hal / overloop verkeersruimte technische ruimte onbenoemde ruimte wc toiletruimte badkamer badruimte berging / kast / zolder onbenoemde ruimte garage onbenoemde ruimte Ten behoeve van de duidelijkheid worden in deze technische omschrijving en op tekenmateriaal deze terminologie niet gehanteerd. De bouw geschiedt in overeenstemming met de tekeningen en de omschrijvingen in deze technische omschrijving. De ondernemer is niet aansprakelijk voor wijzigingen in de inrichting c.q. indeling van het openbaar gebied en / of belendende percelen.

4.1 KOOPINFORMATIE

SITUATIESCHETS EN BOUWNUMMERS

Bij de verkoopbescheiden treft u ter informatie een situatieschets aan. De schaal van deze situatieschets is niet bindend. De inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, inrichting en infrastructuur, groenvoorzieningen, parkeerplekken e.d.) is slechts een impressie, gebaseerd op de informatie zoals die op dat moment bekend was. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kan wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende, bestaande, bebouwing verwijzen wij u naar de gemeente. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie tijdens de speciaal georganiseerde kijkdagen de bestaande situatie waarnemen. Daar waar de openbare ruimte al toegankelijk is op en rond de locatie kunt u een en ander uiteraard ook bekijken. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kan de ondernemer geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet geheel gereed is. Enige hinder van bouwstraat en bouwverkeer kan zich voordoen. De ondernemer aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid. De nummers van de woning zijn zogenaamde "bouwnummers". Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Het nieuwe adres met huisnummer wordt tijdig voor de oplevering kenbaar gemaakt.

WEGWIJZER BIJ DE AANKOOP VAN UW WONING

De woning wordt "vrij op naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop- en aannemingsovereenkomst niet alleen de bouw- en grondkosten zijn begrepen, maar ook alle bijkomende kosten van architect, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, BTW, kadastrale inmeting en de kosten voor aansluiting van gas, water, riool en elektra. Een all-in prijs dus, echter exclusief de kosten (hierna onder "hypotheek" te noemen) verband houdende met financieringen, (uitstel)rente tijdens de bouw en ingebruikname- en onderhoudskosten c.q. kosten na de oplevering.

PRIJSSTIJGINGEN

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale verkoopprijs, zonder grond, staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, per de leveringsdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

HYPOTHEEK EN DE DAARBIJ BEHORENDE KOSTEN

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek onvermijdelijk zijn. De makelaar of bank is graag bereid u hierin een duidelijk advies te geven. Zij berekenen altijd de mogelijkheden aan de hand van uw persoonlijke gegevens en kan ook uw aanvraag voor hypotheek verzorgen. Ook geven zij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleren of u op basis van de condities ook werkelijk aan uw betalingscondities kunt voldoen. De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger. Dit zijn onder andere:

- notariskosten voor de hypotheekakte / bemiddelingsvergoeding
- premie voor risicolevensverzekering / eventuele taxatiekosten

BETALINGEN

De termijn grondkosten bent u verschuldigd per datum als genoemd in de koop- /aannemingsovereenkomst (de valutadatum). De aanneemsom wordt u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert. De ondernemer zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde debetrente. Indien u beschikt over "eigen geld" kunt u de termijn grondkosten en de eventuele reeds vervallen termijnen aan de ondernemer betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van debetrente. Neem hiervoor altijd eerst contact op met de ondernemer. Nadat de leverings- en hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, dan wel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen.

MEERWERK MOGELIJKHEDEN

In de technische omschrijving en op de bijbehorende contracttekeningen in uw contractstukken kunt u de basisuitvoering van uw woning terug vinden. U krijgt de gelegenheid om de indeling en afwerking van uw woning aan te passen. Aanpassingen aan de woning worden voor rekening van de koper uitgevoerd.

De woonwensen dienen wel bekend te zijn voor aanvang van de bouw. Indien u geen gebruik wenst te maken van deze optie dan wordt uw woning standaard afgewerkt conform de contractstukken en de technische omschrijving.

Bij woningen die verkocht worden na sluitingsdatum behoudt de verkoper zich het recht voor het meerwerk afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding al dan niet te accepteren.

Indien er meerwerk wordt overeengekomen dan geldt de betalingsregeling zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst.

OPLEVERINGSPROGNOSE

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de aannemingsovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouw vordert kunnen opleveringsprognoses gedetailleerder worden aangegeven. Bij de mogelijke verkoop van uw huidige woning / appartement doet u er goed aan om in de koopakte een clause op te laten nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van een huurwoning wordt aangeraden de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft. De definitieve opleveringsdatum wordt u uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk medegedeeld.

OPLEVERINGSVOLGORDE

Het bouwplan van uw appartement maakt deel uit van een project van waardoor het bouwproces van een individuele appartement niet altijd continue zal verlopen. De bouwrouting en opleveringsvolgorde zullen nog worden bepaald, onder andere afhankelijk van de bouwplaats logistiek en gerealiseerde verkopen. De verkrijger kan geen rechten ontlenen aan een voorgenomen bouw- en opleveringsvolgorde. Alleen de schriftelijke definitieve opleveringsdatum is bindend.

4.3 KOOPINFORMATIE

OPLEVERINGSVOLGORDE

Naast het feit dat de woningen gebouwd worden, moet tevens de openbare ruimte worden aangelegd. Deze inrichtingswerkzaamheden worden uitgevoerd door derden en zijn mogelijk nog niet volledig afgerond bij de oplevering van uw woning. Indien de definitieve bestratingen nog niet gereed zijn, zullen de woningen in ieder geval bereikbaar zijn via de bouwwegen. Door middel van nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de opleveringen.

OPRUIMEN EN SCHOONMAKEN

De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Indien aanwezig worden de keuken en de sanitaire ruimten eenmaal gereinigd en de beglazing wordt gewassen voor een juiste inspectie bij oplevering van de woning. Na oplevering is het aan de eigenaar zelf om de woning nog een schoonmaakbeurt te geven alvorens deze te betrekken.

OPLEVERING EN SLEUTELOVERDRACHT

Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met een vertegenwoordiger van de ondernemer de woning te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. De ondernemer dient ervoor zorg te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen 3 maanden worden hersteld c.q. uitgevoerd. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning.

HERSTEL OPLEVERINGSKLACHTEN

De gebreken die bij de oplevering worden vastgesteld en op het opleveringsrapport worden vermeld dienen zo spoedig mogelijk verholpen te worden, doch uiterlijk binnen drie maanden na oplevering. De klachten en gebreken die worden geconstateerd gedurende een periode van drie maanden na oplevering dienen eveneens zo spoedig mogelijk verholpen te worden. Om de zekerheid te bieden dat de opleveringspunten en de zaken die geconstateerd zijn in de drie maanden na de oplevering ook daadwerkelijk correct worden afgehandeld bestaat de mogelijkheid om bij de oplevering van uw woning na ontvangst van de laatste termijn, 5% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten, in plaats van aan de ondernemer te betalen. Na de drie maanden valt dit bedrag vrij indien alle (opleverings)punten zijn afgehandeld. Mocht dit niet het geval zijn dan heeft u de mogelijkheid om een gedeelte van uw depot aan te houden totdat alle (opleverings)punten zijn afgehandeld. Dit dient u schriftelijk te doen richting de notaris en de ondernemer. Er zullen tevens bindende afspraken gemaakt dienen te worden over de nog af te handelen (opleverings)punten tussen u en de ondernemer. Na afronding van alle (opleverings)punten gaat de Woningborg – garantie in. De onderhoudstermijn bedraagt drie maanden na oplevering.

VERZEKEREN

Tijdens de bouw is de woning verzekerd. Vanaf de dag van oplevering van de woning dient de VvE zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

4.4 KOOPINFORMATIE

WIJZIGEN UITVOERINGSVORM EN WONINGTYPES

Ondernemer behoudt zich het recht voor, afhankelijk van de marktvraag, woningtypes uit te wisselen of anders te spiegelen. Om bovengenoemde reden is het vaststellen van een definitieve situatie pas na aanvang van realisatie van het project mogelijk. De situatieschets uit de verkoopbescheiden is de situatie zoals deze in eerste aanzet is bedacht en ontworpen.

DUURZAAM BOUWEN

De aandacht voor milieu, en daarmee samenhangend gezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Terecht, want willen we het milieu voor de toekomst veiligstellen, dan moeten we nú actie ondernemen. Ook in de bouw! Daar ligt de oplossing in duurzaam bouwen. Duurzaam bouwen wil eigenlijk niets anders zeggen dan dat we achter de tekentafel en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Beperking van afval en het gebruik van (meer) milieuvriendelijke, recyclebare en minder milieubelastende grondstoffen vormen hierbij het voornaamste doel. Door bewust voor bepaalde materialen te kiezen en moderne inzichten toe te passen in de bouw kunnen we milieu en gezondheid sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen, zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van materialen die kunnen worden hergebruikt. Ook van belang is de inzet van kwalitatief hoogwaardige materialen die tijdens de productie of het gebruik het milieu niet of nauwelijks schaden. Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen zoals een goede isolatie van vloeren, wanden, daken en beglazing en het plaatsen van bijvoorbeeld een hoog rendement combi-ketel. Ook het toepassen van juiste detaillering draagt hieraan bij. Daarnaast vinden wij het van belang te letten op de gezondheid en het welzijn van zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners; het op de bouwplaats dragen van helmen en/of beschermende kleding, het daar waar nodig plaatsen van veiligheidsvoorzieningen en het gebruik van gebruiksvriendelijke materialen.

4.5 KOOPINFORMATIE

ENERGIE PRESTATIE NORM

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze rekenkundige norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kentallen toe, zoals bijvoorbeeld de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, de toegepaste verwarming- en luchtbehandelinginstallaties enz. De combinatie van die kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Bij het van kracht worden van de EPC moest deze coëfficiënt 1,4 zijn. In de loop van de tijd is deze steeds verder verbeterd. Het streven van de overheid is om in de bouwregelgeving de komende jaren de te behalen EPC voor woningen nog verder te verbeteren. Voor de onderhavige woningen in dit plan is de EPC inmiddels verbeterd tot 0,4. Als energie besparende maatregelen wordt onder andere hoogwaardige gevel- en dakisolatie toegepast, wordt een warmtepomp geplaatst en worden zonnepanelen aangebracht.

DUURZAAM WATERBEHEER

Per jaar verdwijnen per huis honderden liters regenwater via de regenpijpen (hemelwaterafvoer) in het vuilwaterriool. Regenwater wordt dan vermengd met het vuile water van uw huishouden. Dat is niet nodig, want regenwater hoeft niet gezuiverd te worden. In de natuur komt de regen immers ook direct in het landschap terecht. Daarom wordt tegenwoordig een gescheiden rioolstelsel aangelegd, waarbij het hemelwater via het regenwaterriool (zogenaamd schoonwaterriool) in openbare waterbuffers geloosd wordt. Het verzamelde regenwater moet natuurlijk wel zo schoon mogelijk blijven. Daarvoor is de medewerking van de bewoners hard nodig. Zwerfvuil, hondenpoep, zeepsop en andere niet milieuvriendelijke stoffen mogen niet op straat terechtkomen want dan kunnen ze in het oppervlaktewater terecht komen. Autowassen dient niet op de oprit of op straat te gebeuren maar in een autowasstraat. Olie en koelvloeistof zijn zeer verontreinigende stoffen en dienen bij het klein chemisch afval gedeponeerd te worden. Zeep en chloor zijn schoonmaakmiddelen die beter vervangen kunnen worden door milieuvriendelijke alternatieven. Zwerfafval leidt tot verstopping van de afvoergoten, dit wordt voorkomen door rommel in de afvalbak te gooien. Vuurwerkresten bevatten kruit en chemische stoffen. Snel verwijderen voorkomt problemen voor mens en natuur.

VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering (=daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel op- en inmetingen te verrichten en foto's te nemen e.d. zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws) brieven zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte worden gesteld.

VEILIGHEID NA DE OPLEVERING

Voor de onderhavige grondgebonden woningen is het uitgangspunt dat de bewassing van de ramen en gevelinspectie en onderhoud door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Mochten bewoners er voor kiezen dit door een professionele, erkende onderneming te laten uitvoeren dan zullen zij mogelijk voorzieningen moeten treffen, zodanig dat aan de Arbo-wetgeving wordt voldaan.

4.6 KOOPINFORMATIE

VOORBEHOUD ILLUSTRATIES EN TEKENINGEN

De verkooptekeningen en bijbehorende omschrijvingen en specificaties, zijn met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente en vormen het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen van overheden en/of nutsbedrijven. De verkoopbrochures en optietekeningen maken geen onderdeel uit van de contractstukken, maar zijn bedoeld om geïnteresseerden in het voortraject een indruk van de aangeboden woningen te geven. Hier kunnen uitdrukkelijk geen rechten aan worden ontleend. De in verkoopbrochures opgenomen plattegronden, gevelaanzichten en inrichtingen zijn impressies. De kleuren van de toegepaste materialen kunnen in werkelijkheid afwijken. De inrichtingen zijn een vrije impressie van de illustrator en wijken af van het standaard afwerking niveau. Voor de juiste informatie wordt verwezen naar de tot de contractstukken behorende verkooptekeningen en deze technische omschrijving. De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch zij kunnen vanwege bovengenoemde en/of installatietechnische reden hiervan afwijken.

Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk bepaald worden. Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals bijvoorbeeld tegels worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend. De indelingen en legpatronen worden in het werk vastgesteld, en de afwerkingen worden daar waar nodig op maat gemaakt. De op de tekeningen aangegeven maten zijn globale maten, uitgedrukt in centimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De in de brochure genoemde maten zijn eveneens vermeld in centimeters. De definitieve afmeting van de leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kan daarom nog wijzigen. Omdat bij het bouwen van een woning veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt de ondernemer zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Eventuele aanvullingen, onduidelikheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden vermeld in nieuwsbrieven, die regelmatig tijdens de realisatie van het project worden verzonden.