



OBLIQUE

AMERSFOORT

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



BOUWNUMMERS 24, (25), 26 & 27

PROJECTDOCUMENTATIE

OBLIQUE TE AMERSFOORT

bouwnummers 24, (25), 26 & 27

d.d. 26 juni 2026

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Van toepassing zijn de administratieve bepalingen zoals deze gelden ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning (bouwvergunning):

1. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) (voorheen bouwbesluit) en de modelbouwverordening.
2. De bepaling van Woningborg.
3. De voorschriften van de nutsbedrijven.
4. De gemeentelijke verordeningen.
5. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

1. Indeling (volgens Bbl):

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bbl. In het Bbl worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. Hierin wordt niet gesproken over woonkamer, hal of berging, maar over verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de benamingen zijn aangehouden kan ook de functie worden gelezen:

Benaming

Woonkamer/keuken
slaapkamers
badkamer
toilet
hal/entree
meterkast
tech./installatieruimte/berging

Functie

verblijfsruimte
verblijfsruimte
badruimte
toiletruimte
verkeersruimte
technische ruimte
technische ruimte

2. Peil:

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het appartement ter plaatse van de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste hoogte wordt door de gemeentelijke dienst nader vastgesteld.

3. Terreininrichting:

De bestrating, beplanting en overige terreininrichting van het openbaar gebied direct rondom het appartementengebouw wordt door Schoonderbeek aangelegd e.e.a. conform de situatietekening en de voorschriften van gemeente Amersfoort. Na realisatie wordt het gehele terrein overgedragen aan de huidige eigenaar danwel gemeente Amersfoort, waarna deze verantwoordelijk zijn voor het onderhoud. Ten tijde van de oplevering bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is waarbij zich enige hinder van bouwstraten en bouwverkeer kan voordoen.

4. Grondwerk:

Voor het maken van de funderingen, nuts- en dienstleidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht. De aanvullingen na ontgraven worden verricht met aanwezige grond. De bodemafsluiting van de kruipruimte bestaat uit zand.

5. Buitenriolering:

De buitenriolering is een gescheiden rioolsysteem en worden uitgevoerd en aangesloten volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente. De aansluitkosten zijn voor rekening Schoonderbeek B.V.

6. Fundering:

De fundering van het gebouw wordt als gewapende betonfundering uitgevoerd. De gehele fundering wordt uitgevoerd als zogenaamd 'vuilwerk'. Een en ander volgens de door de gemeente goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de constructeur.

7. Vloeren:

De begane grondvloer van het gebouw, wordt uitgevoerd als een geprefabriceerde geïsoleerde betonvloer met een isolatiewaarde van $R_c > 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De verdiepingvloeren worden in beton uitgevoerd. In het plafond (onderzijde) blijven op de onderlinge aansluitingen V-naden zichtbaar.

8. Wanden:

De dragende bouwmuren en stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen of worden opgevuld met houtskeletbouw elementen. Om scheuren door krimp of uitzetting te voorkomen worden zogeheten dilataties opgenomen. Dit houdt in dat extra verticale voegen van enkele millimeters breed komen op plaatsen waar mogelijke scheurvorming wordt verwacht. De dilataties staan niet op tekeningen en worden in overleg met de constructeur en leveranciers bepaald.

9. Buitengevels:

De buitengevels van de appartementen bestaan uit metselwerk en gedeeltelijk, zoals aangegeven op de gevelaanzichten. De gevel heeft een isolatiewaarde van $R_c > 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Het metselwerk wordt voorzien van de benodigde dilataties. Het metselwerk wordt uitgevoerd met een zand/cementvoeg. De kleur van de gevelsteen en de voegen is bepaald door de architect. De kozijnen met een gemetselde borstwering worden aan de buitenzijde voorzien van keramische raamdorpelstenen, betonnen raamdorpels en/of aluminium waterslagen. Voor de ondersteuning van het metselwerk boven de buitenkozijnen komen, waar nodig, stalen lateien of geveldragers. De spouwbladen worden geventileerd door middel van open stootvoegen.

10. Daken:

De dakconstructie van de platte daken worden uitgevoerd in beton en voorzien van isolatie en een kunststof of bitumen dakbedekking. Het dak heeft een isolatiewaarde van $R_c > 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

11. Hemelwaterafvoer:

Het regenwater wordt afgevoerd doordat de dakbedekking op afschot is aangebracht, middels dakdoorvoeren door de dakopstand en afgevoerd naar de hemelwaterafvoeren aan de gevel. Plaats en aantal van de hemelwaterafvoeren kan na uitwerking van de plannen wijzigen.

12. Metaalwerken:

Staalwerk dat met de buitenlucht in aanraking komt word thermisch verzinkt. Staalwerk dat niet met de buitenlucht in aanraking komt wordt voorzien van een grondverf. Eventuele aluminiumprofielen die met de buitenlucht in aanraking komen, worden geanodiseerd of voorzien van een kleurcoating.

13. Buitenkozijnen, deuren en ramen:

Alle buitenkozijnen, ramen en deuren worden gemaakt van hardhout en waar nodig aan de binnenzijde afgetimmerd. De buitenkozijnen worden voorzien van de nodige condens profielen, tochtstrippen en slijtstrippen. De draaiende delen worden voorzien van kierdichting. De woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van een vlakke deur met een spionoog. De buitendeuren welke toegang bieden tot het balkon of terras worden, evenals de buitendeuren naar verkeersruimte (trappenhuis) en gemeenschappelijke fietsenberging, uitgevoerd met een glasopening.

14. Binnenwanden:

De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in zogenaamde lichte scheidingswanden van gipsblokken met een dikte van 70 of 100 mm conform tekening.

15. Binnenkozijnen en deuren:

De binnenkozijnen in de appartementen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen kozijnen met bovenlicht en een smalle boven- dorpel. De bovenlichten worden voorzien van enkelglas, uitzondering hierop is het bovenlicht van de meterkast en van de technische ruimte deze hebben een dichtpaneel. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren zonder glasopeningen en hebben een hoogte van ca. 2315mm. Bij de badkamer en de toiletruimte komt een kunststenen onderdorpel. Onder de overige binnen- deurkozijnen worden geen dorpels aangebracht.

De binnenkozijnen van de algemene ruimten en de fietsenberging toegangsdeur worden uitgevoerd in hardhouten kozijnen met een houten deur.

16. Hang- en sluitwerk:

Alle draaiende delen in de kozijnen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk. Het in de buitenkozijnen toe te passen hang- en sluitwerk voldoet aan de normen en eisen van het politiekeurmerk Veilig Wonen ten tijde van het moment van indiening van de bouwvergunningsaanvraag. Buitendeuren worden voorzien van een cilinderslot en meerpunt sluiting. Draaiende delen worden voorzien van scharnieren met ingebouwde dievenklauw en een ééngreep-meerpunt sluiting met remschaar, daar waar nodig afsluitbaar. Alle buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende eurocilinders. Deurkrukken en kortschilden zijn geeloxeerd lichtmetaal.

Sloten van buitendeuren:

Voordeur	: cilinderslot
Balkondeur	: cilinderslot

De binnendeuren worden voorzien van deurbeslag. Sloten van binnendeuren:

Woonkamer	: loopslot
Slaapkamer(s)	: loopslot
Badkamer	: vrij- en bezetslot
Toilet	: vrij- en bezetslot
Meterkast	: kastslot

Van het Hang en Sluitwerk worden door Schoonderbeek en diens onderaannemers/leverancier geen certificaten afgegeven.

17. Beglazing:

In de glasvakken van de buitenkozijnen, ramen en deuren wordt triple HR+++ isolatieglas toegepast. In de bovenlichten van de binnenkozijnen wordt enkel glas geplaatst. De bovenlichten van het kozijn van de meterkast en de technische ruimte worden voorzien van een dicht paneel. In het glasvak van de buitendeur naar de fietsenberging wordt dubbelglas of hoogwaardiger geplaatst. Het glas voldoet aan de kwaliteitsnorm B, omschreven in de NEN 3265, glasdikten worden bepaald volgens NEN 2608.

18. Wandafwerking:

De wanden in de appartementen worden behangklaar opgeleverd m.u.v. de wanden van de meterkast, technische ruimte / berging. Deze worden niet afgewerkt. Met behangklaar wordt bedoeld dat u hierop zelf behang kunt aanbrengen. Voordat u gaat behangen, moet u nog wel een aantal voorbereidingen treffen. Bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden. Tip: de eerste periode is er bouwvocht in uw appartement aanwezig. Dat kan ervoor zorgen dat er verkleuringen of vocht- en schimmelplekken op het behang komen. Om dit te beperken, kunt u het best regelmatig stoken en tegelijk ventileren totdat het meeste vocht is uitgetreden.

De wanden in de badkamer en toilet worden deels betegeld. De badkamer wordt tot plafond betegeld en de toiletruimte tot 1200 mm hoogte. Inwendige hoeken worden afgekit. Er kan een keuze gemaakt worden uit twee kleuren wandtegels (zie standaard tegel keuze lijst), afmeting 20x25 cm. De wanden boven het tegelwerk in toilet en badkamer worden afgewerkt met structuurspuitwerk.

De wanden van de algemene entree hal worden behangklaar afgewerkt en gesausd/gespoten of gestuukt. De wanden worden eventueel voorzien van een hardhouten plint. Kleurstelling conform opgave architect.

19. Vloerafwerking:

De vloeren in de entreehal, gemeenschappelijke verkeersruimte op 1^e en 2^e verdieping worden voorzien van een schoonloopmat. De vloer van de gemeenschappelijke fietsenberging wordt voorzien van een tegels, afmeting en type door de architect nader te bepalen.

De badkamer en toilet worden voorzien van vloertegels waarbij een keuze is te maken uit 4 kleuren vloertegels (zie standaard tegel keuze lijst), afmeting 20x20cm. De vloertegels worden niet strokend gelegd met de wandtegels, inwendige hoeken worden afgekit. Ter plaatse van de badkamer en toilet worden onder de deuren kunststeen dorpels aangebracht. De overige vloeren in de appartementen worden voorzien van een ongeschuurde zwevende dekvloer m.u.v. de badkamer, hier wordt de vloer niet zwevend aangebracht.

20. Plafondafwerking:

De betonplafonds in de appartementen worden afgewerkt met spacksputwerk met uitzondering van het plafond in de meterkast en technische ruimte, deze wordt niet afgewerkt. De onderzijde van de balkons zijn van prefab beton en worden niet verder afgewerkt.

De plafondafwerking gemeenschappelijke verkeersruimten begane grond en hoger wordt afgewerkt met spacksputwerk. De plafonds van de fietsenberg wordt niet afgewerkt. Ter beperking van galm in de besloten gemeenschappelijke verkeersruimten worden indien noodzakelijk voorzieningen getroffen.

21. Schilderwerk:

De buitenzijde van de gevelkozijnen, deuren en ramen worden dampdoorlatend dekkend geschilderd. De binnenzijde van de gevelkozijnen worden fabrieksmatig voorzien van grondverf en worden verder niet afgeschilderd. Overige betimmeringen in het appartement als aftimmerlatten bij de houten kozijnen worden fabrieksmatig voorzien van grondverf en op de bouw niet afgeschilderd. Meterschot en CV leidingen blijven onbehandeld.

De metalen binnenkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en krijgen op de bouw geen verdere behandeling. De hardhouten kozijnen in de gemeenschappelijke ruimten worden zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde afgeschilderd.

22. Trappen, balustrades en hekwerken:

De trappen in het gemeenschappelijk trappenhuis zijn van prefab beton waarbij de loopvlakken voorzien zijn van antislipprofiel. De trapleuningen worden uitgevoerd in staal, gemoffeld in kleur. De hekwerken en balustrades worden uitgevoerd in een stalen lamellenhekwerk, gemoffeld in kleur. Kleurstelling conform opgave architect. De balustrade van de balkons zijn uitgevoerd conform verkooptekening, stalen danwel aluminium lamellenhekwerk gemoffeld in kleur of gemetseld.

23. Binnentimmerwerk:

De gevelkozijnen worden waar nodig aan de binnenzijde voorzien van aftimmerlatten. Er worden geen "vloerplinten" geleverd of gemonteerd. De achter- en zijwand van de meterkast wordt voorzien van de vereiste meterkastborden. Als vensterbank wordt een kunststeen vensterbank toegepast.

24. Ventilatievoorzieningen:

De appartementen worden voorzien van een ventilatie systeem met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. In de keuken, het toilet, de badkamer en opstelplaats van de wasmachine wordt lucht afgezogen. Afzuigventielen worden uitgevoerd in kunststof en gepositioneerd conform opgave installateur. Aan de gevelzijdes wordt door middel van zelf regulerende ventilatieroosters frisse lucht aangevoerd. Op het dak worden de benodigde dak doorvoeren aangebracht, kanalen worden ingestort in de betonvloeren. In berging/technische ruimte kan sprake zijn van opbouw.

25. Warmteopwekking:

Ieder appartement wordt verwarmd middels een elektrische warmtepompboiler. Het appartement wordt voorzien van vloerverwarming (laag temperatuur) als hoofdverwarming. Als gevolg hiervan geldt dat niet in de dekvloer mag worden geboord of gehakt na oplevering.

De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van Woningborg, waarbij de vertrek temperaturen zoals onderstaand genoemd bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie (uitgaande van een buitentemperatuur en een windsnelheid die ter plaatse normatief is voor de bepaling van de benodigde capaciteit).

- Woonkamer/keuken 20°C
- badkamer 21°C
- slaapkamer(s) 20°C

Vloerverwarming verdeelers worden toegepast, deze worden geplaatst in de technische ruimte van het appartement. De kamerthermostaat t.b.v. de temperatuurregeling wordt geplaatst in de woonkamer. Daarnaast worden de slaapkamers en badkamer voorzien van een na-regeling. Uitgangspunt hierbij is de thermostaat in de woonkamer. De warmtepompinstallatie heeft de mogelijkheid om via het vloerverwarmingssysteem te koelen. Met deze zogenaamde topkoeling is het mogelijk om de temperatuur in de ruimte met enkele graden te verlagen. Dit geldt niet voor de badkamer, deze groep zal tijdens koelbedrijf worden gesloten, middels instelling via de naregeling in de badkamer. In de badkamer wordt, aanvullend aan de vloerverwarming, een elektrische radiator opgenomen.

Vloerverwarmingssystemen hebben een langere opwarmtijd dan traditionele radiator verwarmingssystemen. Grote temperatuurwisselingen moeten daarom worden voorkomen. Het volledig laten afkoelen van het gehele appartement door langdurig openen van ramen en deuren in de wintersituatie of te veel verlaging van de temperatuur in de nacht wordt daarom afgeraden. Bij het ontwerp van de installatie is geen rekening gehouden met dit soort situaties. Het opnieuw opwarmen van de gehele vloer vraagt bovendien veel energie en tijd.

Bij de keuze van uw vloerafwerking dient rekening gehouden te worden met de isolatie-eigenschappen van de gekozen vloerafwerking omdat deze de warmteafgifte van de vloerverwarming belemmert. De maximale RC-waarde mag 0,1 m² K/W zijn. Bij gebruik van een vloerbedekking met een grotere isolerende werking functioneert de vloerverwarming niet naar behoren.

Het vloerverwarmingssysteem wordt zoveel als mogelijk in de dekvloer aangebracht. Berging/technische ruimte, toilet en meterkast worden niet voorzien van dit systeem. Het leidingwerk in de technische ruimte is in het zicht (opbouw).

26. Warm watervoorziening:

De warmwatervoorziening van het appartement wordt verzorgd een lucht/water warmtepomp met een geïntegreerde boiler van 185 liter. Deze installatie verzorgt warm tapwater. De warmwatervoorziening van het appartement voldoet aan de eisen van Woningborg, met dien verstande dat de eisen/waarden gelden voor afzonderlijk gebruik en niet van toepassing zijn voor gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten.

27. Binnenriolering:

De binnenriolering is van kunststof en voert het water naar het buitenriool vanaf de volgende toestellen:

- keuken (afgedopt)
- closet en fonteintje in het toilet
- wastafel in de douche ruimte
- doucheputje in douchehoek
- wasmachine opstelplaats (afgedopt)

De leidingen worden voorzien van de noodzakelijke hulp- en ontstoppingstukken alsmede de noodzakelijke sifons. Bij de opstelplaats voor de keuken wordt de riolering afgedopt boven de vloer.

28. Waterinstallatie:

De koudwaterleiding wordt aangelegd met de nodige stop- en aftapkranen vanaf de watermeter in de meterkast naar de volgende tappunten:

- het hangend reservoir van het closet
- fonteintje in het toilet
- de afgedopte leiding voor de keukenmengkraan
- de douchemengkraan in de badkamer
- de wastafelkraan in de badkamer
- het aansluitpunt voor de wasmachine

De warmwaterleiding wordt vanaf het tapwatervoorraadvat aangesloten op:

- de douchemengkraan in de badkamer
- wastafelmengkraan in de badkamer

29. Sanitair:

Het appartement is voorzien van een met sanitair ingericht badruimte en aparte toiletruimte. Het op de tekening aangegeven sanitair wordt geleverd en aangesloten op de leidingwerken en riolering. Eventuele gestippelde elementen zijn optioneel).

Toilet wordt ingericht met:

- standaard closet Geberit 300 basic vlakspoel AO kleur wit gecombineerd met een kunststof laaghangend reservoir, closetzitting met deksel kleur wit.
- fonteincombinatie van wit verglaasd porselein, fabrikaat Geberit 300 Basic, kleur wit met en vloerbuis, voorzien van fontein kraan Grohe type Costa.

Badkamer wordt ingericht met:

- ter plaatse douchehoek wordt een verchroomde douche mengkraan fabrikaat Grohe 1000 aangebracht incl. Grohe Tempesta glijstangset
- wastafelcombinatie van wit verglaasd porselein, fabrikaat Geberit 300 Basic met
- plugbekersifon en vloerbuis.
- wastafelmengkraan Grohe Eurosmart
- doucheput afm. 147x147mm

Tot slot wordt er bij de wasmachine opstelplaats een verchroomde tapkraan met beluchter en terugslagkeerklep en slangwartel aangebracht.

Casco oplevering

Het omschreven standaard sanitair wordt projectmatig ingekocht waardoor kortingen worden bedongen bij de leveranciers. Hiermee is in de verkoopprijs van het appartement rekening gehouden. Als u besluit het afwerkingsniveau aan te passen om het appartement zelf of door derden af te laten werken (casco) moet u er rekening mee houden dat dit tot een beperking leidt in de garantievoorzieningen en het retourbedrag voor het standaard sanitair en tegels lager is dan hetgeen u als individu betaald in de showroom.

Meerwerkopties

In overleg kunt u kiezen uit aanvullende meerwerkopties om uw sanitair ruimtes, rekening houdend met eventuele bouwkundige beperkingen, naar persoonlijke smaak en wensen in te richten, met volledig behoud van garanties.

30. Elektrotechnische installatie:

De technische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast verdeeld over meerdere groepen, naar diverse aansluitpunten. Zie voor de plaats van de elektrische aansluitpunten de plattegronden van de verkoopbrochure. De verschillende aansluitpunten bevinden zich op de volgende hoogtes boven de vloer:

	<i>circa maten</i>
- wandcontactdozen woon- en slaapkamers	30 centimeter
- wandcontactdozen en schakelaars boven aanrechtblad	120 centimeter
- schakelaar (algemeen)	105 centimeter
- wandcontactdozen berging en badkamer	105 centimeter
- loze leidingen	30 centimeter

Alle schakelaars en wandcontactdozen in het appartement zijn inbouw uitvoering. Een uitzondering hierop zijn de schakelaars en wandcontactdozen in de berging/technische ruimte, deze worden als opbouw uitvoering toegepast. De installatie voldoet aan de eisen gesteld in NEN1010 en het Bbl alsmede aan de eisen van het nutsbedrijf. Schakelaars en wandcontactdozen worden afgemonteerd met wit (gebroken) schakelmateriaal.

Alle appartementen zijn voorzien van een intercominstallatie. Middels het in het appartement aangebrachte wandtoestel kan worden gecommuniceerd via een spreek en luisterverbinding met degene die aanbelt bij de algemene entree. Met dit toestel kan ook de entreedeur aan de voorzijde van het gebouw ontgrendeld worden. Een elektrische deuropener is niet aanwezig. Daarnaast wordt het appartement voorzien van een belinstallatie bestaande uit een drukker, beltrafo en schelinstallatie aan de gevel bij de voordeur van elk afzonderlijk appartement.

De fietsenberging en algemene ruimten worden voorzien van lichtpunten, deze worden conform splitsingsakte aangesloten op individuele bouwnummers.

Telefoon en CAI

Het appartement wordt aangesloten op Centrale Antenne Inrichting of glasvezel. De aansluiting wordt na oplevering ingevoerd indien een telecommunicatiedienst is besteld door de toekomstig bewoner.

Veiligheid

Conform tekening worden rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van het appartement aangesloten.

Aansluitkosten

De aansluitkosten zijn voor rekening van Schoonderbeek BV. De individuele (aansluit) kosten van de NUTS zijn voor rekening van koper

Zonnepanelen

Er worden geen zonnepanelen geplaatst.

31. Keuken:

Het appartement wordt geleverd zonder keuken. De aansluitpunten worden op standaard locatie afgedopt conform de verkooptekeningen. Zie voor elektrische aansluitpunten van de keuken de plattegronden van de verkooptekeningen. Een gasaansluiting is niet aanwezig in het appartement. Het is niet mogelijk om de afzuigkap van de keuken op het ventilatiesysteem aan te sluiten. Om een goede afvoer van kookdampen te verkrijgen adviseren wij een recirculatiekap met plasmafilter toe te passen.

WEGWIJZER

Algemeen omtrent projectdocumentatie

Indien u besluit een woning van ons te kopen, kunt u er van overtuigd zijn dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Het is ons streven om een zo goed mogelijk product te leveren. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de voorovereenkomst.

Deze projectdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeurs en adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische, installatie en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

In deze projectdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw appartement eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving voorrang. De technische omschrijving en de verkooptekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de projectdocumentatie bij tegenstellingen. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

De maten op de bouwkundige verkoop tekeningen zijn globale maten uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.). Aan de in de projectdocumentatie opgenomen foto's, inrichtingstekeningen, artist-impressions e.d. kunnen geen rechten worden ontleend. Deze zijn uitsluitend bedoeld als schematische voorstelling en dienen niet ter bepaling van enig recht. Daar waar op de tekeningen keukeninrichting, huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding etc. staan aangegeven, is dit uitsluitend gedaan ter illustratie. Deze worden niet meegeleverd.

Garantie- en Waarborgregeling

Op de appartementen is de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Woningborg NV is een zelfstandig schadeverzekeringsbedrijf welke is gespecialiseerd in het waarborgen van woninggaranties. Omdat Woningborg een verzekeringsmaatschappij is valt zij onder het toezicht van de Nederlandse Bank. Verkrijgers van een Woningborgcertificaat hebben daarmee de zekerheid dat de verstrekte waarborgen zijn ondergebracht van een vergunninghoudende verzekeringsmaatschappij, die onder toezicht staat van de Nederlandse Bank.

Het waarborgcertificaat betekend voor u als koper dat u met een financieel gezonde en technische vakbekwame onderneming zaken doet. U ontvangt bij de Koop- en Aannemingsovereenkomst het boekje "Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2020". Hierin worden de Garantie- en Waarborgregelingen en de garantietermijnen per onderdeel uitgebreid omschreven. De Garantie- en Waarborgregeling is primair gekoppeld aan de het appartement zodat u bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de Garantie- en Waarborgregeling kunt overdragen aan de nieuwe eigenaar. Belangrijk is ook nog om te vermelden dat meerwerk dat u rechtstreeks met ons bent overgekomen, ook onder de toepasselijke Garantie- en Waarborgregeling valt. Meer informatie over Woningborg en de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling kunt u nalezen op de website: www.woningborg.nl

Koop-/aannemingsovereenkomst

Komt u tot het kopen van het appartement, dan gebeurt dit aan de hand van een koop-/aannemingsovereenkomst. Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot

het betalen van de koopsom, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het appartement. Nadat de overeenkomst door koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die de notariële akte van levering opmaakt.

Wanneer u moet gaan betalen

In de koop-/aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van betalingstermijnen aan. Na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst wacht u af tot wij u de reeds vervallen termijnen in rekening brengen. Er zijn dan een aantal mogelijkheden:

1. Maakt u gebruik van “eigen geld”, dan betaalt u de factuur.
2. Maakt u gebruik van een hypotheek en is de hypotheekakte nog niet gepasseerd dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling, zoals dat ook in de koop-/aannemingsovereenkomst vermeld staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde grondkosten en termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt bij de notariële akte van levering met u verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een (bouw) termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

Notaris

De eigendomsoverdracht van de te bouwen appartement geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van levering” bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van de overdracht vermeld, terwijl tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van de notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum, verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag u aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Dan ook dient, indien dit noodzakelijk is, een bankgarantie te worden gesteld. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering en de hypotheekakte.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsommen van onze appartementen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen huis gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen.

- grondkosten
- bouwkosten
- architectenhonorarium
- notarishonorarium inzake transportakte
- gemeenteleges
- B.T.W.
- kadastraal recht
- bouwvergunning
- technische aansluitkosten: water, riool, elektra, glasvezel

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten, welke niet in de koop-/aanneemsom zijn begrepen, kunnen zijn:

- de kosten verbonden met het aangaan van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten etc.)
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering
- de (bouw)rente over de grondkosten en de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- aansluitkosten voor levering van water, elektra en glasvezel
- eventueel meerwerk ten opzichte van het standaard appartement

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's voor de (bouw)termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk voorzien van uw handtekening naar uw geldgever, die voor betaling zal zorgen. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met de daarop eventueel in mindering te brengen ontvangen renten over het nog in depot staande bedrag.

Prijsstijging

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de ondernemer.

Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het recht op het persoonlijk gebruik van het appartement, met aanbehoren (uw privégedeelte) en anderzijds het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte (zijn appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal en de gezamenlijke installatie.

Appartementsrechten ontstaan door een splitsing in juridische zin van een gebouw of andere onroerende zaak. Aan het gebouw zelf is niet te zien dat het in appartementen is gesplitst. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, met daarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw die zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers overgeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk kunnen worden verkocht.

De akte en het reglement van splitsing

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- Een beschrijving van het gebouw als geheel;
- Een beschrijving van ieder afzonderlijk gedeelte, de appartementen;
- Een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het complex (het zogenaamde breukdeel);
- Het splitsingsreglement.

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van groot belang. Hierin staat namelijk beschreven:

- Stemverhouding binnen de vergadering van eigenaars;
- Welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- Hoe de jaarlijkse begroting (de exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de servicekosten moet worden betaald;
- Hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privégedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- Hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan;
- Hoe de vereniging van eigenaars is samengesteld en zal functioneren;
- Hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

Opleverprognose

De uitvoeringsduur van het appartement is vastgelegd in de koop/aannemingsovereenkomst en wordt gerekend in werkbare werkdagen vanaf de datum van het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer. De appartementen zijn onderdeel van het totale project. Het bouwproces zal daardoor niet altijd continu kunnen verlopen. De volgorde waarin de appartementen worden afgebouwd en opgeleverd wordt bepaald door het uitvoeringsteam. De aannemer kan van deze opleveringsvolgorde afwijken zonder dat hieraan enig recht kan worden ontleend. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Woonwensen

Bij al onze appartementen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een ruime mogelijkheid aan wijzigingen, zodat het appartement zoveel mogelijk kan worden aangepast aan persoonlijke wensen.

Een overzicht van deze wijzigingen treft u aan op de standaard meer- en minderwerklijst. Het is natuurlijk mogelijk dat u meer- en minderwerk wensen heeft die niet voorkomen op deze lijst. Vandaar dat wij u, voor een nog nader door ons aan te geven datum, eerst de mogelijkheid bieden individuele wensen schriftelijk in te dienen, een en ander met inachtneming van de hierna genoemde restricties. De gehonoreerde wensen worden vervolgens geprijsd en opgenomen in een aanvullende meer- en minderwerklijst die u te zijner tijd wordt toegezonden. Vanaf dat moment bent u in het bezit van de standaard en aanvullende meer- en minderwerklijst, die u tezamen éénmalig retourneert vóór een nog nader te bepalen sluitingsdatum. Gezien de noodzakelijke werkvoorbereiding kunnen aanvullingen en wijzigingen op het meer- en minderwerk na de sluitingsdatum niet in behandeling worden genomen.

Alhoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alles te honoreren. Het appartement dient bij oplevering te voldoen aan het Bbl, de NEN-normen, de eisen van Nutsbedrijven, Brandveiligheidsvoorschriften, de garantie- en waarborgregeling van Stichting Garantie Instituut Woningbouw en de aanvullende overheidseisen. In verband met deze eisen, de seriematigheid van het bouwproject, constructieve en/of esthetische redenen, is (tenzij reeds opgenomen in de meer- en minderwerklijst) het weglaten c.q. wijzigen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk.

Warmwaterinstallatie (indien uw woning is voorzien van meer dan één badkamer)

De standaard warmwaterinstallatie is, conform de Woningborg garantienormen, afgestemd op het gebruik van een tappunt in bad- of doucheruimte. Wilt u in beide badruimte tegelijk gebruik kunnen maken van bad of douche, dan is het noodzakelijk om via meerwerk de warmwatercapaciteit te vergroten.

Sanitairs

Met betrekking tot het sanitair ontvangt u van ons een keuzelijst welke wij graag ingevuld en getekend van u retour ontvangen.

Tegelwerk

Met betrekking tot het tegelwerk ontvangt u van ons een keuzelijst welke wij graag ingevuld en getekend van u retour ontvangen.

Keukeninrichting

Er wordt op dit project geen keuken geleverd en er wordt ook geen projectleverancier aan u toegewezen. Dit geeft u de volledige vrijheid om met een keukenleverancier van uw eigen keuze uw keuken uit te kiezen. De wanden ter plaatse van de keuken worden behangklaar opgeleverd. Het leveren en monteren van de keuken moet na de oplevering van uw appartement plaatsvinden. Het leidingwerk van de keuken wordt op de standaard locatie afgedopt conform de tekeningen.

Indien u het aanpassen van het leidingwerk (water, riolering en elektra) door ons wil laten uitvoeren tijdens de bouw geldt de volgende procedure. U zorgt dat wij een technische tekening van uw keuken krijgen met daarop duidelijk aangegeven waar alle keukenaansluitingen e.d. geplaatst moeten worden. De tekening moet volledig zijn, dat wil zeggen dat alle punten voorzien moeten zijn van een maatvoering zowel in hoogte als in de lengterichting. Onduidelijke tekeningen worden niet in behandeling genomen. Er zal een offerte opgesteld worden aan de hand van uw tekening welke u toegezonden wordt.

Indien u akkoord gaat met de offerte, ondertekent u deze en retourneert de ondertekende offerte binnen 7 dagen na ontvangst. De keukenaansluitingen worden dan voor de oplevering van uw appartement aangepast. Indien u niet akkoord gaat met de offerte, worden de keukenaansluitingen standaard uitgevoerd.

Wijzigingen in de keukenaansluitingen worden tot een nog nader te bepalen sluitingsdatum in behandeling genomen. Over de sluitingsdatum wordt u nader bericht. Na de betreffende sluitingsdatum kunnen geen opdrachten of wijzigingen meer in behandeling worden genomen.

Wijzigingen

Deze omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect(en), constructeur(s) en adviseur(s) van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, aanvullende eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. Tevens behoudt de opdrachtgever zich het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt. Wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het appartement.

Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De op tekening ingeschreven maten zijn “circa” maten. Maten ten behoeve van meubilair, gordijnen etc. dienen derhalve na oplevering op de bouw te worden opgenomen. Over- of ondermaat van de perceeloppervlakte is niet verrekenbaar.

Oplevering/sleuteloverhandiging

Na aanvang van de bouw wordt u een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop uw appartement waarschijnlijk aan u wordt opgeleverd, is op die termijn niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat een woningbouwproject altijd uniek is en er veel onzekere factoren zijn. Als het vriest, kan er niet worden gemetseld; als er veel regen valt, kan er niet worden geschilderd, etc. In een later stadium van de bouw kunnen de prognoses natuurlijk steeds gespecificeerde worden.

Wij kunnen u helaas niet eerder dan maximaal twee weken voor de oplevering informeren over de definitieve opleveringsdatum en het tijdstip. Derhalve adviseren wij u een ruime marge te nemen ten opzichte van tussentijds aan u verstuurde prognoses voor het maken van afspraken met uw leveranciers e.d. Wanneer het appartement opleveringsgereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met onze opzichter/uitvoerder uw appartement te inspecteren. Tijdens deze inspectie worden eventueel nog aanwezige onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Indien u vooraf aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering van het appartement en eventuele hypotheekakte is voldaan, ontvangt u na ondertekening van het ‘Proces verbaal van oplevering’ de sleutels van uw appartement. Tevens zal onze opzichter u een onderhoudsboekje verstrekken waarin onderhoudsaanbevelingen zijn opgenomen.

Constructie

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren etc. kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer alsmede van de afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes die doorgegeven worden aan de tegel- en andere harde vloeren. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer worden in dit geval vereist. U dient de leverancier van uw ‘harde’ vloerbedekking hierover te informeren.

Onderhoudsperiode

De eventuele onvolkomenheden geconstateerd tijdens de oplevering, worden zo snel mogelijk verholpen. Gedurende drie maanden, gerekend vanaf de datum van oplevering, kunt u nieuwe onvolkomenheden die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het “werken” schriftelijk aan ons mededelen. Nadat alle voor herstel in aanmerking komende onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, worden wij geacht aan onze verplichtingen te hebben voldaan. Eventuele onvolkomenheden na deze periode worden conform de van toepassing zijnde regeling van Woningborg behandeld.

Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum uw inboedelverzekering en uw opstalverzekering.

Situatie

Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in deze brochure zijn opgenomen of zijn toegevoegd aan deze brochure, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.



OBLIQUE

AMERSFOORT



Jongerius Invest

+31 (0)85 - 8640014

info@jongeriusinvest.nl

SCHOONDERBEEK

Schoonderbeek BV

033 - 455 83 65

info@schoonderbeek-bv.nl

OBLIQUE-AMERSFOORT.NL