

*Technische omschrijving
De Heeren van Vroondaal fase 1
Den Haag*



Een ontwikkeling van
Ontwikkelingscombinatie Vroondaal V.O.F.
Zilverstraat 39
2718 RP ZOETERMEER

Realisatie
Knaap Maatwoningen B.V.
Groeneweg 38
3059 LC ROTTERDAM

Inlichtingen en verkoop
Frisia Makelaars
Javastraat 1A
2585 AA DEN HAAG
070 – 342 01 01

Nelisse Makelaars
Statenlaan 128
2582 GW DEN HAAG
070 – 350 14 00

Datum: 17-09-2018

Technische omschrijving
De Heeren van Vroonddaal fase 1
Den Haag

I n h o u d s o p g a v e

1.	Maatvoering en materiaalkeuze.....	4
2.	Peil van de woning.....	4
3.	Grondwerken	4
4.	Rioleringswerken	4
5.	Bestratingen.....	5
6.	Terreininventaris	5
7.	Funderingen.....	5
8.	Begane grondvloeren	5
9.	Verdiepingsvloeren	6
10.	Constructieve wanden	6
11.	Gevels	6
12.	Binnenwanden	6
13.	Daken.....	6
14.	Trappen.....	7
15.	Gevelkozijnen	7
16.	Binnenkozijnen en -deuren	7
17.	Hang- en sluitwerk	7
18.	Stukadoorswerk	8
19.	Tegelwerk en kunststeen.....	8
20.	Metaal en kunststofwerken	8
21.	Binnentimmerwerk	8
22.	Keuken.....	8
23.	Beglazing	9
24.	Schilderwerk	9
25.	Waterinstallatie	9
26.	Sanitair.....	10
27.	Elektrische installaties	10
28.	Zwakstroominstallaties	11
29.	Telecommunicatie-installaties.....	11
30.	Verwarming-/ warmwaterinstallatie.....	11
31.	Ventilatievoorzieningen.....	12
32.	Opruimen en schoonmaken.....	12
33.	Bouwbesluit.....	13
34.	Duurzaam Bouwen	13
35.	Vorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2016.....	13

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
D e H e e r e n v a n V r o o n d a a l f a s e 1
D e n H a a g

36. Uitsluitingen van garantie	13
37. Kleurenstaat.....	13
38. Ruimtestaat.....	14
39. De kleine lettertjes	15
40. Beperkingen.....	16
41. Afwerkvloeren	16
42. Sanitair en tegelwerk	16
43. Tenslotte	16
44. De koop- en aannemingsovereenkomst.....	17
45. Wat en wanneer u moet gaan betalen.....	17
46. Financiering	17
47. Meerwerk	17
48. Koopsom Vrij Op Naam (VON).....	17
49. Verzekering.....	18
50. Prijswijzigingen	18
51. Opleveringsprocedure	18
52. Eigendomsoverdracht.....	18
53. Standaard en individuele wijzigingen.....	19
54. Krimpscheuren.....	19
55. Algemeen.....	19
56. Gebruikskosten	19

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
D e H e e r e n v a n V r o o n d a a l f a s e 1
D e n H a a g

1. Maatvoering en materiaalkeuze

Alle genoemde maten zijn “circa”-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Bij toepassing van andere merken of typen dienen deze materialen minimaal gelijkwaardig te zijn en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de ontwikkelaar en adviseur(s). Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken melden wij u dit door middel van errata of wijziging tijdens de bouw. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

2. Peil van de woning

Het peil “P” waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Den Haag.

3. Grondwerken

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt verwerkt op het terrein.

Ter plaatse van de entree van de woning zal de bestrating worden aangelegd tot 2 cm beneden peil. De grond van de tuin sluit circa 10 cm onder het vloerniveau tegen de gevel aan. De tuin volgt het natuurlijk verloop.

4. Rioleringswerken

De riolering is van pvc met hergebruikgarantie, hemelwaterafvoeren worden aan de voorgevels uitgevoerd in staal en aan de achterzijde in pvc met hergebruikgarantie uitgevoerd. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Dat houdt in dat per woning de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat wordt aangesloten op het gemeentelijke riool resp. op de sloot. Er wordt een flexibele aansluiting aangebracht en het stelsel is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De riolering wordt aangelegd tot 0,50m1 door de erfgrans en wordt aangesloten op de aanwezige uitlegger.

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

De hemelwaterriolering lost waar mogelijk rechtstreeks op open water. De hemelwaterriolering van de Aangebouwde garage/berging is aangesloten op de riolering van de woning. De hemelwaterriolering van de losstaande garage/buitenberging is niet aangesloten op de riolering van de woning.

Door de kruipruimte van de woning loopt een drainageleiding, aangesloten op het schoon waterriool. Bij de aansluiting wordt een inspectieput aangebracht. Dergelijke voorzieningen vallen buiten de garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering en de doorspuitmogelijkheden van het drainagesysteem wordt, indien van toepassing, bij oplevering een revisietekening verstrekt.

De (gemeenschappelijke) zij- /achterpaden en gemeenschappelijk binnenterrein worden voorzien van straatkolken en aangesloten op de riolering.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
D e H e e r e n v a n V r o o n d a a l f a s e 1
D e n H a a g

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringsysteem maken onderdeel uit van de aanneemovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de ondernemer uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

5. Bestratingen

De bestrating is aangegeven op de situatietekening.

De onderstaande bestrating bestaat uit grijze betegels met de afmeting 40 x 60 cm:

- De opstelplaats(en) op eigen erf (voor zover aanwezig) , bestaande uit twee rijstroken breed 60 cm. In aantal gevallen waar de woning is voorzien van een garage/berging sluit de bestrating van de opstelplaats(en) niet aan op de garage/berging. Voor de opstelplaats(en) op eigen erf geldt een instandhoudingsverplichting;
- Voetpad naar entree breed 60 cm met plateau bij voordeur.

De (gemeenschappelijke) zij-/achterpaden worden voorzien van grijze betegels afmeting 30 x 30 cm. Het gemeenschappelijk binnenterrein en parkeerplaatsen worden voorzien van gebakken klinkers. De parkeerplaatsmarkering in een afwijkende kleur.

6. Terreininventaris

De terreininventaris maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst en wordt in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

Conform “presentatietekening” (welke onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst) worden erfafscheidingen in diverse uitvoeringen (qua hoogte en qua type groenvoorzieningen) aangebracht. Voor deze erfafscheidingen geldt een onderhouds- en instandhoudingsverplichting.

In de tuin van de bouwnummers 1 t/m 7, 9, 16 en 22 t/m 35 wordt een houten berging (vrijstaand of geschakeld met berging van buurman) opgenomen van ca. 3000x2500mm . De berging wordt gefundeerd op een kunststof fundering en voorzien van vloer van betegels en wanden voorzien van verduurzaamde houten rabatdelen. Het houten dak van de berging wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking. De berging wordt voorzien van een afgelakte loopdeur met borstwering, draadglas en voorzien van een cilinderslot.

7. Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt de woning op betonpalen en funderingsbalken gefundeerd.

8. Begane grondvloeren

De begane grondvloer is een geprefabriceerde betonnen ribbenplaatvloer met isolatiewaarde van minimaal $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie).

Onder (een gedeelte van) de begane grondvloer bevindt zich een kruipruimte. Het deel van de kruipruimte waarin zich leidingen bevinden is bereikbaar via een kierdicht geïsoleerd kruipluik. De kruipruimte wordt geventileerd met muisdichte roosters in de gevel.

Op de begane grondvloer van woningen en garage/berging komt een circa 6,0 cm dikke afwerklaag van zandcement. Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
D e H e e r e n v a n V r o o n d a a l f a s e 1
D e n H a a g

9. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zijn van prefab beton met V naden aan de plafond zijde. Op deze vloeren komt een 6,0 cm dikke afwerklaag van zandcement (behoudens achter knieschotten). Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

10. Constructieve wanden

De dragende binnenspouwbladen zijn van kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als een ankerloze spouwmuur.

11. Gevels

De architect heeft voor de gevelsteen een handvormsteen uitgekozen in waalformaat, in een nog nader te bepalen kleurstelling. De gevels worden gemetseld in wildverband en, afhankelijk van het woningtype, platvol door gestreken of lichtverdiept gevoegd. De gevels zijn uitgevoerd als spouwmuur, voorzien van thermische isolatie. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt minimaal $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ (R_c is de warmteweerstand van de constructie).

Boven de kozijnen zijn in het metselwerk lateien/geveldragers opgenomen van gecoat metaal. Ter plaatse van borstweringen komen onder de kozijnen betonnen of aluminium waterslagen.

De gevels van de garage/aangebouwde bergingen worden uitgevoerd in halfsteens metselwerk en zijn niet geïsoleerd.

Daar waar op tekening aangegeven worden rollagen, spekbanden en tegelwerkvlakken in/nabij het metselwerk aangebracht. Daar waar op tekening aangegeven worden boven kozijnen de rollagen voorzien van hoek- en sluitstenen van prefab beton. De plint van de woning wordt uitgevoerd in metselwerk met keim-/sauswerk.

12. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in gipsblokken van 70 mm dik. De wanden rondom de badkamers zijn uitgevoerd in hydro gipsblokken. De wanden tussen verblijfsruimten onderling worden uitgevoerd in 7,0 cm zware uitvoering. De overige binnenwanden worden uitgevoerd in 7,0 cm normale uitvoering. De wanden van gipsblokken hebben een (verticale) wandaansluiting met een kunststof profiel. De aansluiting aan de bovenzijde wordt uitgevoerd met veerankers, elastisch voegmateriaal en voeggips.

De niet dragende binnenspouwbladen zijn van kalkzandsteen.

13. Daken

Het hellende dak van de woning bestaat uit geïsoleerde dakelementen, opgebouwd uit vuren houten sporen met een groene of naturel binnenbeplating. Het dak heeft een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. Dragende knieschotten ondersteunen het schuine dakvlak en dienen derhalve gehandhaafd te blijven. Voor de dakvlakken heeft de architect voor een keramische dakpan en of leien gekozen, in een nog nader te bepalen kleurstelling.

In de knieschotten wordt een afschroefbaar paneel (één per zijde) toegepast ten behoeve van toegang achter het knieschot.

Dakoverstekken zijn samengesteld uit grondhout en plaatmateriaal. De onderzijde van het overstek wordt voorzien van plaatmateriaal. De goot aan de voorgevel en van de tweekappers onder het schuine dak is een is een samengestelde omtimmerde goot met een waterdichte bodembekleding. Daar waar aangeven op tekening worden onder de goten en overstekken worden gootklossen aangebracht.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
D e H e e r e n v a n V r o o n d a a l f a s e 1
D e n H a a g

De goot aan de voorgevel van de rijwoningen is een samengestelde omtimmerde goot met een waterdichte bodembekleding of een metalen mastgoot een en ander zoals aangegeven op tekening. De dakkapellen zijn opgebouwd uit geïsoleerde wandelementen met een isolatiewaarde $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. De dakplaten van de dakkapellen zijn opgebouwd uit geïsoleerde dakelementen met een isolatiewaarde $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het dak wordt voorzien van zink of dakbedekking gelijk aan het type van het hoofddak van de woning. De kilgoten worden uitgevoerd in kunststof.

De daken van de garage/bergingen, erkers en serres worden uitgevoerd als een houten balklaag met beplating en bitumen inclusief randafwerking. Daar waar van toepassing zullen dakdoorvoeren worden toegepast. Daar waar op tekening aangegeven worden dakramen toegepast.

14. Trappen

De trap van de begane grondvloer naar de eerste verdieping is een vurenhouten gesloten trap met stootborden van plaatmateriaal. De trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping is een vurenhouten open trap.

De trappen worden fabrieksmatig gegrond en niet nader afgewerkt.

Aan de wandzijde langs de trappen komt een ronde hardhouten leuning. De benodigde traphekken zijn van vurenhout. De traphekken zijn fabrieksmatig gegrond en niet nader afgewerkt.

Het hekwerk ter plaatse van de balkons en veranda bij de desbetreffende bouwnummers worden uitgevoerd als metalen hekwerk.

15. Gevelkozijnen

De gevelkozijnen en -ramen zijn van hardhout. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en extra goede kierdichting. De spouwlaten en overige voorzieningen zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal. De draaiende delen, de zijlichten en het bovenlicht in de buitenkozijnen worden daar waar op tekening aangegeven voorzien van opplakroeden.

De buitendeuren van de woningentree en de dubbele tuindeuren zijn van hardhout met glazen vulling. Het kozijn en toegangsdeur van de houten berging wordt uitgevoerd in hardhout.

16. Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als stalen stompe kozijnen zonder bovenlicht voorzien van stompe binnendeuren, fabrieksmatig afgewerkt.

De garagedeur wordt uitgevoerd als sectionaaldeur.

17. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De uitvoering is conform het Bouwbesluit. De producten voldoen aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG) afgegeven keurmerk.

In de buitendeuren van de woning zijn zogenaamde meerpuntssluitingen met cilinderslot opgenomen. Alle cilinders van sloten in buitendeuren (incl. vrijstaande berging) zijn met dezelfde sleutel te bedienen. De schilden van de buitendeuren worden voorzien van kerntrekbeveiliging.

De binnendeuren worden voorzien van:

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet;
- een dag- en nachtslot in de slaapkamers;
- een kastslot in de meterkast;

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
D e H e e r e n v a n V r o o n d a a l f a s e 1
D e n H a a g

- een loopslot in de overige deuren;

De deurkrukken, schilden, raambomen zijn van fabrikaat Buva kleur F1 type O-line.

18. Stukadoorswerk

De wanden van de woning worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden die voorzien zijn van tegelwerk en spuitwerk en de wanden van de garage/berging.

Behangklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk en luchtbellen, dienen door de koper te worden verwijderd.

In de woning worden de plafonds op de begane grond (met uitzondering van meterkast en trapkast) en de 1^e verdieping, alsmede de wanden boven het tegelwerk in het toilet afgewerkt met wit spuitwerk in een fijnkorrelige structuur.

19. Tegelwerk en kunststeen

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels. De vloertegels worden standaard uitgevoerd in fabrikaat Mosa Project, kleur antraciet, afmeting 30x30 cm. De douchehoek is uitgevoerd met naar de douchegoot afwaterende betegeling.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels. De wandtegels worden standaard uitgevoerd in fabrikaat Mosa Holland wit glas, afmeting 25x33 cm en liggend verwerkt. In het toilet tot een hoogte van 1,5 m en in de badkamer(s) tot het plafond. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Uitwendige hoeken worden voorzien van een witte kunststof hoekprofiel.

De voordeur wordt voorzien van een kunststof onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 35 mm. Er is rekening gehouden dat er nog een vloerafwerking van maximaal 15 mm door de bewoner wordt aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil maximaal 20 mm zijn en daarmee voldoen aan het Bouwbesluit.

De dorpels ter plaatse van de toilet- en badruimte zijn van kunststeen en komen maximaal 20 mm boven de tegelvloer uit.

De kozijnen, m.u.v. de badkamer en kozijnen op maaiveld niveau, worden aan de binnenzijde ter plaatse van de onderdorpels voorzien van kunststeen vensterbanken.

20. Metaal en kunststofwerken

De omranding van het kruipluik is van thermisch verzinkt metaal. Naast de voordeur wordt een huisnummer aangebracht uitgevoerd in wit gecoat aluminium voorzien van zwarte cijfers.

21. Binnentimmerwerk

In de meterkast komt een meterbord van plaatmateriaal. De kruipluiken zijn van plaatmateriaal met isolatie. De afwerklat op de kopse zijde van binnenwanden is van hout. Overig in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of vurenhout.

Er worden in de woning geen vloerplinten geleverd.

22. Keuken

De woning wordt standaard zonder keukeninrichting opgeleverd.

Het standaard leidingwerk wordt afgedopt aangebracht op de plaatsen zoals op de verkooptekeningen is aangegeven. De keuken is voorzien van twee afzuigpunten welke zijn aangesloten op de mechanische

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
D e H e e r e n v a n V r o o n d a a l f a s e 1
D e n H a a g

afzuiging. Afwijkend leidingwerk wordt door ons in behandeling genomen mits duidelijk op de tekening van de keukenleverancier aangegeven en tijdig bij ons aangeleverd.

23. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende beglazing (HR++). In de glasopening van de voordeur wordt inbraakwerend glas toegepast.

Wiener sprossen tussen het glas daar waar plakroeden worden toegepast.

24. Schilderwerk

De architect bepaalt de kleur van het buitenschilderwerk. De gevelkozijnen, ramen, deuren, aftimmeringen en alle in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende beits. Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van duurzaam bouwen met een oplosmiddelarme verf.

De binnenzijde van alle in het zicht komende aftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf.

Van de houten trappen zijn alleen de in het zicht komende delen van de bomen en de traphekken geschilderd met een dekkende verf. Treden en/of stootborden van de trappen zijn alleen voorzien van de fabrieksmatige grondverflaag.

De onderzijde van de trap, in de trapkast, wordt alleen voorzien van de fabrieksmatige grondverflaag. Indien er geen trapkast wordt toegepast wordt ook de onderzijde van de trap geschilderd met een dekkende verf.

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van Duurzaam Bouwen met een watergedragen verf.

25. Waterinstallatie

Vanaf de watermeter in de meterkast is een koudwaterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan (afgedopt);
- de kraan voor de vaatwasser (afgedopt);
- de closetcombinatie(s);
- de fonteincombinatie(s);
- de douchemengkraan;
- de badmengkraan (indien van toepassing);
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening;

De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan (afgedopt) t.p.v. keuken;
- de douchemengkraan;
- de badmengkraan (indien van toepassing);
- de wastafelmengkraan.

De waterleidingen in de toilet en in de badkamer zijn weggewerkt in de wanden en vloeren.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsstelsel van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
D e H e e r e n v a n V r o o n d a a l f a s e 1
D e n H a a g

26. Sanitair

De woningen worden standaard voorzien van het sanitair fabrikaat Villeroy & Boch kleur wit en kranen van H. Grohe, zoals op tekening aangegeven:

Voor de bouwnummers 1 t/m 21 en 58 t/m 65, alleen voor zover op tekening aangegeven:

- a. Wandclosetcombinatie, fabrikaat Villeroy & Boch, serie Subway 2.0, kleur wit, voorzien van closetzitting en deksel;
- b. Fonteincombinatie (alleen in geval van separaat toilet), fabrikaat Villeroy & Boch, serie Subway 2.0,, kleur wit;
- c. Wastafelcombinatie, fabrikaat Villeroy & Boch, serie Subway 2.0, kleur wit, bestaande uit: wastafel 130cm met 2 kranen en spiegel (geen spiegel in badkamer 2^e verdieping);
- d. Douchecombinatie, bestaande uit draingoot, douchthermostaat en glijstangcombinatie;
- e. Badcombinatie, fabrikaat Villeroy & Boch, serie Subway 2.0, bestaande uit: kunststof bad (180 cm), badmengkraan en handdouche.

Voor de bouwnummer 22 t/m 35, alleen voor zover op tekening aangegeven:

- a. Wandclosetcombinatie, fabrikaat Villeroy & Boch, serie O.Novo, kleur wit, voorzien van closetzitting en deksel;
- b. Fonteincombinatie (alleen in geval van separaat toilet), fabrikaat Villeroy & Boch, serie O.Novo, kleur wit;
- c. Wastafelcombinatie, fabrikaat Villeroy & Boch, serie O.Novo, kleur wit, bestaande uit: wastafel, kraan en spiegel;
- d. Douchecombinatie, bestaande uit draingoot, douchthermostaat en glijstangcombinatie.

27. Elektrische installaties

De installatie in de meterkast beschikt over de benodigde groepen en is voorzien van een aardlekschakelaar. De aansluiting voor de woningen is 3x25 Ampère De leidingen, centraal- en montagedozen zijn opgenomen in de wanden en plafonds. Tegen houten dakelementen zijn de leidingen en eventuele schakelaars en wandcontactdozen als opbouw in het zicht aangebracht, evenals in de buitenberging en garage/berging.

De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn van het type inbouw fabrikaat Jung in de kleur alpine wit. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.

De levering van apparaten en armaturen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de koopsom begrepen.

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

- de schakelaars 1,05 m (in niet verblijfsruimten);
- de schakelaars (in verblijfsruimten) gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m;
- de wandcontactdozen 0,3 m;
- de wandcontactdozen in de keuken t.p.v. het werkblad en berging 1,25 m;
- één wandcontactdoos in de keuken op 2,0 m;
- de buitenlichtpunt(en) 2,2 m;
- de loze leidingen ten behoeve van telefoon en C.A.I. 0,3 m;
- aansluitpunten ten behoeve van keuken conform keukentekening

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
D e H e e r e n v a n V r o o n d a a l f a s e 1
D e n H a a g

De houten berging wordt voorzien van een buitenlichtpunt op een schemerschakelaar.
Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht volgens tekening.

28. Zwakstroominstallaties

De woning is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- een deurbelknop naast de voordeur;
- een schel in de entree;
- een transformator in de meterkast.

29. Telecommunicatie-installaties

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

Voor de verdeling van data, telefoon of centrale antenne inrichting (C.A.I.) zijn er verschillende loze leidingen in de woning aangebracht, deze leidingen kunt u in eigenbeheer voorzien van de voor u noodzakelijke bedrading. Alle loze leidingen komen uit in de meterkast. Plaats en positie volgens tekening.

De woonkamer en hoofdslaapkamer worden voorzien van 1 loze leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos.

Alle overige verblijfsruimten worden voorzien van een 1 loze leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos.

30. Verwarming-/ warmwaterinstallatie

De woning wordt opgeleverd zonder gasaansluiting. Voor verwarming en warmwatervoorziening is de woning uitgerust met een t een individuele bodem warmtepomp met een boilervat van 150 liter.

De warmwatervoorziening voorziet tenminste in het per minuut op de diverse tappunten kunnen tappen van in totaal ca. 7,5 liter water van 60° C, CW-klasse 4.

De woning wordt standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer en een thermostaat op de verdieping. Het verwarmingselement in de badkamer wordt uitgevoerd als een elektrische badkamerradiator.

De keuze in vloerbedekking is van invloed op de afgifte van het systeem. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele afwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk, indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,13 m² K/W. Uw leverancier kan u hierover adviseren.

De verwarmingsleidingen worden zoveel mogelijk opgenomen in de afwerklaag. De op de tekening aangegeven verwarmingselementen zijn informatief. Aantal, grootte, type, vorm en plaats kan ten gevolge van warmte-technische berekeningen wijzigen.

De verwarmingsverdeelunits komen zo dicht mogelijk bij of in de schachten. Indien een verwarmingsverdeelunit in een verblijfsruimte komt, wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting.

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
D e H e e r e n v a n V r o o n d a a l f a s e 1
D e n H a a g

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:

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

verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer)	20° C
verkeersruimten (hal, gang, trap en overloop)	15° C
toiletruimte	15° C
douche- en/of badruimte	22° C
in pandige bergruimte	15° C
onbenoemde ruimte	15° C

In de toiletruimte, overloop en bergkasten wordt geen verwarming aangebracht. De temperatuur wordt bereikt door middel van het ventilatiesysteem.

De door het SWK/Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

31. Ventilatievoorzieningen

De woning is voorzien van een ventilatie-installatie met mechanische toevoer en mechanische afvoer met Warmte Terug Win-unit (WTW) en 100% bypass door middel van een WTW - ventilatie unit met CO2-sensor.

De plaats van de luchtafzuigventielen en luchttoevoerventielen is nog niet op tekening aangegeven. Dit zal bij verdere uitwerking van het project aan u kenbaar gemaakt worden. Het wijzigen van de posities van de luchtventielen is helaas niet mogelijk. Een motorloze afzuigkap in de keuken kan op het mechanische ventilatiesysteem worden aangesloten. Een afzuigkap met geïntegreerde motor kan niet aangesloten worden op het afzuigkanaal, een recirculatiekap is wel mogelijk.

De keuken, het toilet, de badkamer en opstelplek wasmachine krijgen een afzuigpunt, de overige verblijfsruimten (slaapkamers, woonkamer en keuken) krijgen toevoerpunten welke allemaal zijn aangesloten op de WTW - ventilatie unit (een en ander zoals weergegegevn op de verkooptekeningen). Ten behoeve van een wasdroger wordt geen afvoer gemaakt.

Het regelen van de ventilatie (WTW-unit) gebeurt middels een besturing in de keuken en de badkamer. Op de bediening in de keuken is de filtervuilmelding af te lezen. Deze vuilmelding is een signaal voor de bewoner om de filters te reinigen of te vervangen. Met de badkamerschakelaar kan de ventilatie-installatie voor een bepaalde tijd op stand 'hoog' worden geschakeld.

Onder de binnendeuren is een sleuf opgenomen van circa 35 mm voor de luchtdoorstroming. Hierbij is rekening gehouden met een vloerafwerking 15 mm, waardoor de ruimte onder de deur minimaal 20 mm blijft.

De ventilatievoorzieningen van de meterkast word aangebracht aan de bovenzijde middels openingen in het bovenlicht en aan de onderzijde door middel van een ruimte onder de deur.

32. Opruimen en schoonmaken

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

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
D e H e e r e n v a n V r o o n d a a l f a s e 1
D e n H a a g

33. Bouwbesluit

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

Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode". Bij een aantal woningen is een deel van de oppervlakte van een ruimte, als verblijfsruimte conform het Bouwbesluit, niet meegenomen in de berekeningen. De oppervlakte waar dit voor geldt is op tekening met een stippellijn aangegeven.

34. Duurzaam Bouwen

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

35. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2016

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving en het welke u contractueel met ons bent overeengekomen is bepaald, gelden onverkort de door het Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepalingen de technische omschrijving of hetwelk u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

36. Uitsluitingen van garantie

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

Alle voorzieningen buiten de woning, zoals hekwerken, hagen, groenvoorzieningen etc die niet met het huis één geheel vormen, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

De eventueel in de kruipruimte aangebrachte drainageleiding valt niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

37. Kleurenstaat

Door de architect zijn voor onderstaande onderdelen de voorlopige kleuren aangegeven:

Exterieur

metselwerk	baksteen-handvorm wf
Blok 1 (bwnr 1 t/m 7)	rood genuanceerd; spekbanden en accenten in wit/geel; zij- en achtergevel hoekwoningen wit keimwerk
Blok 2 en 3 (bwnr 8 t/m 12)	paars genuanceerd; spekbanden en accenten in wit
Blok 4 en 5 (bwnr 13 t/m 17)	rood genuanceerd; spekbanden en accenten in wit
Blok 6 (bwnr 18 en 19)	wit keimwerk; spekbanden en accenten in wit
Blok 7 (bwnr 20 en 21)	rood genuanceerd; spekbanden en accenten in wit en rood genuanceerd
Blok 8 (bwnr 22 t/m 28)	oranje bont-achtig; spekbanden en accenten in wit
Blok 9 (bwnr 29 t/m 35)	rood genuanceerd gesinterd; spekbanden en accenten in wit
Blok 17 (bwnr 58)	rood genuanceerd; spekbanden en accenten in wit
Blok 18 (bwnr 59 en 60)	rood genuanceerd; spekbanden en accenten in wit/blauw
Blok 19 (bwnr 61 en 62)	wit keimwerk; spekbanden en accenten in rood genuanceerd en wit

Technische omschrijving
De Heeren van Vroondaal fase 1
Den Haag

Blok 20 (bwnr 63) rood genuanceerd gesinterd; spekbanden en accenten in wit/blauw
 Blok 21 (bwnr 64 en 65) oranje bont-achtig; spekbanden en accenten in wit/oranje bont-achtig
 Plint Keimsteen in grijstint
NB: Spekbanden en accenten in diverse materialen en uitvoeringen.

gevelkozijnen	hout	wit
draaiende delen	hout	wit
voordeur	hout	antractiet-achtig
bergingsdeur	hout	wit
gevelbetimmering	hout	wit
lateien	staal / beton	zwart- of witachtig (afh. van positie)
hemelwaterafvoer	staal / PVC	natuurlijk / grijsachtig
dakbedekking	keramische pan / lei / leipan (bwnr afh)	zwart/grijs-achtig
boeidelen	multiplex	wit
overstekken, getimmerde goten	multiplex	wit
div. timmerwerk	hout en/of multiplex	wit
hekwerken	staal of hout vgn's tekening	witachtig

Interieur – woning

gevelkozijnen interieur	wit
deuren en ramen	wit
kozijn woningtoegang	wit
voordeur	grijsachtig
binnendeuren en –kozijnen	wit
schilderwerk	wit
plafonds	wit

38. Ruimtestaat

Ruimte (benaming volgens Bouwbesluit)	Afwerking Wand	Plafond	Vloer
Entree (verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Meterkast (technische ruimte)	Onafgewerkt voorzien van meterbord	Onafgewerkt	Invoerplaat
Toilet (toiletteruimte)	Tegels tot 1,5 m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Tegels
Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Badkamer 1 ^e verdieping (badruimte)	Tegels tot plafond	Spuitwerk	Tegels

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
D e H e e r e n v a n V r o o n d a a l f a s e 1
D e n H a a g

Badkamer 2 ^e verdieping (badruimte)	Tegels tot plafond	Sauswerk	Tegels
Overloop (verkeersruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Slaapkamers 1 ^e verdieping (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Slaapkamers 2 ^e verdieping (verblijfsruimte)	Behangklaar	Sauswerk	Afwerkvloer
Zolder verdieping (overige gebruiksruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer, m.u.v. achter de knieschotten
Installatieverdieping (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer
Garage(-berging) (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer
Houten buitenberging (begruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Betontegels

39. De kleine lettertjes

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

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
D e H e e r e n v a n V r o o n d a a l f a s e 1
D e n H a a g

40. Beperkingen

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

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

41. Afwerkvloeren

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

42. Sanitair en tegelwerk

Naast het standaard sanitair en tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij een nader te bepalen projectshowroom, waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meerwerk uitgevoerd, voor de oplevering van uw woning. De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling blijft in dat geval volledig van kracht.

43. Tenslotte

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

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

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

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

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

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

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
D e H e e r e n v a n V r o o n d a a l f a s e 1
D e n H a a g

44. De koop- en aannemingsovereenkomst

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

45. Wat en wanneer u moet gaan betalen

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gefactureerd gaat worden naarmate de bouw van uw woning vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnenregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een factuur krijgt toegestuurd. Als bijvoorbeeld het dak is gelegd, kan dat als een termijn worden aangerekend; daarvoor wordt u dan een bepaald percentage van de aanneemsom in rekening gebracht. Er kunnen verschillende manieren zijn waarop deze termijnen of fases zijn opgebouwd. Hoe dit voor u is opgebouwd, staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. De termijnnota's moeten door uw geldverstrekker binnen 14 dagen zijn betaald.

46. Financiering

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

47. Meerwerk

Iedere woning kan tegen verrekening van meerwerk met standaardopties worden uitgevoerd. Ook kunt u zelf de afwerking met betrekking tot bijvoorbeeld wand- en vloertegels en sanitair bepalen. Voor de standaardopties ontvangt u een meerwerklijst, waaruit u eenvoudig uw keuze kenbaar kunt maken. Voor uw overige wensen kunt u een bezoek brengen aan onze projectshowrooms. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

48. Koopsom Vrij Op Naam (VON)

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

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

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

- afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening evenals overige financieringskosten;
- taxatiekosten;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
D e H e e r e n v a n V r o o n d a a l f a s e 1
D e n H a a g

- renteverlies tijdens de bouw;
- kosten voor aansluiting en levering van telefoon, kabeltelevisie en internet;
- kosten eventuele aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- OZB-belasting.

49. Verzekering

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

50. Prijswijzigingen

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

51. Opleveringsprocedure

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

52. Eigendomsoverdracht

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

Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen die te allen tijde eerst zullen moeten worden aangesproken voordat gebruik gemaakt zal worden van het depot bedrag. In dat verband zal bij de transportakte zekerheid moeten worden gesteld voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

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

T e c h n i s c h e o m s c h r i j v i n g
D e H e e r e n v a n V r o o n d a a l f a s e 1
D e n H a a g

53. Standaard en individuele wijzigingen

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

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

54. Krimpscheuren

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

55. Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering;
- uw inboedelverzekering.

56. Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.