

Technische omschrijving

Hilversum, Nieuwbouw 7 woningen Achter St Vitus



Inleiding

De nieuwbouw van in totaal 7 rijwoningen te Hilversum als onderdeel van project Achter St. Vitus worden gerealiseerd door **Hoornstra Bouw BV**, ingeschreven onder nummer 04087 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen. Voor dit project wordt een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en bijlage A dienen vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen (ontwerp conform verkooptekeningen d.d. 24-03-2026), zoals in de aannemingsovereenkomst is opgenomen.

De realisatie van het plan Achter St. Vitus is een initiatief van ontwikkelaar Achter Sint Vitus B.V. in bouwteamverband ontwikkeld in samenwerking met Hoornstra Bouw BV. Het betreft een ontwerp van MONK Architecten.

Inhoudsopgave

1. Peil van de woning	4
2. Grond- en straatwerk en terreininventaris	4
3. Buitenriolering	4
4. Fundering	4
5. Vloeren	5
6. Gevels	5
7. Daken, goten en hemelwaterafvoeren	5
8. Buitenkozijnen, ramen, deuren, beglazing en zonwering	6
9. Schilderwerk	6
10. Trappen en hekwerken	6
11. Binnenwanden	7
12. Binnenkozijnen en deuren	7
13. Vloer-, wand en plafondafwerking	7
14. Keukeninrichting	8
15. Sanitair	9
16. Technische installatie	9
16.1 Binnenriolering	9
16.2 Tapwaterinstallaties	9
16.3 Centrale verwarmingsinstallaties	9
16.4 Ventilatie	10
16.5 Elektrotechnische installatie	11
16.6 PV-panelen	11
17. Schoonmaken en oplevering	12
18. Huisnummerbord	12
19. Enkele aandachtspunten	12
21. Kleur- en materiaalstaat volgens architect	16
22. Algemene verkoopvoorwaarden	17

1. Peil van de woning

Het peil, van waaruit alle hoogten worden gemeten, is de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond. De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Hilversum.

2. Grond- en straatwerk en terreininventaris

Na het verkrijgen van de grond zullen de opstallen worden gesloopt en de saneringswerkzaamheden worden uitgevoerd.

Voor de funderingen en rioleringen worden de benodigde ontgravingen en grondaanvullingen verricht. Het terrein zal zoveel mogelijk worden aangevuld met uit de ontgravingen verkregen grond. Er wordt geen extra grond aangevoerd voor de tuinen.

Er worden ten behoeve van de bereikbaarheid van de woningen geen toegangspaden aangelegd op de eigen kavels, er is hier dus geen bestrating opgenomen. De verdere terreininrichting zal volgens nadere specificatie worden gerealiseerd. Hieronder vallen o.a. de terreinafscheidingen bestaande uit schanskorven en tuinpoorten evenals de aanleg van de bestrating t.b.v. de parkeerplaatsen en achterpad.

Daar waar de ondernemer het nodig acht worden de hoeken van de percelen aangegeven met een houten paaltje.

Er wordt achter in de tuin een houten prefab buitenberging geplaatst op een betonnen vloer. De buitenberging wordt afgewerkt met geïmpregneerd houten vuren delen, het dak zal worden voorzien van dakbedekking. Tevens is de berging voorzien van een energiezuil t.b.v. een stroom- en lichtpunt.

3. Buitenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Het vuilwaterriool (DWA) wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente.

De hemelwaterafvoer aan de voorzijde van de woningen worden volgens de eisen van de gemeente Hilversum middels inspectieputten aangesloten op het gemeente riool. De hemelwaterafvoeren aan de achterzijde van de woningen en de berging worden middels een infiltratieriool (IT) aangesloten op het gemeente riool.

4. Fundering

Uitgangspunt voor het funderingssysteem:

- Fundatie op staal, waaronder mogelijk op advies van de constructeur grondverbetering wordt aangebracht, waarop ongeïsoleerde strokenfundering voorzien van wapening worden aangebracht.
- Dit uitgangspunt kan nog op advies van de constructeur wijzigen nadat de sonderingen zijn uitgevoerd en het funderingsadvies zal worden vastgesteld. Doordat de bestaande bebouwing nog gesloopt dient te worden kunnen de sonderingswerkzaamheden pas vlak voor de bouw van de woningen worden uitgevoerd.

Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of overleg met Bouw en Woningtoezicht van de Gemeente Hilversum.

De ruimte onder de begane grond (kruipruimte) is ca. 50 cm hoog en wordt licht geventileerd door middel van muisdichte roosters in de voor- en achtergevel. Afhankelijk van de weersomstandigheden kan in deze ruimte water komen te staan. De kruipruimte is voorzien van een bodemafluiting middels schoon zand.

5. Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonvloer, Rc waarde overeenkomstig de BENG berekening. De dikte van deze vloer wordt bepaald door de constructeur en/of leverancier.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in betonnen kanaalplaatvloeren. Deze vloeren zijn aan de onderzijde voorzien van V-naden die zichtbaar blijven. De dikte van de vloeren wordt door de constructeur en/of leverancier bepaald.

6. Gevels

De buitengevels bestaan uit metselwerk van gebakken stenen. De uitvoering van het metselwerk, voegwerk en/of doorstrijkmortel en de detaillering zijn volgens het ontwerp van de architect. De gevels zullen worden voorzien van een isolatie Rc waarde overeenkomstig de BENG berekening, die aan het binnenspouwblad wordt bevestigd.

De spouw wordt licht geventileerd door toepassing van open stootvoegen welke zijn voorzien van stootvoegroosters. Ter plaatse van de gevelopeningen wordt het metselwerk in het buitenblad opgevangen door een stalen latei in thermisch verzinkte uitvoering, ter plaatse van het binnenblad kan een betonlatei of een stalen latei voorkomen.

De gevelvlakken bestaande uit metselwerk worden gedilateerd conform advies van de steenleverancier. De dilataties worden als open dilataties uitgevoerd.

7. Daken, goten en hemelwaterafvoeren

De schuine dakconstructie van de woningen bestaat uit geïsoleerde (Rc waarde overeenkomstig de BENG berekening) geprefabriceerde dakplaten. De onderzijde (binnenplaat) van de geïsoleerde dakplaat zal voor de woningen 1,2, 6 en 7 bestaan uit een witte spaanplaat en zal niet verder worden afgewerkt. De plaatnaden en schroefgaten zullen in het zicht blijven. De onderzijde van het schuine dak van de woningen 3, 4 en 5 worden met een gipsbeplating in het werk afgetimmerd.

De schuine daken worden aan de buitenzijde afgedekt met stalen felsbeplating uitgevoerd in kleur volgens kleur- en materialenstaat (H21).

Ten behoeve van be- en ontluichtingsleidingen, mechanische ventilatie en dergelijke worden doorvoeren opgenomen. De schuine daken van de woningen 1, 2, 6 en 7 zijn voorzien van dakramen conform verkooptekening.

Het hemelwater van het schuine daken van de woningen 1, 2, 6 en 7 wordt aan de voorgevel opgevangen in een metalen goot. Het hemelwater van het schuine dak van de woningen 3, 4 en 5 wordt rechtstreeks afgevoerd naar de hemelwaterafvoer. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in metaal en zijn voorzien van bladvangers. Plaats zoals op tekening staat aangegeven en indien noodzakelijk op een door de installateur nader te bepalen plaats.

Het platte deel van het dak van de woningen 1, 2, 6 en 7 wordt uitgevoerd met een dakbedekking aangebracht op dakisolatie op afschot. Het aantal en afmeting van de noodoverstorten worden in overleg met de constructeur bepaald.

8. Buitenkozijnen, ramen, deuren, beglazing en zonwering

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in duurzaam hardhout (standaard FSC/PEFC keur niet gecertificeerd), duurzaamheidsklasse 2, minimaal 450 kg/m³. De beglazing bestaat uit dubbel glas HR++ en U-waarde overeenkomstig de BENG berekening. Draairichtingen van de ramen en deuren zijn zoals op tekening aangegeven. De kozijnen worden fabrieksmatig afgelakt aangeleverd op de bouw en hoeven niet te worden afgeschilderd op de bouwplaats. Eventuele beschadigingen worden voor oplevering bijgewerkt.

De afwerking van de kozijnen, ramen en deuren zal aan de binnenzijde gelijk zijn met de buitenzijde.

De voordeur zal worden voorzien van een (geïsoleerde) brievengleuf.

De onderdorpels van kozijnen op maaiveld worden voorzien van glasvezelversterkt kunststof in de kleur antraciet. Onder de raamkozijnen welke in het metselwerk zijn gesitueerd, worden aan de buitenzijde keramische raamdorpelstenen aangebracht, kleur i.s.m. architect.

Onder de raamkozijnen, die niet tot op de vloer doorlopen, worden waar mogelijk aan de binnenzijde kunststenen (Marmer composiet Bianco C) vensterbanken toegepast. Waar het vanuit de regelgeving vereist is, zijn de buitenkozijnen, inclusief scharnieren, cilinders en deurbeslag, uitgevoerd in weerstandsklasse 2 tegen inbraak.

De kozijnen op de verdieping, welke doorlopen tot op de vloer, worden aan de buitenzijde voorzien van een stalen frans balkonhek.

Er zijn geen voorzieningen opgenomen voor zonwering, tenzij dit anders blijkt uit de BENG berekening.

Daar waar op tekening staat aangegeven, worden op het glas en in de kozijnen ventilatieroosters toegepast (hendel bediend).

Luchtdichting qv 10 waarde overeenkomstig de BENG berekening.

9. Schilderwerk

Binnenschilderwerk:

Het gehele binnenschilderwerk is voor rekening koper/verkrijger.

Buitenschilderwerk:

De houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren (exclusief de aftimmeringen, deze worden voorzien van een grondlaag) worden voorzien van een fabrieksmatig aangebracht schildersysteem. De kleur van het schilderwerk overeenkomstig de kleur- en materialenstaat (H21).

10. Trappen en hekwerken

De trap van de begane grond naar de eerste verdieping is een dichte vurenhouten trap en van de eerste naar de tweede verdieping is een vurenhouten open trap. Langs de trap

komt aan één zijde een houten leuning. Waar nodig wordt op de eerste verdieping en tweede verdieping een traphek van hout met ronde spijlen aangebracht.

Om het leidingwerk van boven naar beneden te kunnen brengen en andersom, wordt er in de trappen een lepe hoek aangebracht welke worden afgewerkt met een plaat-materiaal. De trap, leuning, hek en lepe hoek zijn voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte witte grondverflaag.

11. Binnenwanden

De woningscheidende wanden, dragende binnenspouwbladen en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, de dikte van deze wanden wordt bepaald aan de hand van de berekeningen van de constructeur en volgens de geldende voorschriften.

De niet dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden met dikten volgens de eisen van het bouwbesluit. Om geringe doorbuiging op te kunnen vangen, worden de wanden niet strak onder de bovenliggende vloer gezet. Zodoende is een geringe zetting van de vloer mogelijk, zodat ongewenste scheurvorming van de wanden wordt beperkt. Het is mogelijk dat de naad tussen wand en plafond zich enigszins aftekent.

De niet dragende binnenwanden zijn van gasbeton. De niet dragende wanden op de 2^e verdieping van woning 3, 4 en 5 worden uitgevoerd in Metal Stud-wanden.

12. Binnenkozijnen en deuren

De plaatstalen binnenkozijnen in de woningen worden voorzien van fabrieksmatig afgewerkte opdek-deuren. De binnendeurkozijnen, welke in de lichte scheidingswanden zijn gesitueerd, worden voorzien van een glazen bovenlicht met uitzondering van de meterkastdeur en de deur onder de trap, hierboven wordt een dicht paneel aangebracht.

De deuren op de 2^e verdieping van woning 3, 4 en 5 worden niet voorzien van een bovenlicht, hier loopt de wand door boven het kozijn.

Het deurbeslag is uitgevoerd in lichtmetaal en de scharnieren in staal. Alle binnendeuren hebben loopsloten, met uitzondering van de toilet- en badkamerdeuren waar een vrij- en bezetslot wordt aangebracht. De meterkastdeur en de deur onder de trap worden voorzien van een kastslot.

Onder de deuren van de toilet- en badruimte komen kunststeen dorpels. Bij de overige binnendeuren komen geen stofdorpels. Onder de binnendeuren zit een ventilatieruimte van 15 á 20 mm, houdt hier rekening mee met de definitieve vloerafwerking, aangezien deze ventilatieruimte benodigd is voor goede en juiste ventilatie van de vertrekken in uw woning.

13. Vloer-, wand en plafondafwerking

De vloeren van de woningen zijn, met uitzondering van de vloer in de badkamer en het toilet, afgewerkt met een dekvloer conform de NEN 2747 vlakheidsklasse 3. In deze dekvloer zijn diverse leidingen opgenomen. Spijkeren en boren in deze vloer wordt sterk afgeraden.

De verwarmde vloeren mogen door de koper worden afgewerkt met een maximale RC 0.09 Wm²/K, dit om de vloerverwarming optimaal te kunnen laten werken.

De wanden in de woningen worden, met uitzondering van de badkamer- en toiletwanden, behangklaar opgeleverd conform de NEN 13914-2 Groep 3 (geschikt voor dikker behang). Behangklaar betekent dat de koper zonder extra bouwkundige inspanning kan overgaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleister, dienen door de koper zelf te worden verwijderd met bijvoorbeeld een plamuurmes. Wij adviseren om het eerste jaar geen definitieve eindafwerking aan te brengen i.v.m. de uitwerking van bouwvocht in de verschillende materialen. Bij aansluiting van het stucwerk op de cementdekvloer is het uitgangspunt dat de koper zelf een vloerplint levert en aanbrengt. De zone t.h.v. van een vloerplint van ca. 7 cm zal de wand niet zijn afgewerkt. Een vloerplint werkt de oneffenheden tussen wand en vloer weg, deze zullen nu zichtbaar blijven.

De vloeren van de toiletruimte en badkamer worden voorzien van vloertegelwerk. Standaard vloertegels worden door de kopersbegeleider bemonsterd. Desgewenst kan hiervan (middels een verrekening van kosten) worden afgeweken. Andere tegels kunnen alleen worden uitgezocht bij een door de aannemer geselecteerde projectshowroom. Daar waar het noodzakelijk is, worden kitvoegen in de kleur van de tegelvoegen aangebracht. Voor het verwerken van de vloertegels zijn wij uitgegaan van vloertegels in de afmeting van circa 30x30 cm. De vloertegels ter plaatse van de douchehoek worden op afschot naar het doucheputje aangebracht.

De wanden van de badkamer worden tot het plafond betegeld. En het inbouwreservoir uitgevoerd als plateau van het toilet op de badkamer wordt betegeld en is ca. 120 cm hoog. De wanden van het toilet op de begane grond worden betegeld tot ca. 150 cm boven de vloer. Daarboven zijn deze wanden voorzien van spackspuitwerk. Standaard wandtegels worden door de kopersbegeleider bemonsterd. Desgewenst kan hiervan (middels een verrekening van kosten) worden afgeweken. Andere tegels kunnen alleen worden uitgezocht bij een door de aannemer geselecteerde projectshowroom. Voor het verwerken van de wandtegels zijn wij uitgegaan van wandtegels in de afmeting van circa 25x30 cm, wandtegels worden staand aangebracht.

De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Bij uitwendige hoeken worden pvc hoekprofielen toegepast. Desgewenst kan hiervan (middels een verrekening van kosten) worden afgeweken. Andere afmetingen, verschillende kleuren, strips en gerectificeerde tegels kunnen alleen worden uitgezocht bij een door de aannemer geselecteerde projectshowroom.

De betonplafonds van de woningen worden afgewerkt met spackspuitwerk in de kleur wit, met uitzondering van de meterkast. De schuine dakvlakken van de woningen 3, 4 en 5 worden afgewerkt met een gipsplatenplafond en voorzien van spackspuitwerk in de kleur wit. De schuine dakvlakken van de woningen 1, 2, 6 en 7 worden overeenkomstig H7 afgewerkt. In de betonplafonds blijven de V-naden van de (betonnen) vloerplaten zichtbaar. Het is mogelijk dat er vanwege constructieve redenen raveelijzers t.p.v. trapgaten zichtbaar in het plafond worden opgenomen.

14. Keukeninrichting

De woningen worden zonder keuken geleverd. De opstelplaats van de keuken wordt wel voorzien van de benodigde standaard aansluitpunten conform verkooptekening.

De door de aannemer geselecteerde projectshowroom biedt een keuken aan op basis van de bestaande aansluitpunten, maar daar kan ook naar eigen wens een compleet andere keuken worden uitgezocht.

Mocht u toch besluiten elders een keuken uit te zoeken, houdt er dan rekening mee dat wij coördinatiekosten van € 450,- in rekening zullen brengen voor het verwerken van de betreffende keukentekening en het coördineren van de werkzaamheden. Daarnaast zal er een verrekening van kosten voort kunnen vloeien uit de gevraagde wijzigingen.

15. Sanitair

Iedere woning wordt voorzien van kwalitatief goed sanitair. Het standaard sanitair zal worden bemonsterd bij de door de aannemer geselecteerde projectshowroom.

In de toiletruimte wordt een vrij hangend wandcloset met inbouwreservoir en bedienpaneel (in de kleur wit) aangebracht. Tevens wordt een fonteintje met kraan, aangesloten op het koud waternet. Sifons worden uitgevoerd in metaal in de kleur chroom.

In de badkamer wordt een vrij hangend wandcloset met inbouwreservoir en bedienpaneel (in de kleur wit) aangebracht. De wastafel wordt voorzien van een mengkraan voor zowel warm als koud water en een rechthoekige spiegel. Tevens is er een douchecombinatie, bestaande uit een thermostatische douchemengkraan en een glijstangcombinatie met handdouche en slang. In de vloer ter plaatse van de douchehoek wordt een doucheput van 15x15 cm met roestvrij stalen deksel geplaatst. Sifons worden uitgevoerd in metaal in de kleur chroom.

16. Technische installatie

Algemeen

Aan de hand van de resultaten van de BENG berekeningen wordt de installatie, waaronder de verwarming en ventilatie, in de woning bepaald.

16.1 Binnenriolering

Alle afvoeren van de diverse sanitaire toestellen worden uitgevoerd in recyclebare kunststof leidingen. Hierin worden de benodigde ontstoppingsstukken en stankafsluiters opgenomen. De ontspanningsleidingen worden tot bovendaks aangebracht.

16.2 Tapwaterinstallaties

Alle waterleidingen in de woning worden uitgevoerd in kunststof leidingsystemen. Hierin worden de benodigde stop- en aftapkranen opgenomen. Alle sanitaire toestellen worden aangesloten op de koudwaterinstallatie.

Met behulp van een water/water warmtepomp zal er warm water worden geleverd aan de wastafel-, douche- en keukenmengkraan.

16.3 Centrale verwarmingsinstallaties

De warmtelevering wordt gedaan door een water/water warmtepomp. De warmtepomp bestaat uit een binnendeel met een bron in de grond. Het binnendeel wordt geplaatst in de woning, positie volgens de verkooptekening. Het binnendeel is voorzien van een boiler die de warmwater voorziening verzorgt.

De installatie is berekend bij een buitentemperatuur van -10° C. Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken kunnen de temperaturen worden behaald zoals hieronder omschreven:

- woonkamer / keuken 22° Celsius

• hal	18° Celsius
• toilet	18° Celsius
• slaapkamers	20° Celsius
• badkamer	22° Celsius
• Technische ruimte (2 ^e verdieping)	onverwarmd
• Meterkast en trapkast	onverwarmd
• buiten berging	onverwarmd

Verwarming begane grond:

Op de begane grond wordt hoofdvloerverwarming gemonteerd. De vloerverwarmingsverdeler wordt gemonteerd op de begane grond volgens tekening in de trapkast en is niet voorzien van een verdeleromkasting.

Verwarming 1^e verdieping:

Op de verdieping worden op de slaapkamers en badkamer een hoofdvloerverwarming gemonteerd. De vloerverwarmingsverdeler wordt op positie volgens tekening gemonteerd in de berging op de 2^e verdieping en is niet voorzien van een verdeleromkasting.

Als aanvullende verwarming wordt de badkamer voorzien van een elektrische radiator. Met de vloerverwarming alleen zal men met een warmtepomp geen 22 graden Celsius behalen. Daarvoor wordt er een elektrische radiator bijgeplaatst.

Verwarming 2^e verdieping:

Op de verdieping worden op de slaapkamers en technische ruimte een hoofdvloerverwarming gemonteerd. De vloerverwarmingsverdeler wordt op positie volgens tekening in de technische ruimte gemonteerd en is niet voorzien van een verdeleromkasting.

De vloerverwarming wordt geregeld met een centrale thermostaat in de woonkamer. De slaapkamers worden voorzien van een naregel thermostaat. Wanneer de centrale thermostaat in de woonkamer niet vragend staat, zullen de overige vertrekken ook niet verwarmd worden.

16.4 Ventilatie

Ventilatie gebeurt op basis van mechanische afzuiging met natuurlijke toevoer. De unit hiervoor wordt gepositioneerd in de technische ruimte op de 2^e verdieping, met hoofdbediening in de keuken (positie volgens verkooptekening) Co2 gestuurd en in de badkamer een draadloze 3 standen schakelaar. Vanaf deze unit worden er afzuigventielen geplaatst in de keuken, toilet, badkamer en wasmachine opstelplaats (technische ruimte).

Uitgangspunt is dat de koper de keuken voorziet van een recirculatie afzuigkap, hiervoor is namelijk geen afzuigpunt beschikbaar.

Afzuiginstallatie:

• badkamer	14	ltr./sec.
• toilet	7	ltr./sec.
• technische ruimte 2 ^e verdieping (wasmachine opstelplaats)	14	ltr./sec.
• keuken	2x21	ltr./sec.

Toevoerinstallatie:

Daar waar nodig worden ventilatieroosters boven de kozijnen aangebracht.

16.5 Elektrotechnische installatie

De elektrische installatie voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energieleverend bedrijf en aan de eisen van de NEN1010. De installatie zal bestaan uit lichtpunten en wandcontactdozen, aangebracht conform het centraaldozensysteem.

De schakelaars, wandcontactdozen etc. zullen zoveel mogelijk als inbouw worden uitgevoerd en in de kleur wit. Meterkast, trapkast, technische ruimten en de buitenberging worden indien niet redelijkerwijs inbouw mogelijk is, als opbouw uitgevoerd. Alle wandcontactdozen worden geaard conform de geldende voorschriften. De standaard posities en aantallen staan aangegeven op de verkooptekeningen.

Hoogte van elektrapunten:

- schakelaars: ca 105 cm + vloer
- wandcontactdozen: ca 30 cm + vloer
- wandcontactdozen keuken: ca 120 cm + vloer
- wandcontactdozen badkamer: ca 105 cm + vloer
- loze leidingen / CAI / UTP: ca 30 cm + vloer
- thermostaat + hoofdbediening mv: ca 150 cm + vloer

Dubbele wandcontactdozen worden horizontaal uitgevoerd.

Iedere woning wordt individueel bemeterd. Het leveren, monteren en aansluiten van verlichtingsarmaturen is niet opgenomen.

De centraaldozen worden opgenomen in de constructieve vloerplaten, om constructieve redenen kan de definitieve positie hiervan enigszins afwijken van hetgeen op de verkooptekeningen staat aangegeven. De centraaldozen in woning 3, 4 en 5 welke op de 2^e verdieping zijn opgenomen worden tussen de dakplaat en het hieronder aangebrachte verlaagde plafond weggewerkt.

Rookmelders.

De rookmelders zijn opgenomen zoals op de verkooptekeningen staan aangegeven.

Media en communicatie.

De aantallen en posities zijn weergegeven op de verkooptekening. Een uitbreiding van deze aantal aansluitpunten is voor rekening van de koper.

Aansluiting wasmachine – en droger:

Op de zolder word een enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor een wasmachine aangebracht. Een aansluiting op aparte groep voor de wasdroger is niet standaard voorzien. Er wordt in de woning geen afvoerkanaal voor de aansluiting van een zogenaamde luchtdroger aangebracht. Er kan hierdoor uitsluitend een zogenaamde condensdroger worden geplaatst, mits u de aansluiting hiervoor realiseert.

16.6 PV-panelen

De woning kan worden voorzien van een PV-installatie bestaande uit zonnepanelen en een omvormer. De technische ruimte is de aangewezen opstelplaats voor de omvormer.

Het aantal zonnepanelen wordt bepaald door de definitieve BENG-berekening. Alleen wanneer uit deze berekening blijkt dat zonnepanelen noodzakelijk zijn om aan de energienormen te voldoen, worden deze daadwerkelijk geplaatst.

Indien de BENG-berekening uitwijst dat er geen PV-panelen benodigd zijn, worden er geen voorzieningen aangebracht voor een PV-installatie. In dat geval wordt uitsluitend een positie-aanduiding voor de omvormer in de technische ruimte opgenomen.

Wanneer zonnepanelen wel van toepassing zijn, wordt de omvormer via een werkschakelaar aangesloten op een aparte groep (230 V) in de meterkast. In deze installatie worden geen optimizers toegepast.

17. Schoonmaken en oplevering

Ongeveer drie weken (doch uiterlijk twee weken) voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken, de glasruiten en de binnendeuren en kozijnen, deze worden schoon opgeleverd.

18. Huisnummerbord

Er worden huisnummerbordjes aangebracht conform de richtlijnen van de gemeente.

19. Enkele aandachtspunten

Meer- en minderwerk:

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is dan gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen.

Het is vanzelfsprekend dat de keuzemogelijkheden en de daarbij behorende prijzen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van de woning c.q. het moment van opdracht geven tot wijziging.

Oplevering:

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen op het proces-verbaal van oplevering de door u gesignaleerde gebreken, de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Let vooral op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn met betrekking tot de bewijslast vaak zeer moeilijk te honoreren.

Klachten:

Indien er na oplevering van de woningen klachten worden geconstateerd, dan dient u dit direct te melden. De klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer (nazorg@hoornstra-bouw.nl). Er bestaat een mogelijkheid, dat de ondernemer u inspectiekosten in rekening brengt. U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen. Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie.

Wijzigingen tijdens de bouw:

Alle wijzigingen in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper moeten voldoen aan het gestelde in de Woningborg Algemene Voorwaarden behorende bij de overeenkomst.

Werkzaamheden direct na oplevering:

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt. Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Wij adviseren om het eerste jaar geen definitieve eindafwerking aan te brengen i.v.m. de uitwerking van verschillende materialen.

Krimp:

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er vooral bij de aansluitnaden krimpscheuren kunnen ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn er speciale (flexibele) materialen in de handel.

Let ook op bij het laten leggen van plavuizen. Laat u adviseren door een deskundig bedrijf. Vooral voor wat betreft de keuze van lijmsorten en het aanbrengen van dilataties. Zie ook hoofdstuk 13, vloer- wand- en plafondafwerking.

Beglazing:

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze veroudert en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen / onvoldoende aantoonbaar onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten komen te vervallen.

Verzekering:

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum volledig te verzekeren tegen brand- en stormschade.

Onderhoud algemeen:

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw woning', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

Woningborg:

Voor deze woning wordt door de garantie plichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en bijlage A dienen vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

De woning wordt mogelijk eerder opgeleverd dan de civieltechnische werkzaamheden, zoals bestrating, trottoirs, etc. Voor een tijdelijk slechte of problematische bereikbaarheid van de woning na oplevering kan geen enkele aansprakelijkheid aanvaard worden.

Bouwkundige afscheidingen op de zichtbepalende punten zijn niet toegestaan anders dan met toestemming van de gemeente.

20. Afwerkstaat

Voor de aantallen van de elektra installatievoorzieningen verwijzen we naar de verkooptekening van betreffend bouwnummer. De symbolen hiervan staan weergegeven op de renvooi behorende bij de verkooptekening.

Begane grond

Hal/Entree:

Vloer	:	dekvloer met kruipluik nabij voordeur
Wand	:	behangklaar
Plafond	:	spackspuitwerk wit

Meterkast:

Vloer	:	onafgewerkt
Wand	:	onafgewerkt
		tegen achterwand houten paneel voor meters
		nutsbedrijven
Plafond	:	onafgewerkt

Toilet

Vloer	:	tegelvloer
Wand	:	wandtegels tot ca. 150 cm, daarboven
		spackspuitwerk tot aan plafond
Plafond	:	spackspuitwerk
Voorzieningen en installaties	:	wandclosetcombinatie aan inbouwreservoir (plateau)
		fonteintje met een tapkraan
		afzuigpunt mechanische ventilatie

Woonkamer:

Vloer	:	dekvloer
Wand	:	behangklaar
Plafond	:	spackspuitwerk

Keuken:

Vloer	:	dekvloer
Wand	:	behangklaar
Plafond	:	spackspuitwerk
Voorzieningen en installaties	:	excl. Keuken

afzuigpunten mechanische ventilatie
afgedopte koud- en warmwater aansluitpunt
afgedopte aansluitpunt riolering t.b.v. spoelbak en
vaatwasser

Trapkast:

Vloer	:	dekvloer
Wand	:	behangklaar
Plafond	:	onderzijde trap onafgewerkt
Voorzieningen en installaties	:	vloerverwarmingsverdeler

Buitenberging:

Vloer	:	betonvloer onafgewerkt
Wand	:	houten delen onafgewerkt (niet geïsoleerd)
Plafond	:	houten balklaag onafgewerkt (niet geïsoleerd)

Eerste verdieping

Overloop:

Vloer	:	dekvloer
Wand	:	behangklaar
Plafond	:	spackspuitwerk

Slaapkamer 01:

Vloer	:	dekvloer
Wand	:	behangklaar
Plafond	:	spackspuitwerk

Slaapkamer 02:

Vloer	:	dekvloer
Wand	:	behangklaar
Plafond	:	spackspuitwerk

Badkamer:

Vloer	:	tegelvloer
Wand	:	wandtegels tot plafond
Plafond	:	spackspuitwerk
Voorzieningen en installaties	:	centraal aardpunt afzuigpunt mechanische ventilatie rechthoekige spiegel wandclosetcombinatie aan inbouwreservoir (plateau) douchecombinatie elektrische radiator als bijverwarming

Tweede verdieping

Overloop:

Vloer	:	dekvloer
Wand	:	behangklaar
Plafond	:	spackspuitwerk

Slaapkamer 03:

Vloer : dekvloer
Wand : behangklaar
Plafond : spackspuitwerk

Slaapkamer 04:

Vloer : dekvloer
Wand : behangklaar
Plafond : spackspuitwerk, behalve de schuine delen bij
bouwnummer 01, 02, 06 en 07

Technische ruimte:

Vloer : dekvloer
Wand : behangklaar
Plafond : spackspuitwerk
Voorzieningen en installaties : warmtepomp binnendeel
mechanische ventilatiebox
omvormer PV-installatie (indien van
toepassing)
vloerverwarmingsverdeler
koud wateraansluiting met kraan t.b.v.
wasmachine aansluiting
afgedopte aansluitpunt riolering t.b.v.
wasmachine en/of droger

21. Kleur- en materiaalstaat volgens architect

Onderdeel:	Materiaal:	Kleur:
Opgaande gevels	Baksteen	Kooy 599.H Gemêleerd
Doorstrijk / voegwerk	Cement	licht – mergelkleur n.t.b. i.o.m. architect
Gevelaccent – staand metselwerk	Baksteen	Kooy 599H Gemêleerd
Plint bnr 01,02,06 en 07	Hardsteen	Donkergrijs n.t.b. i.o.m. architect
Raamdorpelstenen	Keramisch	Antraciet verglaasd
Dakbedekking (hellend)	Stalen felsdak	Donkergrijs RR23
Platte dakvlakken	Bitumen	Naturel
Dakranden en muurafdekkers	Staal	Antraciet RAL 7016
Hemelwaterafvoeren	Zink of aluminium	Antraciet RAL 7016
Kozijnen	Hout	Zandgeel RAL 1002
Ramen	Hout	Zandgeel RAL 1002
Schuifpui	Hout	Zandgeel RAL 1002
Voordeur	Hout	Zandgeel RAL 1002
Voordeurkozijn	Hout	Zandgeel RAL 1002
Onderdorpels peilkozijnen	Glasvezelversterkt kunststof	Buva Isostone antraciet
Ventilatioeroosters	Duco	Blank aluminium
Frans balkonhek	Staal	Zandgeel RAL 1002

Berging: geveldelen	Hout vuren rabat	Geïmpregneerd naturel
Berging: deurkozijn	Hout	Naturel
Berging: deur	Hout	Naturel
Berging: hemelwaterafvoeren	PVC	grijs
Berging: plat dak	Bitumen	Naturel

22. Algemene verkoopvoorwaarden

Ter inleiding

Bij het kopen van een woning moeten de nodige stappen worden gezet voordat u zich eigenaar mag noemen. Wij verduidelijken u onderstaand wat u kunt verwachten tijdens het aankooptraject.

Bij het werk betrokken partijen:

Ontwikkelaar:	Achter Sint Vitus BV Wamberg 35-C 1083 CW Amsterdam (T) 020 – 622 89 98
Architect:	MONK architecten BNA Tractieweg 41 Studio D 3534 AP Utrecht T 030 – 230 42 27
Adviseur constructies:	iKAABEE Fornheselaan 124 3734 GE Den Dolder T 030 – 303 95 00

De aankoop (koop- en aannemingsovereenkomst)

Als u besluit een woning te kopen, dan wordt er een separate koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst opgemaakt. Het ondertekenen van beide overeenkomsten brengt verplichtingen met zich mee. Als koper bent u verplicht de koopprijs te betalen en verkoper (Achter Sint Vitus BV) is verplicht tot de levering van de bijbehorende grond, de aannemer (Hoornstra Bouw B.V.) is verplicht tot het bouwen van de woning.

Beide overeenkomsten zijn bindend tenzij eventuele ontbindende- of opschortende voorwaarden uit de koop- en/of aannemingsovereenkomst worden ingeroepen. Nadat de overeenkomsten door u en de andere partijen zijn getekend, ontvangt u een exemplaar van beide. Het andere exemplaar wordt naar de notaris gestuurd die de notariële akte van eigendomsoverdracht opstelt. Ook wordt na het tekenen van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat van Woningborg aangevraagd.

In de wet is geregeld dat kopers een bedenktijd hebben. Gedurende de bedenktijd kunt u zonder opgaaf van redenen en zonder verdere consequenties de overeenkomst ontbinden. De bedenktijd van één kalenderweek gaat in, één dag nadat de door beide partijen getekende overeenkomst aan u is overhandigd.

Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst worden een aantal opschortende voorwaarden opgenomen die gekoppeld zijn aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop

Hoornstra Bouw B.V. verwacht dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Vóór het verstrijken van de opschortingsdatum ontvangt u van Hoornstra Bouw bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn deze vervuld dan zijn de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden (nog) niet vervuld, dan wordt een nieuwe opschortingsdatum vastgesteld.

Koopprijs

In de koopprijs voor de grond zijn de hieronder genoemde kosten in de basisprijs begrepen:

- de grondkosten;
- het architecten- en constructeurhonorarium en de kosten van overige adviseurs voor het basis ontwerp;
- de kadastrale kosten voor inmeten van de kavel;
- de makelaarscourtage/verkoopkosten;
- de notariskosten inzake leverings- en eigendomsakte;
- de gemeenteleges;
- de B.T.W. (het wettelijk geldend tarief, een eventuele verhoging of verlaging wordt conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- de omgevingsvergunning;
- de eenmalige aansluitkosten nutsbedrijven en gemeenteriool;
- civieltechnische werkzaamheden: terreininrichting o.a. erfafscheiding en bestrating;
- sloopwerk van bestaande opstallen en sanering van de grond.

Aanneemsom

In de aanneemsom van de woning zijn de hieronder genoemde kosten in de prijs begrepen:

- de bouwkosten inclusief loon- en materiaalkostenstijging prijsvast tot einde werk, overeenkomstig clause in de aannemingsovereenkomst;
- het aansluitpunt in de meterkast voor CAI en/of glasvezel;
- het Woningborg Garantiecertificaat.

Bijkomende kosten voor de koper(s)

Naast de koopprijs, komen de volgende kosten voor uw rekening:

- de financieringskosten (indien noodzakelijk), zoals de kosten van de hypotheekakte, de advies- en/of bemiddelingskosten, de hypotheekrente tijdens de bouw en de taxatiekosten;
- de kosten van het eventuele meer- en minderwerk;
- abonnee- en aansluitkosten voor telefoon, radio, televisie en andere data;
- de bouwrente over de eventueel reeds vervallen grondkosten en bouwtermijnen (conform de inhoud van de koop- en aannemingsovereenkomst voorgeschreven door Woningborg);
- gemeentelijke heffingen.

Betaling

- De betaling van de koopsom vindt plaats in een aantal termijnen, zoals vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst;
 - De betreffende facturen voor de koopovereenkomst worden u door Achter Sint Vitus BV toegestuurd. De betalingstermijn staat hierop vermeld;
 - De betreffende facturen voor de aannemingsovereenkomst worden u door Hoornstra Bouw B.V. toegestuurd. De betalingstermijn staat hierop vermeld.
- De datum waarop de grondkosten verschuldigd zijn (hiervoor wordt door Achter Sint Vitus BV een factuur toegezonden) staat vermeld in de koopovereenkomst.

- De termijnen behorende bij de aannemingsovereenkomst, die vervallen na de notariële levering, betaalt u zelf, vanuit uw hypothecaire lening of uit eigen middelen.
- Het door u gekozen meer- en minderwerk zal conform de geldende Woningborg-regeling gefactureerd worden. Alle meerwerkopdrachten zullen aan u worden gefactureerd op basis van 25% bij opdracht en 75% na gereedkomen van het meerwerk. De facturering wordt verzorgd door Hoornstra Bouw B.V.

Op de termijnfacturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de laatste dag waarop uw betalingen op de bankrekening van Hoornstra Bouw B.V. moeten zijn bijgeschreven. Het is verstandig er rekening mee te houden, dat er een aantal werkdagen (afhankelijk van uw financier) zullen verlopen tussen het moment waarop u uw betalingsopdracht uitschrijft en het moment waarop het bedrag op de bankrekening van Hoornstra Bouw B.V. wordt bijgeschreven.

Eigendomsoverdracht

Nadat eventuele opschortende- en ontbindende voorwaarden als genoemd in de koop- en aannemingsovereenkomst niet meer ingeroepen kunnen worden (en u overeenstemming heeft bereikt met uw hypotheekverstrekker) zal de eigendomsoverdracht bij de projectnotaris plaats vinden. Dit geschiedt door een "akte van levering", waarbij de grond en de eventuele opstellen notarieel aan u worden geleverd. Vóór de datum van levering ontvangt u van de notaris de (concept) nota van afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag (de grondkosten en de eventueel vervallen termijnen) staat aangegeven.

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van levering (deze kosten zijn voor rekening Achter Sint Vitus BV) en de (eventuele) hypotheekakte (deze kosten zijn voor uw rekening).

Alle afspraken die worden gemaakt betreffende wijzigingen, datum van oplevering, betalingen en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende, zijn uitsluitend geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging is verkregen van de aannemer. Aan uitspraken van bouwplaatspersoneel, onderaannemers en leveranciers kunnen absoluut geen rechten worden ontleend.

Renteverlies tijdens de bouw

Vanaf de transportdatum van uw hypotheekakte betaalt u hypotheekrente. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag minus de rente over het nog in depot staande bedrag.

Het totale bedrag aan rente dat u tijdens de bouw aan de aannemer en de bank bent verschuldigd, wordt bouwrente genoemd.

Tijdens de bouw kunt u geconfronteerd worden met dubbele woonlasten: u heeft woonlasten met betrekking tot uw huidige woning en u betaalt tevens rente voor uw nieuwe woning. Het is dan ook verstandig hiermee rekening te houden, bijvoorbeeld door deze bouwrente op te nemen in uw financieringsplan.

Erfdienstbaarheden

Als het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt, zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering opnemen. Dit geldt ook voor eventueel nader op te leggen c.q. vast te stellen bepalingen en/of bedingen (u kunt hierbij bijvoorbeeld denken aan de verplichting om gevels en omheiningen van de percelen conform een bepaalde norm te onderhouden en in stand te houden).

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

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

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Voor meer informatie over Woningborg en voor het downloaden van diverse brochures kunt u terecht op www.woningborg.nl.

Indeling bouwterrein

De indeling van het openbaar terrein (de wegen, de paden, het groen, de parkeerplaatsen e.d.) is op basis van de laatst bekende gegevens en het bestemmingsplan op de situatietekening aangegeven en vallen onder de verantwoordelijkheid van derden, tenzij anders vermeld. Aangezien Hoornstra Bouw B.V. hier geen invloed op heeft, kan zij voor afwijkingen en eventuele (toekomstige) wijzigingen geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Vanzelfsprekend kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie bekijken. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving (nog) niet gereed is. Hoornstra Bouw B.V. aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Bodem

Het terrein voldoet, voordat met de bouw wordt aangevangen, aan de huidige eisen van milieukundige bodemgesteldheid. Het terrein is geschikt om het bouwplan uit te voeren.

Technische omschrijving

In de technische omschrijving van de woning staat een aanzienlijke hoeveelheid informatie. Mochten er na de bestudering van deze informatie nog vragen zijn, dan beantwoorden wij die graag.

Artist impressions en tekeningen

De in de verkoopdocumentatie, contractstukken opgenomen perspectieftekening(en) zijn artist impressions (ruw vertaald: "indruk van de kunstenaar"). De artist impressions zijn gemaakt om u een indruk te geven van de woning, die u koopt. Er kunnen verschillen tussen deze impressies en het daadwerkelijke resultaat ontstaan. Aan de artist impressions kunnen, ondanks alle nauwkeurigheid die wij nagestreefd hebben, dan ook geen rechten worden ontleend en dus niet bindend voor de koop- en aannemingsovereenkomst.

De eventueel op de tekeningen aangegeven huishoudelijke apparatuur en apparaten, het meubilair zoals losse kasten, banken wasmachine, kooktoestel, koelkast e.d. dienen alleen om een indruk te geven van de beschikbare ruimte en behoren uiteraard niet tot de leveringen binnen de koop- en aannemingsovereenkomst.

Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten in de verkoop-/contractbrochure uitgedrukt in millimeters.

Alle op de tekeningen aangegeven en in de verkoopdocumentatie omschreven maten zijn "circa" maten. Tijdens de bouw kunnen zich soms situaties voordoen, die leiden tot maataanpassing. De op de tekeningen aangegeven plaatsen van schakelaars, wandcontactdozen enz. zijn indicatief, de juiste plaats wordt tijdens het bouwproces bepaald. Wij adviseren u daarom deze maten niet te gebruiken voor het bestellen van stoffering, meubels enz. Maten dienen dus altijd in het werk te worden gecontroleerd.

Nutsvoorzieningen

De woning wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering. Tevens wordt de woning voorzien van een aansluitmogelijkheid voor CAI en/of glasvezel en telefoon. De aansluitkosten en/of entreegelden voor de betreffende nutsvoorzieningen m.u.v. CAI en/of glasvezel en telefoon maken onderdeel uit van de koop-/aanneemsom. Entree- c.q. abonnementsgelden n.a.v. het aansluitverzoek van u als koper, komen voor uw rekening. De telefoonaansluiting d.m.v. koperbedrading wordt niet meer automatisch in de woning aangebracht. Wanneer u wel een vaste verbinding wenst op het telefoonnet dan dient u tijdig een leveringscontract af te sluiten met een leverancier. Laat dit aan ons weten zodat dit tijdens de bouw uitgevoerd kan worden. Wanneer u later (achteraf) een aansluiting wilt, dan zijn de kosten namelijk aanzienlijk hoger.

Duurzaam bouwen

De woning voldoet aan de BENG norm (BENG: "bijna energieneutraal gebouw"). De BENG is de basis geweest voor het opgestelde ontwerp door de architect en ontwikkelaar.

De aandacht voor het milieu en daarmee samenhangend de 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. Beperking van energiegebruik, 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 het milieu sparen. Dit kan vaak al met relatief eenvoudige middelen zoals afvalscheiding op de bouwplaats of het toepassen van herbruikbare materialen. 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. 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 de medewerkers op de bouwplaats als de 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.

Wijzigingen tijdens de bouw

De verkoopdocumentatie is zeer nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en de tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, de architect, de constructeur en de overige adviseurs van het plan. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat wij daarvan af moeten wijken door bijvoorbeeld constructieve uitwerkingen, eisen van overheden en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkavelingen enz. Daarnaast behoudt Hoornstra Bouw B.V. zich het recht voor aan de woningen de naar haar oordeel noodzakelijke technische- of architectonische wijzigingen aan te brengen. Dit betreft tevens wijzigingen om te voldoen aan de BENG-norm en Woningborg (Technisch advies).

Daarnaast kunnen de in de verkoopdocumentatie of deze Technische Omschrijving genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door kwalitatief gelijkwaardige producten of leveranciers. Deze wijzigingen geven partijen geen recht tot verrekening van kosten. De wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit en de bruikbaarheid van uw woning. Uiteraard wordt u over noodzakelijke wijzigingen door ons tijdig geïnformeerd.

Wij als Hoornstra Bouw B.V. en Achter Sint Vitus BV streven er voortdurend naar om de uitvoering van onze woningen te verbeteren. Wij laten daarom de mogelijkheid open, dat er nadat deze Technische Omschrijving uitgebracht is, nog kleine wijzigingen kunnen worden aangebracht. Dit zal uiteraard voor de verkrijger geen financiële gevolgen hebben. Tevens moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

Als er een strijdigheid is tussen de Technische Omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen, gaat de omschrijving voor.

Meer en minderwerk

Hornstra Bouw B.V. stelt u in de gelegenheid te kiezen uit extra opties. Daarvoor zijn vooraf een aantal meer- en minderwerkopties voor u uitgewerkt en afgeprijsd. Deze opties vindt u in de koperskeuzelijst. Deze opties moeten naast de koop -/ en aannemingsovereenkomst afzonderlijk overeengekomen worden.

Alle wijzigingen in opdracht van de verkrijger moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Woningborg Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. De extra werkzaamheden (meerwerk), welke worden uitgevoerd door de aannemer, vallen onder dezelfde garantie als het overige werk.

Wat uitgevoerd kan worden, wordt uiteraard sterk bepaald door de stand van de bouwwerkzaamheden. Individuele verzoeken kunnen wij helaas daardoor niet altijd honoreren. De kosten van het meer- en minderwerk maken geen deel uit van de aanneemsom.

U wordt, na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst, uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek om eventuele vragen betreffende uw woning te beantwoorden en het meer- en minderwerk met u door te spreken. Onze kopersbegeleider is:

Dhr. Fabian Gielink
tel.nr.: 06 – 18 36 46 32
email: f.gielink@hoornstra-bouw.nl

Showroom

In dit project gaan wij een samenwerkingsverband aan met een projectshowroom voor de individuele keuze en levering van het sanitair en het tegelwerk voor de badkamer en het toilet. U ontvangt een uitnodiging voor een bezoek aan deze showroom.

Tevens ontvangt u een uitnodiging voor een bezoek aan de geselecteerde project-showroom voor de keuken.

Na het gesprek met de kopersbegeleider worden uw gegevens doorgegeven aan de showroom.

Wet bescherming persoonsgegevens

Hornstra Bouw B.V. respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verstrekken aan derden/onderdelen van het aankoop-bouwproces, zoals de keuken-, sanitair-, tegelleverancier, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten, die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen. Wij zullen tevens op uw verzoek uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich hiervoor wenden tot uw kopersbegeleider.

Sluitingsdata

Voor een soepel verloop van het bouwproces en de benodigde werkvoorbereiding, heeft Hornstra Bouw B.V. een aantal sluitingsdata bepaald voor de diverse meer- en minderwerk onderdelen. Het is in uw en ons belang dat binnen de hieronder vastgestelde data de gewenste aanpassingen aan uw woning definitief bekend zijn, zodat Hornstra Bouw B.V. één en ander tijdig kan verwerken en voor een correcte uitvoering kan

zorgdragen. Voor de goede orde wijzen wij u erop dat na de aangegeven sluitingsdata er geen meer- en minderwerkopdrachten meer in behandeling kunnen worden genomen. Wij vragen hiervoor uw begrip, aangezien wij voor het uitvoeren van uw persoonlijke wensen met voorbereidings- en/of levertijden rekening dienen te houden. De oplevering van het project is mede afhankelijk van een goede planning. Verstoring daarvan heeft ook consequenties voor andere kopers. Het is dus van groot belang, dat u tijdig uw keuze bepaalt en zich houdt aan de daarvoor aangegeven termijnen.

De showroom hanteert ook een sluitingsdatum voor het verwerken van uw persoonlijke wensen. U dient rekening te houden met een periode van minimaal drie weken tussen showroombezoek, offerte en opdrachtbevestiging. De showroom streeft ernaar om tijdens uw bezoek aan de showroom al een indicatie te geven van de te verwachten kosten van uw persoonlijke keuzes.

Op basis van de bouwvolgorde wordt de sluitingsdata van de bouwopties bepaald, deze wordt gebaseerd op basis van de geprognosticeerde start bouw.

Werkbare dagen

Het aantal werkbare werkdagen is genoemd in de aannemingsovereenkomst welke tussen u en ons is gesloten. Dit aantal werkbare werkdagen (de bouwtijd) is bepaald aan de hand van het standaard ontwerp van het gebouw en de standaard afwerking van de woningen. Door alle mogelijke (individuele) wijzigingen kan het zo zijn dat het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden meer tijd in beslag neemt dan voor de standaard werkzaamheden is ingepland. Ook kan het zo zijn dat er extra bewerkingen moeten worden uitgevoerd.

Door het laten uitvoeren van het door u opgegeven meer- en minderwerk voor de Bouwkundige opties en mogelijke vrije wijzigingen gaat u akkoord met een mogelijke bouwtijd verlenging. Voor de overeengekomen meer- en minderwerkoptyes zal de bouwtijd per € 1.000,- meerwerk met één werkbare werkdag worden verlengd. De standaard werkbare werkdagen van uw woning staan benoemd in artikel 5 'bouwtijd en start werkbare werkdagen' van uw aannemingsovereenkomst. Deze regeling geldt alleen bij meerwerk. De dagen worden naar boven afgerond. Er wordt een maximum van 25 extra werkbare werkdagen aangehouden. Deze mogelijk extra werkbare werkdagen worden tevens op de meterkastlijst vermeld.

Werk door derden

Het is niet mogelijk om tijdens de bouw, werkzaamheden door derden te laten verrichten. Derden zijn participanten in het bouwproces die werken zonder opdracht van de aannemer. Een voorbeeld is het laten leggen van vloerbedekking: dit kan pas na oplevering van de woning. Hieronder valt ook het leveren en monteren van de keuken.

Bezoek aan de bouwplaats

Hoewel wij ons kunnen voorstellen dat u graag de vorderingen dagelijks wilt waarnemen, kunnen wij uw aanwezigheid alleen toestaan op een nader te bepalen (kijkers-) moment. Voorafgaand aan uw bezoek moet u zich melden bij de uitvoerder van het werk.

De aannemer heeft rondom de bouwplaats afrastering geplaatst. Dit ter voorkoming van betreding van de bouwplaats door andere dan personeel. De aannemer is verantwoordelijk voor eenieder die de bouw betreedt.

Om geen onnodige veiligheidsrisico's te laten ontstaan, is het verboden om buiten de vastgestelde momenten van bezichtiging of persoonlijke afspraak de bouwplaats te

betreden. Aanwijzingen van het verantwoordelijke bouwpersoneel dienen te worden opgevolgd.

Uitvoeringsduur

Het bouwen van een woning neemt een aantal werkbare werkdagen in beslag. Dit aantal wordt in de aannemingsovereenkomst vastgelegd. Bij een nieuwbouwwoning gaan de werkbare werkdagen in bij aanvang/start bouw.

Omdat er talrijke factoren zijn die de voortgang van het bouwproces kunnen beïnvloeden is het waarschijnlijk in geen enkele bedrijfstak zo moeilijk om volgens planning te werken als in de bouwwereld. Op het moment van startbouw wordt een globale opleveringsdatum aangegeven. Tijdens de bouwfase zal Hoornstra Bouw B.V. door middel van nieuwsbrieven een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognoses kunt u geen rechten ontleen.

Mededelingen van uitvoerders en/of bouwplaatspersoneel en andere afspraken met hen gemaakt met betrekking tot de datum van oplevering, betalingsaangelegenheden, wijzigingen en/of verrekeningen en alle overige aangelegenheden betreffende de bouw zijn slechts dan geldig nadat schriftelijke bevestiging is verkregen.

Verzekeringen

Vanaf de start van de bouw tot aan de oplevering is de woning door Hoornstra Bouw B.V. verzekerd. Met ingang van de datum van oplevering zal de woning door de koper verzekerd moeten worden.

Opschortingsrecht en betaling van de laatste termijn

Het opschortingsrecht houdt in dat u in beginsel het recht heeft om bij de oplevering van de woning de laatste 5% van de aanneemsom in depot bij de Notaris te storten, in plaats van aan de Hoornstra Bouw B.V. te betalen, als zekerheid voor herstel van eventuele bij de oplevering geconstateerde gebreken en tekortkomingen die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Dit recht (om 5% van de aanneemsom in depot bij de Notaris te storten) heeft u niet in het geval dat Hoornstra Bouw B.V. bij de aankondiging van de oplevering van de woning een bankgarantie van 5% van de aanneemsom ten behoeve van de Verkrijger heeft gesteld, die ingaat op de datum van oplevering van de woning en waarvan een kopie door de Aannemer bij de aankondiging van de oplevering aan de Verkrijger wordt gestuurd. U dient dan de volledige laatste termijn vóór oplevering aan Hoornstra Bouw B.V. te betalen.

Vóór de oplevering dient u tevens het saldo van het meer- en minderwerk aan Hoornstra Bouw B.V. te betalen.

Voorschouw, oplevering en sleuteloverhandiging

Ongeveer 3 weken (doch uiterlijk 2 weken) voordat de woning gereed is, krijgt u van Hoornstra Bouw B.V. bericht over de definitieve datum en het tijdstip van de voorschouw en de oplevering. Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering. De oplevering en de inspectie vinden als volgt plaats:

- de woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegels, het glas en binnendeuren en kozijnen: deze worden schoon opgeleverd;
- met Hoornstra Bouw B.V. inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (wij adviseren u zich te laten bijstaan door bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis) de woning;
- eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een door beide partijen te ondertekenen "proces-verbaal van oplevering";

- de hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

Onderhoudsperiode met garantie

Gedurende 3 maanden, gerekend vanaf de datum dat u de sleutels in ontvangst heeft genomen, kunt u Hoornstra Bouw B.V. schriftelijk mededelen dat er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik, mechanische beschadiging of het "werken" van materialen. Denk bijvoorbeeld aan het ontstaan van kleine haarscheurtjes, deuren die kunnen gaan klemmen, omdat bijvoorbeeld het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt Hoornstra Bouw B.V. geacht aan haar verplichtingen te hebben voldaan.

Hoornstra Bouw B.V. stelt u uiterlijk twee (2) maanden na het tijdstip van oplevering, doch niet eerder dan één (1) maand na dat tijdstip, schriftelijk in de gelegenheid aan te geven of u van de in artikel 6:262 BW³) toegekende bevoegdheid gebruik wenst te maken. Hoornstra Bouw B.V. stuurt hiervan een afschrift aan de notaris.

De notaris brengt een eventueel depot in de macht van Hoornstra Bouw B.V. nadat drie (3) maanden zijn verstreken na het tijdstip van oplevering, indien hij het afschrift, bedoeld in het derde lid, heeft ontvangen, tenzij u van de in artikel 6:262 BW³) toegekende bevoegdheid wenst gebruik te maken. In dat geval deelt de u aan de notaris mee tot welk bedrag het depot moet worden gehandhaafd.

De adviseurs

De makelaar:

De makelaar begeleidt u bij het aankoopproces en informeert u over het project en de details van de woningen met de meerwerkopties en is de aangewezen persoon om u te informeren over de juridische en financiële aspecten die het kopen van een woning met zich meebrengt.

Zo kunt u bij de makelaar terecht indien u vragen heeft omtrent de koop- en aannemingsovereenkomst, de bouwrente of de eventuele verkoop van uw huidige woning.

Makelaar:

ID makelaars
Mevr. Kayleigh van Kolck
Soesterdijkerstraatweg 27
1213 VR Hilversum
Telefoon: 035 – 642 44 74
www.idmakelaars.nl

De hypotheekadviseur:

Om de woning te financieren kunt u een hypothecaire lening afsluiten. Er zijn diverse hypotheekvarianten en veel verschillende geldverstrekkers. Welke hypotheek het beste bij u past is afhankelijk van een aantal factoren. Vooral uw persoonlijke situatie en specifieke wensen spelen een belangrijke rol. De hypotheekadviseur kan u een deskundig, onafhankelijk advies geven. Bovendien beschikt hij over actuele gegevens van diverse banken en instellingen.

De verzekeringsadviseur:

Tijdens de bouw is uw woning verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering bent u hiervoor zelf verantwoordelijk. De verzekeringsadviseur kan u hier uitgebreid over informeren.

Tot slot

Indien u besluit een woning van Hoornstra Bouw B.V. te kopen kunt u ervan overtuigd zijn dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. Wij streven ernaar om binnen de gegeven prijs een zo goed mogelijk eindproduct te leveren. Wij beseffen namelijk dat de aankoop van een woning voor veel mensen één van de belangrijkste uitgaven van hun leven is.

Kleine wijzigingen voorbehouden.

Hoornstra Bouw B.V.
Doesburg, 30-04-2026

