

# PROJECT RESIDENCE - BOSEILANDEN - 16 villa-appartementen

Algemene omschrijving



Aan de artist impressie kunnen geen rechten worden ontleend.

## Inhoudsopgave

1. Projectgegevens	3
2. Algemeen	4
3. Koopsom vrij op naam (VON)	4
4. Een appartement met zekerheid	5
5. Garantie- en waarborgregeling	5
6. Koopakte/aannemingsovereenkomst	6
7. Verschuldigde termijnen	6
8. Notaris	6
9. Situatie	7
10. Opleveringsprognose	7
11. Uitvoeringsduur en Oplevering	7
12. De 5%-regeling	8
13. Onderhoudsperiode	8
14. Verzekeringen	8
15. Werkterrein	8
16. Administratieve bepalingen	9
17. AVG	9
18. Verdere voorschriften	9
19. Kopers wijzigingen	10
20. Persoonlijke koperskeuze	10
21. Showroom	10
22. Tijdens de bouw en na oplevering	11



## 1. Projectgegevens

### Omschrijving

Recreatiegebied De Boseilanden is een groene long tussen twee andere natuurgebieden. Het is een uitgelezen plek die gemaakt is voor een andere woonbeleving dan u gewend bent. Niet alleen door de bijzondere ligging, ook door de unieke architectuur. Maar vooral ook door de exclusiviteit waarmee Residence Boseilanden is vormgegeven.

Slechts zestien appartementen telt het gebouw, verdeeld over zes woonlagen. Alleen dat aantal al geeft u een idee van exclusiviteit. Binnen vindt u een woonoppervlakte die maximaal woonplezier garandeert.

Residence Boseilanden onderscheidt zich van alle bestaande woonvormen in Nederland door een luxe appartement zonder zorgen te combineren met het genot van een grote besloten kasteeltuin, exclusief voor bewoners. Het is een nieuw en exclusief woonconcept dat het beste van twee werelden samenvoegt.

### Ontwikkelaar

#### Aannemer

Vink+Veenman b.v.  
Nieuwveenseweg 32  
2421 LD NIEUWKOOP  
[www.vinkenveenman.nl](http://www.vinkenveenman.nl)

#### Architect

Bureau Lux b.v.  
Panamalaan 8-C  
1019 AZ AMSTERDAM  
[www.bureaulux.nl](http://www.bureaulux.nl)

#### Inlichtingen en Verkoop

Brockhoff Makelaars  
Keizer Karelweg 223  
1181 RC AMSTELVEEN  
[www.brockhoff.nl](http://www.brockhoff.nl)

#### Website

[www.residence-boseilanden.nl](http://www.residence-boseilanden.nl)

## 2. Algemeen

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door Nutsbedrijven, gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks moet er een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Tevens gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in de algemene en technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Eveneens wordt het recht voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Waar in de technische omschrijving merknamen worden vermeld dient “of gelijkwaardig” toegevoegd te worden. De aangegeven plaatsen van installaties, radiatoren, elektra punten, toe- en afvoerpunten mv enz. kunnen in overleg met de installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn.

Bij de verkoopbrochure treft u tekeningen aan. Hierop staan gegevens weergegeven ten behoeve van de koop van het door u gekozen appartement. Bij het appartement behoort alleen hetgeen als zodanig in de algemene en technische omschrijving zijn vermeld. De maten op de tekeningen zijn ca. maten welke worden uitgedrukt in millimeters. Hoewel de tekeningen met de groots mogelijke aandacht zijn nagelopen, blijven kleine maatafwijkingen mogelijk. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

De opgenomen perspectieftekening is een artist-impressie. Er kan dus een verschil zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke kleurstelling en uitvoering. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

## 3. Koopsom Vrij Op Naam (VON)

De koopsommen van de appartementen zijn vrij op naam (tenzij uitdrukkelijk anders vermeld). Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten voor het verwerven van een eigen appartement in de koopsom zijn begrepen:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Architectenhonorarium
- Notariskosten (behalve de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte)
- Verkoopkosten
- Gemeentelijke leges
- BTW (thans 21%) of overdrachtsbelasting
- Bouwvergunning
- Kosten Woningborg-waarborgcertificaat

De volgende met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet in de koopakte/aanneemsom inbegrepen;

Deze eenmalige (fiscaal aftrekbare) kosten kunnen zijn:

- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakten
- de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten etc.)
- de rente tijdens de bouw (vanaf transportdatum)
- het eventuele renteverlies over de grond (datum conform de koop-/aannemingsovereenkomst)

Voorts zijn niet inbegrepen:

- de aansluitkosten inzake de centrale antenne installatie (CAI) en telefoon (TEL)
- energiekosten en eventuele droogstookkosten van het appartement na de oplevering van het appartement
- Kosten voor eventueel meerwerk (koperskeuze)
- In de koopsom is het warmtepumpsysteem, bestaande uit een bodemlussenveld, het leidingstelsel in het gebouw en de warmtepomp in het appartement zijn inbegrepen. De met u in de aanneemsom overeengekomen koopsom is vast, met uitzondering van eventuele wijzigingen in het Btw-tarief. Loon- en prijsstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend, dit is voor risico van de ondernemer.

#### **4. Appartement met zekerheid**

Het kopen van een appartement is niet iets wat men met regelmaat doet. Zelfs wanneer het niet de eerste keer is wanneer u een appartement koopt willen wij het volgende onder uw aandacht brengen. Voor deze appartementen heeft de garantie plichtige ondernemer (Vink+Veenman b.v. bouw- en ontwikkelingsmij.) het plan aangemeld bij Woningborg. De aannemer vraagt, na een door beide partijen getekende aannemingsovereenkomst, een waarborgcertificaat aan conform de Garantie- en waarborgregeling appartementen A.2021 van Woningborg te Gouda. De bij deze Woningborg-regeling behorende brochure, dient voor het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van het appartement.

#### **5. Garantie- en waarborgregelingen**

Op de appartementen in dit bouwplan is de woningborg garantie- en waarborgregeling van toepassing.

Wat is het belang voor u als koper om een appartement te kopen met Woningborg-certificaat?

Het certificaat biedt twee vormen van bescherming.

Ten eerste biedt het de koper tijdens de bouw bescherming tegen de gevolgen van een faillissement van de (bouw)ondernemer. Gaat de bouwonderneming gedurende de bouw onverhoopt failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van het appartement.

Is het afbouwen om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt woningborg een schadeloosstelling. In dit geval conform de vastgestelde regels in de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling.

Ten tweede biedt het de koper een vangnet voor wanneer de (bouw)ondernemer, vanaf drie maanden na oplevering, eventueel geconstateerde onvolkomenheden niet kan of niet wil herstellen. De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement. Als zich een gebrek voordoet, herstelt de bouwonderneming dit gebrek als dit onder de garanties valt. De meeste onderdelen van het appartement hebben een garantietermijn tot 6 jaar en 3 maanden na de oplevering. Maar bij ernstige constructieve gebreken is de garantietermijn zelfs 10 jaar en 3 maanden.

Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Woningborg waarborgt deze garantieverplichtingen van de bouwonderneming.

De exacte garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in Bijlage A, welke is toegevoegd aan de brochure Garantie- en waarborgregeling appartementen A.2016.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- de klacht moet direct na constatering schriftelijk worden gemeld;
- 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 / Woningborg (vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

## **6. Koopakte-/aannemingsovereenkomst**

Met het tekenen van de koopakte, aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom/aanneemsom, terwijl de bouwer zich verplicht tot de bouw van de appartementen, de ontwikkelaar zich verplicht tot het leveren van het appartement. Nadat de koopakte, aannemingsovereenkomst bij de makelaar zijn getekend ontvangt u hiervan een kopie. De originele aktes worden verzonden naar de notaris, die dan de akte van levering kan opmaken.

## **7. Verschuldigde termijnen**

Mochten er voor datum van notariële eigendomsoverdracht reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent de verkoper uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële eigendomsoverdracht met u verrekend. Bij het betalen van de overige nog niet vervallen termijnen dient u te wachten op de desbetreffende nota's. De betalingstermijnen worden nader in de koopakte/aannemingsovereenkomst bepaald.

## **8. Notaris**

De eigendomsoverdracht van het te bouwen appartement geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor datum van notarieel transport ontvangt u van de notaris een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. de bijkomende kosten).

Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u (eventueel) aan de notaris moet overmaken. Op deze transportdatum wordt de hypotheekakte ondertekend en de akte van eigendomsoverdracht (transportakte), de notaris draagt zorg voor de verdere afwerking van deze akten.

## 9. Situatie

De uitwerking en inrichting van de tuin rondom het woongebouw geschiedt onder regie van de ontwikkelaar. Wij verwijzen u hiervoor naar de omschrijving aanleg kasteeltuin Residence Boseilanden.

## 10. Opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Omdat het bouwen van een appartement veel door het weer te beïnvloeden werkzaamheden met zich mee brengt, bij vorst kan er geen beton gestort worden en bij regen niet geschilderd, moeten wij daarbij de nodige reserve in acht nemen.

Daarnaast kan het zijn dat de start van de bouw nog afhankelijk is van een aantal procedures gemeentelijk/provinciaal. Op het moment van verkoop kan het zo zijn dat er nog bestemmingsplan- en/of bouwvergunningprocedures lopen. Op de doorlooptijd alsmede de wijzigingen die deze procedures tot gevolg hebben, kunnen wij geen invloed uitoefenen.

Natuurlijk wordt er naar gestreefd de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te bepalen. Echter, tal van omstandigheden kunnen een verschuiving veroorzaken, zeker als de bouw op het moment van aankoop nog niet is begonnen. Om vervelende miscommunicaties te voorkomen, geldt dat alle afspraken met onze medewerkers, of de door aannemer ingeschakelde derden over de datum van oplevering, de betaling, wijzigingen, etc. slechts geldig zijn na de schriftelijke bevestiging hiervan door de aannemer.

## 11. Uitvoeringsduur en oplevering

De uitvoeringsduur en de oplevering van de appartementen vinden plaats binnen een termijn welke nader in de aannemingsovereenkomst zal worden genoemd. Minimaal twee weken voor oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het appartement. Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Het bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten. Bij de oplevering van uw appartement, eventueel voorafgegaan door de zgn. voorschouw, worden de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de eventueel geconstateerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd. Bij de oplevering dient u in het bijzonder te letten op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims ten aanzien van beschadigingen worden na de oplevering niet meer gehonoreerd.

Als alle rekeningen inclusief meer- en minderwerk zijn betaald, ontvangt u op dat moment ook de sleutels van uw appartement (juridische oplevering). Eventuele geconstateerde onvolkomenheden worden, indien mogelijk, binnen drie maanden hersteld. Hierna zet u uw tweede handtekening voor de oplevering.

## 12. De 5%-regeling

De wettelijke 5%-regeling geeft u als koper de zekerheid dat geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw appartement verholpen worden. Deze regeling werkt als volgt: u dient bij de oplevering van uw appartement alle betalingstermijnen (incl. het saldo van eventuele koperswijzigingen) te hebben overgemaakt. Voor deze laatste 5% van de aanneemsom verstrekt de ondernemer een bankgarantie aan de notaris. Deze regeling geeft u de zekerheid dat wij de geconstateerde onvolkomenheden c.q. gebreken verhelpen. Zoals eerder omschreven moeten deze, in het algemeen, binnen een termijn van drie maanden zijn opgelost. Pas dan wordt de '5%-regeling' oftewel de bankgarantie opgeheven.

## 13. Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode duurt drie maanden na de oplevering. Tijdens deze periode kunt u schriftelijk nog melding maken van eventuele later geconstateerde onvolkomenheden waarna zo spoedig mogelijk tot herstel zal worden overgegaan.

Voor de melding van klachten dient u de volgende procedure te volgen:

- de klacht moet direct na constatering schriftelijk worden gemeld;
- 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 / Woningborg (vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

## 14. Verzekeringen

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Op de datum van oplevering sluit de VvE een opstalverzekering af. Wij adviseren u een inboedelverzekering af te sluiten vanaf het moment dat uw appartement opgeleverd wordt. Het advies is om tijdig contact op te nemen met uw verzekeraar of tussenpersoon/adviseur ten aanzien van de inboedelverzekering. Dit vanwege de adreswijziging, maar ook met het oog op mogelijke waarde wijziging, eventuele tijdelijke opslag en mogelijke transportschade.

## 15. Werkterrein

Wij moeten u er met klem op wijzen dat het in verband met de veiligheid niet is toegestaan om binnen de bouwhekken te komen. Het betreden van de bouwplaats is voor kopers slechts toegestaan onder begeleiding van onze bouwtechnische medewerkers. Tijdens de werkdagen zijn onze medewerkers van 's morgens vroeg tot einde werkdag continu bezig met de voortgang en controle van het bouwproject dus niet in de gelegenheid om u te begeleiden.

Vink+Veenman b.v. is op generlei wijze aansprakelijk voor schade in welke vorm dan ook indien de bouwplaats op eigen initiatief betreden wordt. Om u toch een beeld van de bouw te kunnen geven, worden tijdens het bouwproces kopers kijkdagen georganiseerd. De kopers worden hiervoor persoonlijk uitgenodigd.



## 16. Administratieve bepalingen

Van toepassing zijnde voorschriften:

- Model-Bouwverordening, Vigerend Bouwbesluit;
- De plaatselijke aanvullende voorschriften
- Bepalingen van Nuts bedrijven
- Bepalingen Woningborg NV

## 17. AVG

Met ingang van 25 mei 2018 is de wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) van kracht. Deze vervangt de Wet Bescherming Persoonsgegevens. Middels het tekenen van de aannemingsovereenkomst gaat u akkoord met het feit dat uw NAW gegevens worden verstrekt aan derden. Door het ondertekenen van deze overeenkomst geeft Verkrijger toestemming aan de Ondernemer om NAW-, contact en facturatiegegevens te bewaren in het administratiesysteem van de Ondernemer. Het systeem bevindt zich op een beveiligde server van de Ondernemer. De gegevens worden gebruikt om contact met de Verkrijger te onderhouden gedurende het voorbereidings-, bouwproces, garantieperiode en om vervallen termijnen te factureren. De gegevens van de Verkrijger worden gedurende de langstlopende garantietermijn in het systeem van ondernemer bewaard en na afloop van deze termijn vernietigd. De Verkrijger gaat zorgvuldig met de gegevens van verkrijger om e.e.a. in achtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming welke van kracht is gegaan op 25 mei 2018. Vink en Veenman verstrekt uw NAW gegevens aan;

- De makelaar, voor het opstellen van de contracten en de afwikkeling van de verkoop;
- De notaris tbv de verwerking van de leveringsakte en afwikkeling van het notarieel transport;
- Woningborg, voor de verwerking van de garanties welke u geboden worden via Woningborg;
- Installateurs, voor de aanmeldingen van garanties en het aanbieden van een vrijblijvend onderhoudscontract;
- Showrooms: deuren, sanitair en tegelwerk, voor een vrijblijvende uitnodiging van een bezoek aan de showroom en indien gewenst een aanbieding door middel van een offerte;
- Overige onderaannemers, voor het uitvoeren van werkzaamheden conform de afgesloten aannemingsovereenkomst.

## 18. Verdere voorschriften

Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van de omschrijving of tekening worden aangebracht. Deze afwijkingen doen nooit afbreuk aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

Alle wijzigingen, die in opdracht van de aannemer en/of koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Een en ander in overleg met de architect.

Krijtstreepmethode: Het kan zijn dat het ontwerp en de woningindeling van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding komt. Dit kan aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

## 19. Koperswijzigingen

Het is mogelijk wijzigingen te laten aanbrengen in het door u gekochte appartement. Bijgevoegd bij de verkoopstukken is een meer- en minderwerklijst. In deze lijst staan keuzemogelijkheden aangegeven met daaraan verbonden eventuele meer- en/of minderwerkpreizen. De keuzemogelijkheden en de daarbij genoemde prijzen zijn afhankelijk van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van het appartement cq het moment van aangeven van de wijzigingen. U heeft de mogelijkheid om gebruik te maken van de opties in de meer- en minderwerklijst tot aan de aangegeven beslissingsdata. Verdere informatie hieromtrent vindt u in de meer- en minderwerklijst.

## 20. Persoonlijke koperskeuze

Wij besteden veel aandacht aan de appartementen en aan de meer- en minderwerklijsten met diverse opties. Mocht het zo zijn dat uw persoonlijke wens hier niet tussen staat dan bestaat er de mogelijkheid om afwijkende wijzigingen aan te geven.

Uiteraard zijn wij bij de koperskeuze afhankelijk van overheden, nutsvoorzieningen en van overheidswege voorgeschreven bouwvoorschriften zoals bouwbesluit, de bouwverordening, etc. Dit kan mogelijk een beperking opleveren voor de uitvoerbaarheid van uw koperskeuze. Zo is bijvoorbeeld het verplaatsen van een wand een op zichzelf redelijk eenvoudige koperskeuze. Maar door het verplaatsen kan het zijn dat de ruimte niet meer voldoet aan de eisen het bouwbesluit stelt aan bijvoorbeeld daglichttoetreding of ventilatie. Ook kan het zijn dat de koperskeuze door vorderingen van de bouw niet meer mogelijk zijn.

In zijn algemeenheid geldt dat de koperskeuze moeten voldoen aan de van toepassing zijnde voorschriften en regelgevingen. Werkzaamheden door derden zijn ten tijde van de bouw niet toegestaan en derhalve pas mogelijk na oplevering.

## 21. Showroom

Voor het sanitair en tegelwerk is een standaard pakket opgenomen, specifieke informatie hierover vindt u in de technische omschrijving. De kopersbegeleiding zal u informeren over showrooms ten behoeve van een eventuele alternatieve keuze. Wat voor u als koper van belang is, is dat u in een zo vroeg mogelijk stadium een afspraak maakt bij deze showroom en uw keuze bepaald. Dit ivm eventueel bouwkundige aanpassingen die de door u gemaakte keuze met zich meebrengt en die al in de ruwbouwfase in uitvoering moeten worden genomen.

## 22. Tijdens de bouw en na oplevering

### Schoonmaken:

Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. Het hele appartement wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden “nat afgenomen” en schoon opgeleverd. Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

### Bouwvocht:

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het appartement (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te ‘hoog’ in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van meer dan normale verkleuring van het spuitpleister, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van ‘afsluitende’ vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kan tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht ‘opgesloten’ wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering. Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Uw Woningborg-ondernemer adviseert u het aspect ‘bouwvocht’ goed te bespreken met de leverancier c.q. applicateur van de vloer- en wandafwerking.

### Vloerafwerkingen

Ten aanzien van de toepassing van “harde vloerbedekking” geldt dat deze in verband met het voorkomen van geluidshinder specifieke voorzieningen vergen. Eén en ander wordt geregeld in de reglementen van de Vereniging van Eigenaars (VVE). Uw appartement heeft een zogenaamde zwevende dekvloer. Dat betekent dat harde vloerbedekkingen vastgemaakt dienen te worden aan de dekvloer en los gehouden moeten blijven van de wanden. Bij het bevestigen van de vloerbedekking aan de dekvloer moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van vloerverwarming en andere kabels en leidingen.

De keuze van isolerende vloerbedekking heeft invloed op de warmteafgifte van vloerverwarming en kan leiden tot verlaging van het vermogen met mogelijke klachten.

### Wandafwerkingen:

De wanden in uw appartement worden behangklaar opgeleverd. Hierbij is het volgende van belang: behangklaar houdt in dat de wanden praktisch gereed zijn om te behangen, nog wel mogelijke onregelmatigheden (max. Ø 10mm) dichten en enkele oneffenheden vlak schuren. Indien u de wanden wenst te sausen dan zal voor een goed resultaat de ondergrond geheel nogmaals gestukt moeten worden.

### Dilataties:

Tijdens de uitvoering wordt in overleg met de constructeur en de leveranciers van diverse materialen de plaats van de zgn. dilataties bepaald. Deze dilataties zijn noodzakelijk om willekeurige krimpscheuren in de constructies te voorkomen. Dilataties worden o.a. aangebracht bij lange bouwmuren en bij de overgang van verschillende materialen. Zo is het mogelijk dat in een lange wand een dilatatie is aangebracht die bij oplevering nog onzichtbaar is (de verticale dilatatiemaat is achter de pleisterlaag verdwenen); vroeg of laat zal deze dilatatie zich aftekenen als een loodrechte ‘scheur’ in deze wand. U dient bij de afwerking van dergelijke lange wanden hiermee rekening te houden.

Bij wandtegelwerk ter plaatse van de overgang van verschillende materialen (bijvoorbeeld gipswanden en een betonwand) wordt de dilatatie in het tegelwerk uitgevoerd als kit voeg in de verticale tegelvoeglijn. Boven dit tegelwerk, ter plaatse van het spuitpleister zal deze dilatatie zich gaan aftekenen als een verticale krimpscheur.

#### **Krimp:**

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er voornamelijk bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet, met bijvoorbeeld acrylaat kit. Let ook op bij het (laten) leggen van plavuizen dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussen gelegen funderingsbalken. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken. Eventuele aftimmeringen/plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

#### **Beglazing:**

Beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/ of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glas etsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk. Er zijn ook gespecialiseerde bedrijven, welke u opdracht kunt geven om de beglazing te voorzien van een speciale coating.

#### **Schilderwerk:**

De houten kozijnen en deuren worden tijdens de bouw behandeld met dekkende verfsoorten. Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk, dit geldt ook voor het binnen schilderwerk, conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan uw geveltimmerwerk na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van Woningborg. In de gebruikershandleiding die u bij oplevering ontvangt van de ondernemer wordt de nodige informatie gegeven omtrent de onderhoudswerkzaamheden en de onderhoudsfrequentie.

#### **Onderhoud algemeen:**

Teneinde de volledige garantierechten van u te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om, om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie. Wij willen u ook verwijzen naar de Woningborg-onderhoudsbrochure 'Gebruik en onderhoud van uw huis', welke u samen met het waarborgcertificaat van Woningborg heeft ontvangen.

#### **Verzekering:**

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. De VVE dient vanaf die datum een opstal verzekering af te sluiten.