

TECHNISCHE OMSCHRIJVING GEZAMENLIJK MANDELIG TERREIN

Thuis in Haven Oost Ommen



8
multi-
functionele
woningen



8
starters-
woningen



TECHNISCHE OMSCHRIJVING GEZAMENLIJK EN MANDELIG TERREIN, OPLEVERING EN GARANTIEBEPALINGEN

Inleiding

Deze Technische Omschrijving gaat over de inrichting en uitgangspunten van het gemeenschappelijk terrein en inrichting van de parkeerplaatsen, dit wordt in mandelig eigendom aan de bewoners uitgegeven.

Door de koop van een woning met gemeenschappelijk mandelig terrein en inrichting wordt u automatisch mede-eigenaar van het terrein. Dit is noodzakelijk om de exploitatie, het onderhoud van de gemeenschappelijke terrein en inrichting en de onderlinge rechten en plichten goed te kunnen regelen. De afspraken hierover zijn door de notaris uitgewerkt in de leveringsakte.

Tekeningen

De inrichting van het gemeenschappelijk terrein (perceelgroottes, openbare wegen, groenvoorziening, parkeerplekken, openbare verlichting, etc.) wordt weergegeven in de situatietekening.

Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd, zou het kunnen dat er zich geringe maatafwijkingen in de perceel grootte voordoen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel groter of kleiner wordt dan in de koop- en aannemingsovereenkomst staat vermeld, bestaat er geen recht op verrekening.

Aan de impressietekeningen en de ingekleurde situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend, deze tekeningen geven enkel een impressie van de woning en de omgeving.

De in de tekening aangegeven maten zijn "circa maten". Aan deze maatvoeringen kunnen geen rechten worden ontleend.

Bouwrijp (maken)

Op basis van de situatietekening en de omschrijvingen in dit document worden alle werkzaamheden uitgevoerd die nodig zijn om het gezamenlijke binnenterrein alsmede de bouwkavels geschikt te maken voor bebouwing, door in ieder geval het aanleggen of doen aanleggen van de ontsluitingsweg, parkeervoorzieningen, inclusief aansluitingen op de openbare infrastructuur, aanbrengen van beplanting en groen, het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, water-, elektriciteits-, glasvezel en/of CAI-, telecommunicatie- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen; verrichten van grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven); het aan- en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen en het zorgdragen voor voldoende ontwatering.

Grondwerk

Voor de aanleg en de inrichting van het terrein wordt het nodige grondwerk verricht. Overtollige grond wat vrijkomt wordt afgevoerd. Waar nodig wordt er ten behoeve van funderingsopbouw schoon zand aangebracht.

Zetting

Zetting, ook wel bodemdaling van het maaiveld, vindt nagenoeg in heel Nederland plaats. Dit kan niet worden voorkomen. In de uitwerking van de wegen en de hoogtes van de kavels hebben wij daar uiteraard wel zoveel als mogelijk rekening mee gehouden.

Voorkomen van zetting in het gebied is uitgesloten, maar we hebben dit in de uitwerking tot een minimum proberen terug te brengen.

Ondergrondse infrastructuur

Alle woningen worden aangesloten op riolering en nutsvoorzieningen. Het gaat hierbij dan om water-, elektra- en dataleidingen die in de straat liggen. Vanaf de straat worden de individuele aansluitingen naar de woningen gebracht. De vuilwaterriolering van de woningen wordt op de bouwkavels en het mandelig gebied aangebracht en via een verzamelleiding op één punt aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Juridisch wordt dit door middel van een zogenaamde 'opstalrecht of erfdienstbaarheid' vastgelegd dat de riolering van naburige percelen over andermans kavels en in het gemeenschappelijk terrein mogen lopen. Bij onderhoud of calamiteiten mag het terrein worden betreden om zo bij de riolering te kunnen komen.

Vuilwaterriolering

Alle woningen worden aangesloten op de riolering. Dit gebeurt via een gescheiden rioleringsstelsel. De vuilwaterafvoer brengen we via een verzamelleiding in de voortuinen van de woningen naar de hoofdriolering van de gemeente. Voor het onderhoud en beheer, alsmede voor eventuele storingen, wordt door de gezamenlijk eigenaren een contract afgesloten met een servicedienst. Het vuilwaterriool in het gemeenschappelijke gebied is eigendom van de gezamenlijk kopers. De aansluiting van uw woning op het vuilwaterriool bevindt zich in het privé kavel middels een polderstuk. Op diverse plekken worden de rioleringen voorzien van een ontstoppingsstuk.

Woonrijp (maken)

De inrichting van het gezamenlijke terrein bestaat in hoofdzaak uit de aanleg van de ontsluitingsweg, voetpaden, riolering en groenvoorzieningen,

OMSCHRIJVING INRICHTING GEZAMENLIJK TERREIN

Verharding

01. De ontsluitingsweg van de parkeerplaatsen wordt uitgevoerd in betonstraatstenen. Kleur grijs.
02. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd als waterdoorlatende verharding ten behoeve van infiltratie van hemelwater, in grasbeton-stenen, kleur grijs.
03. De voetpaden worden uitgevoerd in betonstenen, kleur grijs, afmeting 30 x 30 cm.

Groen

Op het binnenterrein worden bomen, sierheesters en gras aangebracht conform tekening. De gezamenlijke eigenaren/kopers verzorgen het onderhoud van het groen op het gemeenschappelijk terrein en van de hagen op de privé kavels. De gezamenlijke eigenaren schakelen een professionele partij voor het beheer en onderhoud in. U bent dan ook verzekerd van een eenduidige en verzorgde uitstraling van de twee erven.

Verlichting

De verlichting van het gezamenlijke parkeerterrein bestaat, naast de verlichting die wordt aangebracht op de bergingen, uit lichtmasten. Positie conform tekening. Het gaat om energiezuinige ledverlichting die zijn aangesloten op het elektriciteitsnet. De aansluiting staat op naam van de gemeente. De kosten voor onderhoud en beheer, alsmede de gebruikskosten worden door de gemeente doorbelast en komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaren.

Laadvoorzieningen

Vanaf het openbare gebied wordt één mantelbuis aangelegd naar het parkeerterrein ten behoeve van het in de toekomst eventueel aanbrengen van laadvoorzieningen voor elektrische auto's. Laadvoorzieningen en aansluiting op het elektriciteitsnet zijn voor rekening van de bewoners.

Oplevering en overdracht gezamenlijke terrein

Bij oplevering van de eerste woning zal het terrein nog niet geheel gereed zijn. Maximaal een maand na oplevering van de laatste woning wordt ook het gemeenschappelijke terrein en inrichting opgeleverd. De oplevering van het terrein wordt gedaan aan de gezamenlijke eigenaren, die daarmee het beheer overnemen.

Vanaf het moment van oplevering wordt de volledige verantwoordelijkheid voor het beheer en onderhoud van gezamenlijke terrein door de kopers overgenomen m.u.v. de garantiebepalingen ten aanzien van bomen en beplanting. Dit betekent dat de gezamenlijke eigenaren tot het moment van overdacht niet verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van het gemeenschappelijke terrein.

Oplevering

Het doel van de oplevering is om vast te stellen of het werk conform de omschrijving en tekening is uitgevoerd en vast te stellen of er eventuele gebreken aan het werk zijn die moeten worden hersteld. Bij de oplevering zijn de kopers aanwezig.

Minimaal 14 dagen voorafgaand aan de oplevering ontvangen de kopers schriftelijk de opleveringsdatum.

Van de oplevering wordt een Proces Verbaal opgesteld. Het Procesverbaal van Oplevering wordt ondertekend door de kopers.

Kleine gebreken die op korte termijn kunnen worden verholpen en die ingebruikname van de openbare ruimte niet in de weg staan, kunnen geen reden zijn tot onthouding van goedkeuring. Deze gebreken dienen zo spoedig mogelijk, maar binnen 1 maand na de oplevering, te worden verholpen.

Ingebruikname van het gezamenlijke terrein

Na oplevering vindt ingebruikname plaats van de het gezamenlijke terrein. Voorwaarden voor de ingebruikname zijn: onbelemmerde doorgang, gegarandeerde afwatering, aangebrachte verhardingen.

Garantieperiode

De garantieperiode gaat in na datum van oplevering en bedraagt 6 maanden. Gedurende die tijd komt het herstel van zich voordoende gebreken niet voor rekening van kopers. Het reguliere onderhoud is wel voor rekening van de kopers. De verplichtingen van de kopers tijdens de garantieperiode zijn: het zorgdragen voor herstel van schade die door derden (met uitzondering van het bouwverkeer van de aannemer van de woningen) tijdens deze periode zijn veroorzaakt, water geven beplantingen en bomen, onkruidbestrijding, zwerfvuil verwijderen, controle bomen en boombanden, snoeien hagen, heesters en bomen en gras maaien.

Tijdens de garantieperiode worden onderstaande herstel werkzaamheden uitgevoerd:

- het uitvoeren van herstel- en aanpassingswerken en eventueel resterende werkzaamheden naar aanleiding van de inspectie voor oplevering;
- het herstel van gebreken die in de garantieperiode aan het licht komen;
- het herstel van schade, veroorzaakt door de aannemer van de woning;

Nazorg en overdracht riolering

In de garantieperiode wordt op de volgende onderdelen gecontroleerd:

- het functioneren van de riolering en voorzieningen voor de waterhuishouding in normale omstandigheden.
- het functioneren van de riolering en voorzieningen voor de waterhuishouding bij hevige neerslag (regen) op eventuele stankoverlast.
- de zettingen in de verhardingen ten gevolge van eventuele lekkages en een onjuist aangebrachte ondergrond.

Inboetgarantie

De inboetgarantie jegens de gezamenlijke kopers omvat dat de bomen, hagen en struiken goed dienen aan te slaan, een goede conditie hebben en behouden, voldoende scheutlengte, voldoende bladbezetting en in goede conditie verkeren. De inboetgarantie geldt voor zieke, kwijnende en dode bomen/struiken en bomen die niet voldoen aan de hiervoor genoemde condities. Schade door aanrijdingen, vandalisme en beschadigingen door derden is van de garantie uitgesloten. De inboetgarantie geldt voor een periode van een jaar en omvat eventuele herplant van c.q. vervanging door bomen van gelijke vorm, soort en grootte (stamomvang), conform de oorspronkelijk geleverde bomen, struiken en hagen.

De aanplant van de beplanting wordt in een daarvoor geschikt plantseizoen gedaan. Het kan daarom voorkomen dat deze nog niet voor oplevering aangebracht zijn. Het "groen" wordt in het eerstvolgende plantseizoen aangebracht ten tijde van de oplevering. Het om deze reden ontbreken van het "groen" kan niet lijden tot opleverpunten.

Eindopname inboetgarantie

Aan het einde van de inboetgarantie zal de beplanting worden opgenomen in het bijzijn van de gezamenlijke kopers. Bij deze opname wordt bepaald wat er aan inboet is benodigd. Bij de bepaling van de inboet wordt niet alleen de afgestorven beplanting opgenomen maar er wordt tevens gekeken naar levensvatbaarheid en ontwikkelmogelijkheid van de beplantingen. Hierbij valt te denken aan aantastingen door ziektes, scheefgezakte bomen.

Van de opname inboet wordt een proces verbaal opgemaakt die wordt getekend door de kopers. De eventuele inboet wordt in het eerstvolgende plantseizoen aangebracht.

Twello, 8 januari 2024