

Technische omschrijving

14 woningen "Akkerwinde fase 2B: Stoer met stijl" te Schaijk



AKKERWINDE SCHAIJK FASE 2



De bouw wordt gerealiseerd door
Van der Heijden bouwbedrijf b.v.
Ingeschreven onder nummer W-03693
In het Register van Deelnemers
Van WONINGBORG

Inhoud

1. Algemene informatie	3
2. Peil van de woning	12
3. Grondwerk	12
4. Rioleringswerken	12
5. Bestratingen	12
6. Terreininventaris	12
7. Funderingen	12
8. Vloeren	12
9. Gevels en wanden	13
10. Daken	13
11. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer-/ rookkanalen	14
12. Kozijnen, Trappen, Goten en Metaalwerk	14
13. Plafond-, wand- en vloerafwerking	16
14. Beglazing en Schilderwerk	17
15. Waterinstallatie	17
16. Sanitair	18
17. Elektrische Installatie / Telecommunicatievoorzieningen	18
18. Verwarming- en warmwaterinstallatie	19
19. Afwerkstaat	20
20. Kleurenschema	21
21. Bouwbesluit	22
22. Slotbepalingen	23

Bouwnummer	Type
31 t/m 34	B
17 en 22	C1
18 t/m 21	C2
23, 24, 35 en 36	D

1. ALGEMENE INFORMATIE

Het kopen van een woning is geen dagelijkse bezigheid. Zelfs als het voor u niet de eerste keer is dat u een woning koopt, vinden wij het raadzaam nog enige aspecten onder uw aandacht te brengen.

1.1 Woningborg garantie- en waarborgregeling

De woning wordt aangeboden onder de normen en voorwaarden van Woningborg N.V.. Van der Heijden bouwbedrijf b.v. is aangesloten bij Woningborg welke het garantiecertificaat zal verstrekken. Nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van de makelaar het door Woningborg uitgegeven boekje 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016'. Hierin zijn onder meer de garantieregeling, garantienormen, standaard koop-/ aannemingsovereenkomst, etc. opgenomen. Dit boekje is voor u erg belangrijk en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen. De bij deze Woningborg-regeling behorende brochure wordt verstrekt door de makelaar of zit in de kopersmap, die u bij het tekenen van de overeenkomst wordt overhandigd.

Het Woningborg-certificaat wordt u door Woningborg rechtstreeks toegezonden nadat de aannemingsovereenkomst is getekend.

1.2 Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

1.3 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 aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

1.4 Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een woning 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 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.

1.5 Wat valt niet onder Woningborg-garantie?

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

1.6 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.

1.7 Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de koop-/aannemingsovereenkomst, te rekenen vanaf het tijdstip dat de ruwe begane grondvloer gereed is. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV-dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden, zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade.

Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van uw koop-/aannemingsovereenkomst Art. 14 lid 1.

1.8 Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, gas, elektra en riolering. Er zijn loze leidingen voor een aansluitmogelijkheid van CAI en telefoon aanwezig conform verkooptekening. De aansluitkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen met uitzondering van CAI en telefoon zijn in de verkoopprijs inbegrepen.

1.9 Koop/aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl Van der Heijden bouwbedrijf b.v. zich door medeondertekening verplicht tot het bouwen van de woning.

Nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

1.10 Hypothecaire lening en de fiscus

Voor de aankoop van de woning is meestal een hypotheek nodig.

Tijdens het verkoopgesprek zal de makelaar u hierover uitgebreid informeren en u desgewenst informatie verstrekken over de diverse hypotheekvormen.

Op de afrekening blijft na aftrek van alle kosten en de reeds vervallen bouwtermijnen een bedrag over: het hypotheekbedrag "in depot". Dit bedrag is meestal gelijk aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen. Over dit hypotheekbedrag in depot ontvangt u rente.

Kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten heeft betaald.

Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- de hypotheekrente;
- de kosten van de hypotheekakte, inclusief kadastraal recht;
- advieskosten die uw geldverstrekker/hypotheekbank in rekening brengt;
- eventuele taxatiekosten ten behoeve van de hypotheek.

1.11 Eigendomsrecht en -lasten

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning met bijbehorende grond of appartementsrecht geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de aannemingsovereenkomst wordt voor dit notarieel transport een uiterste datum genoemd. Vanzelfsprekend is ook de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding van belang. Het is gebruikelijk dat op datum van notarieel transport zowel de 'akte van levering' als de hypotheekakte gepasseerd worden.

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

Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals de (bouw-)rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen, tot aan de transportdatum, alsmede de eventuele rente over de grond en eventuele notariskosten voor de hypotheekakte.

Tot de eigenaarslasten behoren de publiekrechtelijke lasten, zoals de onroerende zaakbelasting, het lozingsrecht en de lasten voor het reinigingsrecht. Deze lasten zullen door de diverse instanties rechtstreeks aan de eigenaar worden opgelegd.

1.12 Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is de woning door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering e.d.) te zorgen.

1.13 Prijswijzigingen

De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

1.14 Vrij op naam (V.O.N.)

De koop-/aanneemsom van de woning is vrij op naam, tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning gemoeid zijn (exclusief meer- minderwerk), in de koopsom zijn inbegrepen:

- bouwkosten, exclusief meerwerken;
- architectenhonorarium;
- constructeur- / adviseurhonorarium;
- notariskosten betreffende eigendomsoverdracht;
- makelaarscourtage en verkoopkosten;
- leges (exclusief meerwerken);
- kosten Woningborg;
- wettelijke verschuldigde belastingen zoals B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;
- de eenmalige aansluitkosten voor water, gas, elektra en riolering (echter niet de aansluitkosten voor CAI en telefoon).

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- voor een hypothecaire lening;
- renteverlies over de grond en over de vervallen bouwtermijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- eventuele kosten van de aanvraag Nationale Hypotheek Garantie.

1.15 Betalingsvoorwaarden

De aanneemsom wordt u gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst is opgenomen, is in overeenstemming met de standaard termijnregeling van Woningborg. De koop-/aannemingsovereenkomst geeft aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u echter wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport moet u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. U moet de nota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening voldoen.

1.16 5% Opleveringsregeling

In overeenstemming met de ‘Model opleveringsregeling 1991.1’ zal door Van der Heijden bouwbedrijf b.v. op het moment van oplevering een bankgarantie worden gesteld ten bedrage van 5% van de koopsom. Daar wij deze bankgarantie als ondernemer stellen, hoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig te voldoen. De bankgarantie wordt vrijgegeven op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het ‘proces-verbaal van oplevering’, door de aannemer zijn hersteld. Mocht de aannemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor verdere informatie verwijzen wij naar de bijlage behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst.

1.17 Vrije Energiemarkt

U kunt zelf bepalen welke leverancier elektra in uw nieuwe woning mag leveren. Indien u een andere dan uw huidige leverancier kiest, dient u uw huidige leverancier op de hoogte te brengen van uw aankomende verhuizing. De E.A.N.-codes (elke meter heeft een eigen code) ontvangt u aan het einde van het bouwproces.

1.18 Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de koop-/aannemingsovereenkomst, te rekenen vanaf het gereedkomen van de ruwe begane grondvloer. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en ATV -dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van uw koop-/aannemingsovereenkomst.

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten.

1.19 Oplevering van de woning

Minimaal twee weken vóór de oplevering van uw woning wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. De woningen worden 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Tijdens deze oplevering worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in een zogenaamd “proces-verbaal van oplevering” dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk, vervolgens binnen de door Woningborg gestelde termijn te worden hersteld. Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, niet te honoreren.

Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning. Bij de oplevering bent u als koper aanwezig, eventueel bijgestaan door een deskundige van

Vereniging Eigen Huis, en is een vertegenwoordiger van de Ondernemer aanwezig. Bij de oplevering ontvangt u tevens een informatiemap, waarin alle relevante gegevens over uw woning en het onderhoud ervan vermeld staan.

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is de woning door van der Heijden bouwbedrijf b.v. verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering e.d.) te zorgen.

Een nieuwbouw-woning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Door de werking van de nieuwe materialen en temperatuurschommelingen kunnen krimpscheurtjes ontstaan. Wij raden u aan tijdens de eerste periode van bewoning goed te ventileren en de kamertemperatuur te beperken. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door onder meer uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse 'harde' 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. 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 tussengelegen 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).

1.20 Onderhoudstermijn en Garantie op technische gebreken na oplevering

Gedurende drie maanden, gerekend vanaf de sleutelontvangst, kunt u Van der Heijden bouwbedrijf b.v. schriftelijk mededelen of er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik, het “werken” van materialen of die tijdens de oplevering niet te constateren waren.

Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken en bij dilataties haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen, omdat 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 Van der Heijden bouwbedrijf b.v. geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

De Woningborg garantietermijnen, uitsluitingen en degelijke zijn omschreven in de brochure Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016. Ook de geschillenbeslechting bij het Arbitrage Instituut Woningen staat omschreven in deze brochure. Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- u dient Van der Heijden bouwbedrijf b.v. altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;

- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met Van der Heijden bouwbedrijf b.v. in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en werkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

1.21 Individuele wensen

Nadat de koop-/aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen conform de "Alternatieven in meer- & minderwerk". U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de Woningborg garantienormen, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste keuze opties.

Alle meerwerkopdrachten kunnen alleen met Van der Heijden bouwbedrijf b.v. schriftelijk geregeld worden. Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een binnenwand met loopdeur houdt niet in dat er sprake is van een 'slaapkamer' welke aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. Ook dient u er rekening mee te houden dat door meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven.

Uw kopersbegeleider staat u persoonlijk bij tijdens het hele verkooptraject en bouwproces en is dan ook aanspreekpunt gedurende de bouw. Ook zal hij/zij u regelmatig informeren over de voortgang van de bouw middels het versturen van nieuwsbrieven en kijkmiddagen op de bouw.

Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij het meer- en minderwerk van belang zijn:

- werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden, niet zijnde de bouwkundig aannemer en/of zijn onderaannemers, zijn vóór oplevering van de woning niet toegestaan;
- wijzigingen aan buitengevels met uitzondering van wijzigingen zoals opgenomen in de standaardlijst, zijn niet mogelijk;
- bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt Van der Heijden bouwbedrijf b.v. zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de standaardlijst, afhankelijk van de stand van de voorbereiding en bouw, al dan niet te accepteren.

1.22 Verrekenposten

Indien er in deze technische omschrijving stelposten zijn opgenomen, is het volgende van belang:

- het bedrag van de stelpost is inclusief 21 % B.T.W.
- het bedrag is inclusief aannemersprovisie en winst + risico;
- de verrekenprijs van de tegels is exclusief montagekosten.

N.B.:

Indien er geen gebruik gemaakt wordt van de betreffende stelpost, zal er een lager bedrag aan u worden gerestitueerd (bijvoorbeeld met betrekking tot de aannemersprovisie en / of winst en risico en / of B.T.W.). Dit is schriftelijk vastgelegd in het overzicht 'standaard alternatieven in meer-/minderwerk Ruw- of Afbouw'.

1.23 Sanitair, keuken en tegels

De woning is standaard voorzien van een keukeninrichting. De benodigde voorzieningen als wateraansluiting (afgedopt), elektra- en gasvoorziening en afvoer riolering zijn (afgedopt) aangebracht. De standaard afzuigkap is een recirculatiekap. Dit is een afzuigkap met motor zonder afvoer.

Voor de keukeninrichting is een verrekenpost in de koopsom opgenomen van :

Bouwnummer 23 en 24, 31 t/m 36 : € 5.000,00

Bouwnummer 17 t/m 22 : € 2.000,00

inclusief stel- en montagekosten en inclusief BTW.

Hiervoor is door Van Wanrooij keuken-badkamer-tegelhuys te Waardenburg een mogelijke keukeninrichting bepaald. Voor de afmetingen en omschrijving van deze keuken verwijzen wij u naar de keukenspecificatie en verder naar deze showroom voor alle overige informatie omtrent de keukeninrichting en om eventueel een alternatieve keukeninrichting te bepalen. Mocht u onverhoopt niet kunnen slagen in deze showroom voor uw gehele keukenopstelling inclusief apparatuur, dan krijgt u 50% van bovenstaande bedragen terug.

Overige voorwaarden over uw keuken zijn te vinden in de "Kopersinformatiemap".

Bijkomend voordeel van het kopen van de keuken in bovenstaande showroom, is dat alle technische aanpassingen voor oplevering door ons worden gedaan wat u veel geregeld en zorgen scheelt. Indien de keuken niet in bovenstaande showroom wordt gekocht, wordt het leidingwerk conform de standaard indeling aangebracht, mits een goed gemaakte tekening wordt overlegd. In dat geval wordt door Van der Heijden bouwbedrijf beoordeeld of verleggen van leidingen tegen welke meerkosten daarmee mogelijk is. Ten allen tijden behoudt Van der Heijden bouwbedrijf zich het recht voor het leidingwerk in dat geval conform de standaard indeling aan te brengen. In verband met mogelijke beschadigingen of diefstal tijdens de bouw wordt de uiteindelijke keukeninrichting na oplevering geplaatst.

Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk (zoals in deze omschrijving is aangegeven), kunt een afspraak maken met één van de verkoopmedewerkers van Van Wanrooij keuken-badkamer-tegelhuys te Waardenburg. Zij kunnen, indien u wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering adviseren over de mogelijkheden. Indien gewenst is een "casco"-oplevering ook mogelijk, aansluitpunten worden dan op de standaard positie afgedopt en opgeleverd.

Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering e.d. worden direct opgenomen in de offerte, waardoor u gelijk een totaalbeeld ontvangt. De offerte ontvangt u rechtstreeks van voornoemd bedrijf.

1.24 Maatvoering

Tenzij nadrukkelijk anders aangegeven zijn alle maten uitgedrukt in centimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige

wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen betreft ‘circa’ maten; geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

1.25 Situatieschets

De nummers bij de woningen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

**Aannemer
& kopersbegeleiding;
(zie kopersinfomap)**

Van der Heijden bouwbedrijf
Industriepark 8
Postbus 52 5374 ZH Schaijk
Tel; 0486 – 46 18 55
e-mail: info@vd-heijden.nl

Keuken, tegels & sanitair: Van Wanrooij keuken-badkamer-tegelhuys
Regtherweistraat 5
Postbus 69 4181 CE Waardenburg
Tel: 0418 – 55 66 66
e-mail: info@vanwanrooij-warenhuys.nl

2. Peil van de woning

Het peil –P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer;

De juiste maat wordt bepaald in overleg met de gemeente.

3. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken verricht voor funderingen, leidingen en paden.

Onder paden wordt een zandbed aangebracht van wit bestratingszand. De tuinen worden afgewerkt met vrijgekomen grond uit de ontgraving.

De bovenste 300mm wordt vrij van obstakels geëgaliseerd opgeleverd.

4. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de aanneemsom begrepen. De buitenriolering wordt uitgevoerd in dikwandig p.v.c. – buis en er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. De berging (bouwnummer 17 t/m 22) is ook aangesloten op de riolering; eventueel bij een dubbele berging is deze op een van de twee woningen aangesloten. Het stelsel is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

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

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

5. Bestratingen

De opritstroken en brandpaden (beide : indien aangegeven op de verkooptekening) en het pad naar de voordeur van de woning worden bestraat met grijze beton tegels 300x300mm. Brandpad met opsluitband; Pad naar de voordeur en opritstroken zonder opsluitband, volgens tekening.

6. Terreininventaris

De hoekpunten van het perceel worden aangegeven door middel van houten palen.

De hoge erfafscheiding zoals aangegeven op de situatietekening bestaat uit palen van ca. 1800 mm boven maaiveld, waartussen gaaswerk wordt bevestigd. Dit gaaswerk zal worden voorzien van hederaplanting.

De lage erfafscheiding zoals aangegeven op de situatietekening bestaat uit een beukenhaag van ca. 500 mm hoog.

De prefab berging (bouwnummer 17 t/m 22) heeft een betonnen ongeïsoleerde vloer op zand, een buitengevel van ongeïsoleerde geïmpregneerde delen met een glasdeur, een dak van houten beplating en dakbedekking.

7. Funderingen

De woning wordt, afhankelijk van de draagkracht van het onderliggende grondpakket, gefundeerd op palen, waarover betonnen balken worden aangebracht of op 'staal' (vaste grondslag), conform de uitgevoerde sonderingen, terreinonderzoek en op voorschrift van de constructeur.

8. Vloeren

De begane grondvloer (circa Rc 3,5 m2 K/W) is als volgt samengesteld: vrijdragende geïsoleerde betonnen systeemvloer afgewerkt met een dekvloer.

De eerste verdiepingvloer: betonnen kanaalplaatvloer met een dekvloer.

De tweede verdiepingvloer (indien aanwezig): betonnen kanaalplaatvloer met een dekvloer.

De begane grondvloer van de stenen garage/berging (indien aanwezig) is als volgt samengesteld : geïsoleerde betonnen systeemvloer met een dekvloer.

9. Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Metselwerk fundering (klinkerkwaliteit): kalkzandsteen / betonsteen.

Buitengevels van woning en berging/ garage: baksteen Waalformaat (type en kleur ter bepaling door Architect) en daar waar op tekening aangegeven een gekeimde baksteen. Keimwerk is het schilderen van de gevelstenen alsmede de bijbehorende voegen. Daar waar op tekening aangegeven worden in de voorgevel en deels in de zijgevel als accent verticale rockpanel stroken aangebracht als gevelbekleding.

Binnenspouwbladen en woningscheidende wanden: prefab beton.

Binnenwanden in geïsoleerde berging/garage : kalkzandsteen (bouwnummer 23, 24, 35 en 36)

Binnenwanden (niet dragend): lichte scheidingswanden van gips- of cellenbeton (wand- en plafondaansluitingen conform advies van de leverancier).

Alle binnenwanden (dragend en niet-dragend) zijn behangklaar en verder niet afgewerkt (grijze en witte kleur).

De geïsoleerde buitenspouwmuren hebben een Rc waarde van circa 4,5 m2 K/W.

De voegen van de buitengevels wordt in een door de architect nader te bepalen kleur uitgevoerd.

In het buitengevel metselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie.

Dilataties: Volgens opgave constructeur en steenleverancier worden de benodigde dilatatievoegen aangebracht.

De volgende muren kunnen worden gedilateerd:

- buitenmetselwerk;
- de woningscheidende wand;
- binnenspouwbladen.

Dilataties in betonnen prefab wanden zijn schematisch weergegeven ; zij worden exact nog door de fabrikant bepaald. De dilatatievoegen die zich binnen bevinden, worden dichtgezet. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

10. Daken

De dakconstructie van de woning bouwnummer 17 t/m 22 en 31 t/m 34 (circa Rc 6 m2 K/W) is als volgt samengesteld:

- muurplaat en dragende knieschotten;
- geïsoleerde prefab-scharnierkap; kleur onderzijde wit;
- panlatten;
- keramische dakpannen;
- aluminium dakkappen in een nader door de architect te bepalen kleur.

De dakconstructie van de woning bouwnummer 23, 24, 35 en 36 (circa Rc 6 m2 K/W) is als volgt samengesteld:

- muurplaat;
- stalen spant met gelamineerde nokgording en dakplaten; kleur onderzijde wit;

- panlatten;
- keramische dakpannen;

De dakconstructie van de aanbouw aan de woning (circa Rc 6 m2 K/W) is als volgt samengesteld:

- betonnen systeenvloer;
- dakisolatie;
- dakbedekking;
- daktrim aluminium.

De dakconstructie van de berging/garage/carport/dakkapel (geïsoleerd) is als volgt samengesteld:

- houten balklaag;
- dakbeplating;
- dakisolatie (indien de ruimte binnen de thermische schil valt)
- dakbedekking;
- daktrim aluminium.

In/op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van ventilatie, rioolbeluchting en een kabeldoorvoer t.b.v. PV panelen.

De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde boeiboorden, overstekken, raamkaders, gootbetimmeringen en luifels (indien toegepast) sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering.

De dakconstructie wordt voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

Daar waar op tekening aangegeven bevindt zich een dakvenster en/of dakraam, afmeting en positie conform tekening.

De verankering van de betreffende onderdelen is conform voorschriften van de leverancier.

11. Ventilatievoorzieningen en afvoer-/ rookkanalen

De keuken, badkamer, toilet en opstelplaats wasmachine worden afgezogen d.m.v. een wand- of plafondrooster. Ramen zijn voorzien van ventilatieroosters voor de toevoer van verse lucht. De afzuigroosters zijn niet verplaatsbaar; de op tekening aangegeven positie is ter indicatie. Het mechanisch afvoer ventilatiesysteem bestaat uit een kanalsysteem naar de mechanische ventilatie unit.

Ter plaatse van de opstelplaats van het kooktoestel wordt de lucht door middel van een recirculatie-afzuigkap afgevoerd.

Ten behoeve van de aansluitpuntoptie voor de wasdroger wordt geen luchtafvoer naar buiten gemaakt. Advies is het gebruik van een condensdroger.

Wanneer aanwezig wordt de berging/garage op natuurlijke wijze geventileerd d.m.v. ventilatieopeningen in gevels en deuren.

12. Materiaal- en/ of uitvoeringsomschrijving van:

12.1 Kozijnen en meterruimte

De op tekening aangegeven buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning worden uitgevoerd in geschilderd hardhout. Op de verkooptekening zijn de draai-kiepramen en de draaiende delen weergegeven. In de kozijnen worden de nodige tochtprofielen opgenomen.

De dakrandbetimmeringen zoals op tekening aangegeven worden uitgevoerd in een afgewerkt onderhoudsvriendelijk plaatmateriaal.

De op tekening aangegeven binnenkozijnen van bouwnummers 17 t/m 22 worden uitgevoerd in verdiepingshoge stalen montagekozijn met glazen bovenlicht. M.u.v. de meterkastdeur (afwijkende uitvoering behorend bij meterkast) en indien aanwezig de trapkast; deze is voorzien van een dicht paneel. De binnenkozijnen van bouwnummers 23, 24 en 31 t/m 36 worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen zonder glazen bovenlicht. De binnendeuren van bouwnummers 17 t/m 22 worden uitgevoerd in fabrieksmatige afgelakte opdekdeuren. De binnendeuren van bouwnummers 23, 24 en 31 t/m 36 worden uitgevoerd in fabrieksmatige afgelakte stompe deuren. Indien aanwezig wordt de deur van de trapkast afwijkend hiervan en op maat uitgevoerd.

De buitendeuren van de woning worden voorzien van deugdelijk inbraakwerend hang- en sluitwerk. De garagedeur bij bouwnummers 31 t/m 34 is een plaatstalen garagekanteldeur, handbediend en voorzien van een anti-inbraakset. De garagedeur bij bouwnummers 23, 24, 35 en 36 is een geïsoleerde garagedeur, handbediend en voorzien van een anti-inbraakset. De sloten van alle garagedeuren worden voorzien van cilindersloten met seriesluiting, zodat deze bedienbaar zijn met een exclusieve sleutel per woning.

Het beslag van de binnendeuren in de woning wordt als volgt uitgevoerd:

- Toiletruimte en badkamer: vrij- en bezetslot;
- Meterkast: kastslot;
- Overige deuren: loopslot.

12.2 Trappen en (af)timmerwerk

Voor de toegang naar de eerste verdieping wordt een dichte vurenhouten trap geplaatst. De stootborden van de trap worden uitgevoerd in plaatmateriaal. Voor de toegang naar de tweede verdieping wordt een open vurenhouten trap geplaatst. Langs de openzijde van de trap wordt een vurenhouten traphek geplaatst en aan de muurzijde een trapleuning.

Aftimmerwerk:

- dagkanten, trapgaten met plaatmateriaal afgewerkt;
- afwerkstroken t.p.v. dakplaat elementnaden (onbehandeld);
- zolderverdieping wordt zonder aftimmerwerk opgeleverd;
- er worden geen plinten in de woning aangebracht;
- plaatmateriaal t.b.v. knieschotten (onafgewerkt).

12.3 Goten en hemelwaterafvoeren

De P.V.C. hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een gescheiden riool afvoer systeem. De dakgoten zijn van aluminium.

12.4 Metaalwerk

Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructie worden, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen, e.e.a. conform opgave van de constructeur. Daar waar deze zich in het zicht bevinden zijn deze in kleur geïsoleerd.

Voor de toegang naar de ruimte onder de vloer wordt in de hal een sparing gemaakt in de begane grond vloer. Deze sparing wordt afgedekt met een geïsoleerd luik.

De windveren, dakvoetbetimmering en de kaders rondom de voorgevelkozijnen en dakkapel (bij bouwnummers 18 en 19) worden uitgevoerd in aluminium in een lichte kleur.

13. Plafond-, wand- en vloerafwerking

13.1 Beschrijving spuitwerk met structuurpleister

Op de plafonds in de woning wordt spuitwerk met structuurpleister aangebracht conform afwerkstaat. De V-naden in het plafond blijven in het zicht en kunnen niet worden dichtgezet.

De wanden die niet tot aan het plafond betegeld zijn worden boven de tegels voorzien van spuitwerk met uitzondering van de keuken, e.e.a. conform afwerkstaat.

13.2 Beschrijving wandafwerking

De niet betegelde wanden worden behangklaar opgeleverd, e.e.a. conform afwerkstaat.

13.3 Beschrijving vloerafwerking

Er worden dekvloeren toegepast, e.e.a. conform afwerkstaat. Achter de dragende knieschotten op zolder bevindt zich geen dekvloer.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. De vloerafwerking achter de voordeur brengen wij op circa 30mm aan onder de bovenzijde van de onderdorpel. Wij gaan er van uit dat u 10mm afwerking achter uw voordeur plaatst. U dient er rekening mee te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking in de hal.

In de vloer van de meterkast zijn alle doorvoeren voor (nuts)-aansluitingen opgenomen.

13.4 Beschrijving tegelwerken

De vloertegels worden geleverd in de afmeting 33x33 cm. Voor het vloertegelwerk kan worden gekozen uit een aantal standaard kleuren. Voor de aankoop van deze vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 30,00 per m² (inclusief opslagen en 21% B.T.W.).

De wandtegels worden geleverd in de afmeting 20x25 cm en staand verwerkt. Voor het wandtegelwerk kan worden gekozen uit een aantal standaard kleuren. Voor de aankoop van deze wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 20,00 per m² (inclusief opslagen en 21% B.T.W.). De wandtegels worden wit ingewassen. De vloertegels worden grijs ingewassen. De wand- en vloertegels kunnen niet strokend met elkaar worden verwerkt.

In overleg met Van Wanrooij keuken-badkamer-tegelwarenhuys is het mogelijk om de uitvoering van het tegelwerk als meerwerk naar eigen smaak aan te passen. In de showroom zijn ook de standaard tegels te bezichtigen.

13.5 Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde op de aanwezige borstweringen marmarcomposiet vensterbanken toegepast. M.u.v. de badkamer; indien van toepassing wordt hier de borstwering met wandtegels afgewerkt.

Bij de woningen wordt achter de deuren van de natte ruimten en eventueel buitendeuren kunststeen dorpels toegepast.

Aan de buitenzijde van de woning worden steenachtige raamdorpels toegepast onder de kozijnen.

14. Beglazing en schilderwerk

14.1 Beglazing

De isolerende buitenbeglazing wordt afgekit opgeleverd.

In verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, kan condensvorming (beslaan van het glas) optreden.

14.2 Schilderwerk

Het schilderwerk van de houten gevelkozijnen (incl. aftimmeringen), ramen en deuren worden aan de binnen- en buitenzijde, in gelijke kleur uitgevoerd. Voor de kleuren van het schilderwerk verwijzen wij u naar het kleurenschema. De traprede en stootborden zullen niet worden gestopt en afgelakt i.v.m. een mogelijke afwerking van de traprede. De onderzijde van de trap is niet geschilderd. De trapbomen en hekwerk rondom trapgat op de eerste verdieping en op zolder worden wit afgelakt. De betimmeringen op zolder worden niet afgelakt.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud, wordt u verwezen naar de door de Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

15. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het water zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van Van der Heijden bouwbedrijf b.v..

15.1 Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte; de waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- spoelbak in de keuken;
- vaatwasser-aansluiting in de keuken;
- spoelinrichting toilet begane grond;
- fonteincombinatie toilet begane grond;
- douchecombinatie in de badkamer;
- indien aanwezig : badcombinatie in de badkamer;
- spoelinrichting toilet in de badkamer;
- wastafelcombinatie in de badkamer;
- CV-ketel, opstelplaats conform tekening;
- wasmachine aansluiting met kraan, e.e.a. conform tekening.

15.2 Gasleidingen

De woning wordt standaard voorzien van een gasleiding. De volgende punten worden aangesloten op een gasleiding:

- CV-ketel;
- kookplaat in keuken.

16. Sanitair

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in de kleur wit, bestaande uit:

Toilet begane grond:

- Vrijhangend keramisch wandcloset, merk Villeroy en Boch, type O Novo, kleur wit;
- Kunststof closetzitting met deksel, merk Villeroy en Boch, type O novo, kleur wit;
- Fonteincombinatie, merk Villeroy en Boch, type O novo, kleur wit;
- Verchroomde fonteinkraan;
- Verchroomde bekerysfon met muurbuis;

Badkamer:

- Doucheput met verdiept tegelwerk (alleen voor bouwnummers 17 t/m 22);
- Draingoot met verdiept tegelwerk (alleen voor bouwnummers 23, 24 en 31 t/m 36);
- Verchroomde thermostatische douchemengkraan; merk HansGrohe;
- Verchroomde glijstangcombinatie;
- Bad 1800 x 800 mm; merk Baderie, type L-Line, kleur wit (alleen voor bouwnummers 23, 24 en 31 t/m 36).
- Verchroomde badmengkraan merk HansGrohe (alleen voor bouwnummers 23, 24 en 31 t/m 36).
- Keramische wastafel; merk Villeroy en Boch, type O novo, kleur wit
- Verchroomde wastafelmengkraan; merk HansGrohe
- Verchroomde bekerysfon met muurbuis;
- Wandspiegel afmeting 800x600mm;
- Vrijhangend keramisch wandcloset, merk Villeroy en Boch, type O Novo, kleur wit;
- Kunststof closetzitting met deksel, merk Villeroy en Boch, type O novo, kleur wit;

Conform "Produktboek" Van Wanrooij; bij verschillen is de sanitair-specificatie ten allen tijde leidend. In overleg met Van Wanrooij keuken-badkamer-tegelwarenhuys is het mogelijk om de uitvoering van het sanitair als meerwerk naar eigen smaak aan te passen. In de showroom is ook het standaard sanitair te bezichtigen.

17. Elektrische installatie / telecommunicatievoorzieningen

17.1 Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koop/-aanneemsom begrepen.

De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van Van der Heijden bouwbedrijf b.v..

De woning wordt voorzien van een aantal PV-zonnepanelen; verkoopcontracttekening geeft een indicatie van het aantal en de positie. Definitieve aantal en positie wordt bepaald middels de omgevingsvergunning i.o.m. het bevoegd gezag. In de badkamer bevindt zich een elektrische radiator als bijverwarming.

De uitvoering van de elektrische installatie voldoet aan de eisen die worden gesteld in het normblad NEN 1010. Elektra-installatiepunten kunnen afwijken van de positie op tekening.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte. Deze wordt verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten.

Voor zover niet anders omschreven worden alle schakelaars op ca. 1050mm + vloerpeil aangebracht. De wandcontactdozen worden op ca. 300mm + vloerpeil aangebracht (naast de wastafel en gecombineerd met een schakelaar op ca. 1050mm + vloerpeil). Wandcontactdozen boven het aanrecht en de deurbel worden aangebracht op ca. 1200mm + vloerpeil.

De wandcontactdozen worden uitgevoerd als inbouwdozen, verticaal geplaatst (zogenaamde ovale compactdozen). Indien een wandcontactdoos gecombineerd is met een schakelaar is deze horizontaal geplaatst onder 1 afdekraam ; dit geldt ook voor de wandcontactdozen boven de keukenopstelling.

De wandcontactdozen en leidingen op de zolder (in betonwanden wel inbouw), in de berging en in de berging/garage zullen als opbouw worden uitgevoerd.

Verder wordt de woning voorzien van de benodigde rookmelders en een belinstallatie.

Daar waar op de situatietekening aangegeven is op de prefab berging een armatuur aangebracht ter verlichting van de achterpaden.

17.2 Telecommunicatievoorzieningen

De woning is voorzien van onbedrade buizen met een inbouwdoos voor telefoon en centraal antenne installatie.

Er zijn geen voorzieningen getroffen (bedrading tot aan de meterkast) ten behoeve van de hoofd-/huisaansluiting.

De aanvraag voor de telefoon en centraal antenne installatie dient door u zelf te worden verzorgd. De hieraan verbonden entree- en aansluitkosten zijn niet in de koopsom inbegrepen.

18. Verwarming- en warmwaterinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de wettelijke berekeningsgrondslagen en hetgeen omschreven is in de Woningborg garantienormen.

Als warmtebron wordt er een CV-ketel geplaatst, opstelplaats conform tekening.

Ten behoeve van de ruimteverwarming is er gekozen voor een lage temperatuur vloerverwarming.

Deze leidingen worden aangebracht in de afwerkvloer. De eventuele verdelers voor de slangen en de positie worden door de installateur bepaald.

In de badkamer bevindt zich een elektrische radiator als bijverwarming.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer/keuken en ruimteregelingen in verblijfsruimten.

Werktuigbouwkundige-installatiepunten kunnen afwijken van de positie op tekening.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin verwarming wordt geïnstalleerd. Hierbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten. E.e.a. conform de voorwaarde van woningborg.

- Woonkamer 20°C;
- Keuken / Bijkeuken 20°C;
- Toilet onverwarmd;
- Slaapkamers 20°C;
- Badkamer 22°C;
- Hal / Entree 15°C;
- Overloop 15°C;
- Zolder 15°C;
- Berging/garage is onverwarmd.

Vanaf de warmwatervoorziening worden de warmwaterleidingen naar de onderstaande voorziening gelegd:

- spoelbak in de keuken;
- douchecombinatie in de badkamer;
- indien aanwezig : badcombinatie in de badkamer;
- wastafelcombinatie in de badkamer.

Omdat uw woning is voorzien van een laag temperatuursysteem is het toepassen van een (nacht)verlaging dringend af te raden voor een optimaal werkende installatie. De geïnstalleerde warmwatervoorziening is niet geschikt voor het gelijktijdig gebruik van meer dan 1 tappunt. Indien u specifieke wensen heeft, dient u in overleg te treden met de ondernemer of hieraan tegemoet kan worden gekomen óf dat er gezocht dient te worden naar 'alternatieven', welke wel aansluiten bij uw wensen.

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

19. Afwerkstaat

Hal / entree:

Vloer: dekvloer
 Wand: behangklaar
 Plafond: spuitwerk

Meterkast:

Vloer: vloerplaat met leidingen
 Wand: houten achterwand met leidingen
 Plafond: onafgewerkt met leidingen

Toiletruimte:

Vloer: vloertegels
 Wand: wandtegels tot ca. 1250mm boven vloer daarboven spuitwerk
 Plafond: spuitwerk

Woonkamer:

Vloer: dekvloer
 Wand: behangklaar
 Plafond: spuitwerk

Trapkast: (alleen bouwnummers 17 t/m 22)

Vloer: dekvloer
 Wand: onbehandeld, geen afwerking
 Plafond: onbehandeld, geen afwerking

Keuken:

Vloer: dekvloer
 Wand: behangklaar
 Plafond: spuitwerk
 Inrichting: keukenblok ; aansluitpunt vaatwasser

Bijkeuken: (alleen bouwnummers 31 t/m 34)

Vloer: dekvloer
 Wand: behangklaar
 Plafond: spuitwerk

Inpandige berging: (alleen bouwnummers 23, 24, 35 en 36)

Vloer:	dekvloer
Wand:	behangklaar
Plafond:	sputwerk
Inrichting:	opstelplaats voor de ventilatiebox en CV-ketel
Inrichting:	aansluitpunt wasmachine

Indien aanwezig : Berging/Garage:

Vloer:	dekvloer
Wand:	metselwerk halfsteens onbehandeld
Plafond:	dakplaten en houten balken in het zicht

Buitenberging:

Vloer:	betonvloer
Wand:	ongeïsoleerde geïmpregneerde delen, onbehandeld
Plafond:	dakplaten en houten balken in het zicht

Slaapkamers:

Vloer:	dekvloer
Wand:	behangklaar
Plafond:	sputwerk

Badkamer:

Vloer:	vloertegels
Wand:	wandtegels tot plafond
Plafond:	sputwerk

Overloop:

Vloer:	dekvloer
Wand:	behangklaar
Plafond:	sputwerk

Zolder:

Vloer:	dekvloer
Wand:	onbehandeld, geen afwerking
Hellend dak:	wit
Inrichting:	bouwnrs 17 t/m 22 en 31 t/m 34 opstelplaats voor de ventilatiebox en CV-ketel

20. Kleurenschema

Gevelmetselwerk:	paars-rood en gekeimd
Gevelbetimmeringen	licht
Dakpannen:	donker
Gevelkozijnen	licht
Kaders gevelkozijnen	licht
Ramen en deuren:	licht
Garagekanteldeur en -kozijn (indien aanwezig):	grijs
Dakbetimmeringen:	licht
Zijwangen dakkapel (indien aanwezig):	grijs
Goot:	licht
Daktrim:	aluminium naturel
Hemelwaterafvoer:	licht
Steenachtige raamdorpels:	grijs
Binnendeuren en kozijnen:	wit

21. Bouwbesluit

Bij het samenstellen van deze technische omschrijving is uitgegaan van de eisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit ten tijde van aanvraag van de bouwvergunning. Om deze technische omschrijving voor u, als eventueel niet-bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor u duidelijk leesbaar. Om u toch volledig te informeren geven wij u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

-	Hal/Entree	verkeersruimte
-	Meterkast	meterruimte
-	Toilet	toiletruimte
-	Woonkamer	verblijfsruimte
-	Keuken / Bijkeuken	verblijfsruimte
-	Overloop/gang	verkeersruimte
-	Slaapkamers	verblijfsruimte
-	Badkamer	badruimte
-	Zolder	onbenoemde ruimte
-	Installatieruimte	bergruimte
-	Berging/Garage	bergruimte

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, die afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken.

Wij attenderen u erop dat:

- aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.
- de op de tekeningen aangegeven maten indicatief zijn en er geen rechten aan kunnen worden ontleend; indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- tussen de woningen onderling of tussen een woning en het openbaar gebied verschillen in peilmaten kunnen voorkomen. Dit kan betekenen dat de hoogte van uw tuin afwijkt van de maaiveldhoogten van de aangrenzende percelen of het aangrenzend openbaar gebied. Dit hoogteverschil wordt, indien aanwezig, voor zover niet anders omschreven, ter plaatse van de erfgrenzen middels een zogenaamd natuurlijk talud of een keerconstructie opgevangen. Mogelijk betekent dit dat uw tuin enigszins glooiend wordt afgewerkt.
- de nummers bij de woningen bouwnummers zijn. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres.
- indien in de afwerkstaat als wandafwerking 'vlak afgewerkt, verder onbehandeld' staat omschreven dit nog wel betekent dat deze wanden een vlakheidsbehandeling nodig hebben alvorens ze kunnen worden voorzien van behang, sauswerk e.d.

- het mogelijk is dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling, als gevolg van eventuele benodigde (plaatselijke) zonwerende beglazing, en/of doordat er diverse onderdelen door meerdere glasleveranciers worden aangeleverd.
- het mogelijk is dat er kleur- c.q. tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.
- U er zich bewust van moet zijn dat als een bergingsruimte tot uw aankoop behoort, waar u een auto in kunt plaatsen, er op dat moment mogelijk niet meer voldoende wettelijke bergingruimte aanwezig is, zijnde 6 m².

22. Slotbepalingen

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben.

Indien de omschrijving in deze brochure echter afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Omdat Van der Heijden bouwbedrijf b.v. streeft naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt Van der Heijden bouwbedrijf b.v. zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De koper kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal Van der Heijden bouwbedrijf b.v. dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander zal echter geen aanleiding kunnen geven tot reclamering of ontbinding van de koop/-aannemingsovereenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt/is ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is Van der Heijden bouwbedrijf b.v. niet verantwoordelijk. Ook zijn in de situatietekening de bouwblokken van aangrenzende bouwplannen slechts schematisch weergegeven. Voor de actuele planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

De illustratie(s) in deze brochure zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het ter perse gaan van deze brochure bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekeningen in de brochure opgenomen beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens de standaard keukeninrichting en behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze brochure is beschreven.