

Technische Omschrijving

Essendael 'Het Uitzicht' fase 2 te Rhoon (waterwoningen)



Datum: 9 juni 2022

Versie: 1.0

01. Project Essendael 'Het Uitzicht' fase 2 te Rhoon

De woningtypes en bouwnummers

Het project Essendael 'Het Uitzicht' fase 2 te Rhoon is onder te verdelen in de hieronder beschreven woningtypes en bouwnummers. Deze technische omschrijving betreft de volgende bouwnummers:

Woning	Type	Bouwnummers
Waterwoning	C, Cs	71, 72, 75
Waterwoning	D, Ds	73, 74, 76
Waterwoning	Dk, Dks	70, 77

Betrokken partijen

Rol binnen het project	Naam bedrijf
Ontwikkelaar	BPD Ontwikkeling BV, regio Zuidwest
Aannemer	BM Wonen BV uit Hardinxveld-Giessendam
Architect	MIX Architectuur BV uit Ede
Constructeur	JECON Engineering uit Zwijndrecht

Overzicht definities

"Het project"	=	De te bouwen woningen en/of appartementen
"De woning"	=	De grondgebonden woning of het appartement
"De woningen"	=	Alle grondgebonden woningen of de appartementen
"VvE"	=	Vereniging van Eigenaren

Woningborg

De woningen worden gebouwd onder Woningborg garantie.

Verkoopomschrijving

Voorliggende verkoopomschrijving is een onderdeel van de kopers contractstukken van Essendael 'Het Uitzicht' fase 2 te Rhoon, zoals deze digitaal aan de kopers verstrekt wordt en behoort bij de koop- en aannemingsovereenkomst. Deze verkoopomschrijving kan afwijken van de te bouwen woningen. Bijvoorbeeld door aanpassingen ten gevolge van het Bouwbesluit, constructieve en/of installatietechnische eisen. BM van Houwelingen streeft ernaar de (eventuele) wijzigingen tot een minimum te beperken.

Datum

9 juni 2022

02. Inhoud

01.	Project Essendael 'Het Uitzicht' fase 2 te Rhoon	2
02.	Inhoud	3
03.	Duurzaamheid	4
04.	Woningborg Garantie.....	5
05.	Ruimtebenamingen	7
06.	Materialen en eisen	8
07.	Kleurenschema	21
08.	Algemene informatie	22
09.	Aankoopprocedure.....	25
10.	Individuele aanpassingen.....	30
11.	Disclaimer.....	33

03. Duurzaamheid

Hoe zit het met milieubewust bouwen en het energieverbruik?

Duurzaam bouwen

Bij de ontwikkeling en de realisatie van nieuwbouwprojecten staat BM van Houwelingen voor een milieubewuste aanpak. Dit betekent onder meer dat er maatregelen worden getroffen om niet meer energie te verbruiken dan noodzakelijk is en waar mogelijk energie te besparen. Concreet zijn in project Essendael 'Het Uitzicht' fase 2 te Rhoon de volgende maatregelen getroffen op het gebied van duurzaamheid en energiebeperking:

Onderdeel	Waarde/Uitvoering	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> Vloer begane grond: Gevels: Plat dak: 	<ul style="list-style-type: none"> $\geq R_c 6,50 \text{ m}^2\text{K/W}^*$ $\geq R_c 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}^*$ $\geq R_c 8,00 \text{ m}^2\text{K/W}^*$ 	De *Rc-waarde is de warmteweerstand van de constructie tussen binnen en buiten, met uitzondering van deuren en ramen.
Dikte muurconstructie en isolatie	Circa 380 tot 400 mm	Zeer goede isolatie en aandacht in detaillering, voor optimale energiebeperking.
Isolatieglas (woning):	HR++	Dubbele beglazing
U-waarde gevelkozijnen: U-waarde voordeur:	U-waarde $\leq 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ U-waarde $\leq 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$	De U-waarde houdt in: Watt per vierkante meter Kelvin (Kelvin is een temperatuur-eenheid).
Warmtepomp:	Bodemwarmtepomp	De warmtepomp verwarmt zowel het tapwater als de vloerverwarming (hoofdverwarming).
Verwarming verblijfsruimten	Vloerverwarming als hoofdverwarming	Minder energie nodig om uw huis warm te houden, door langzame en comfortabele warmteafgifte.
Verwarming badkamer:	Vloerverwarming aangevuld met een elektrische (design)radiator	
Thermostaat:	Hoofdthermostaat in de woonkamer, aangevuld met ruimteregelingen in de slaapkamers	De thermostaat biedt geregelde warmteafgifte op basis van de warmtevraag; werkt daardoor zeer efficiënt.
PV-panelen:		Een zonnepaneel, ook wel Photo Voltaïsch (PV) paneel genoemd, zet zonne-energie om in elektriciteit. Aantal conform EPC-berekening.
Mechanische ventilatie:	Mechanische afvoer en mechanische toevoer met warmteterugwinning	De toevoer van verse lucht is met inblaasventielen in de woonkamer, slaapkamers en overige verblijfsruimten. De afvoer met ventielen in de keuken, toilet(en), badkamer en opstelplaats van de wasmachine.

Energie Prestatie Norm & BENG

Voor alle nieuwbouw geldt dat vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Deze nieuwe norm is de opvolger van de Energie Prestatie Norm. Deze eisen vloeien voort uit onder andere het Energieakkoord. De energieprestatie van de woning binnen de BENG-norm wordt bepaald aan de hand van 3 criteria: de maximale energiebehoefte, de hoeveelheid fossiele energie die gebruikt wordt en het aandeel hernieuwbare energie. Rondom de oplevering krijgt elke woning een energielabel, waarbij label A het meest energiezuinig is. Mocht u uw woning ooit willen verkopen, dan bent u verplicht om dit label over te dragen aan de nieuwe kopers.

04. Woningborg Garantie

De zekerheid dat uw woning goed wordt afgebouwd

Voorschriften en bepalingen

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van Woningborg van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar, dan wel nadeliger, mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Algemeen

Om kopers een goede garantie te kunnen bieden, heeft BM van Houwelingen zich aangesloten bij Woningborg. Hierdoor ontvangt u als koper na het tekenen van de overeenkomst en na het vervallen van de opschortende voorwaarden het zogenaamde Woningborg Garantie certificaat en kunt u aanspraak maken op de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Deze beschermt tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en tegen bouwkundige gebreken na oplevering.

Meer zekerheid

Woningborg is een verzekeringsmaatschappij die o.a. de Garantie- en waarborgregeling uitvoert, goedgekeurd door de Stichting Garantiewoning. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept koop- en aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent het voor u?

Als u een huis koopt met Woningborg Garantie, dan kunt u rekenen op de volgende zekerheden:

- gaat de bouwonderneming failliet tijdens de bouw, dan zorgt Woningborg dat uw woning wordt afgebouwd. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg 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. Als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop- en/of aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- als er na oplevering van de woning een geschil ontstaat tussen koper en bouwonderneming over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op:

Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg garantie?

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

Onderhoudstermijn

De onderhoudstermijn bedraagt 3 maanden. Gedurende deze 3 maanden kunt u eventuele tekortkomingen of gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of van het werken van materialen, bij ons melden.

05. Ruimtebenamingen

Hoe worden de diverse ruimten benoemd?

Onderstaand treft u een overzicht aan van alle ruimten die in de woningen voorkomen, met de bijbehorende benaming conform het bouwbesluit. Aan deze benamingen kunt u zien aan welke eisen de ruimten voldoen.

Bouwbesluit	Spreek
Badruimte	Badkamer
Buitenruimte	De voor- en achtertuin van de woningen en de eventuele zijtuin(en) van de woningen.
Meterruimte	Meterkast
Berging/techniek	Inpandige berging en tevens opstelplaats techniek.
Opstelplaats installaties	Plaats waar de installatiecomponenten zijn gepositioneerd. Bijvoorbeeld de mechanische ventilatie unit (WTW), de warmtepomp (WP) en de verdeler van de vloerverwarming.
Toiletruimte	Toilet
Verblijfsruimte	Keuken
	Woonkamer
	Slaapkamer(s)
Verkeersruimte	Hal / entree
	Overloop

Verblijfsgebieden

Een verblijfsgebied bestaat uit (een gedeelte van) aan elkaar grenzende verblijfsruimten (dus geen andersoortige ruimten) zonder constructiewand, op dezelfde verdieping.

Dit kunnen ruimten zijn die open aan elkaar grenzen (bijvoorbeeld een woonkamer met open keuken), maar ook ruimten die met een dunne, niet-dragende wand verbonden zijn (bijvoorbeeld bij slaapkamers).

06. Materialen en eisen

Algemeen

Van toepassing zijn de navolgende administratieve bepalingen zoals deze gelden op de datum dat aanvraag van de omgevingsvergunning is ingediend;

- het Bouwbesluit;
- Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021 inclusief de bepalingen, reglementen en standaardvoorwaarden van Woningborg;
- de voorschriften van de Nutsbedrijven;
- de Gemeentelijke- en de Modelbouwverordening;
- de eisen/voorschriften van de Brandweer;

De terreininrichting

Hoogteligging

Als peil (P = 0) wordt aangegeven de afgewerkte bovenkant van de begane grondvloer van de woning, van waaruit alle hoogte- en dieptematen worden gemeten. Deze maatvoering wordt in overleg met de gemeentelijke diensten nader vastgesteld evenals de rooilijnen en de erfgrenzen.

Grondwerken

Voor de aanleg van de funderingen, eventuele bestratingen, riolering, diverse nutsleidingen, kabels, etc. worden de noodzakelijke grondwerken verricht. Na afloop van deze werkzaamheden worden de ontgravingen aangevuld met uitkomende grond (die reeds op de locatie aanwezig is). In geval dat de uitkomende grond te weinig is wordt dit aangevuld met vanuit de gemeente ter beschikking gestelde grond of uit een nabijgelegen gronddepot.

De op tekening aangegeven tuin wordt voorzien van grond tot circa 10 cm onder peil, geëgaliseerd en de bovenste laag van ca. 30 cm is vrij van grove obstakels. Ter plaatse van de voordeur wordt het terrein/straatwerk ca. 2 cm onder de dorpel van de voordeur aangebracht.

Grondwerken, bestratingen, beplantingen e.d. vallen niet onder het gewaarborgde van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2021.

Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn inbegrepen in de aanneemsom. De aanleg en aansluiting van de buitenriolering op het hoofdriool geschiedt overeenkomstig de geldende gemeentelijke voorschriften en eisen.

De buitenriolering, met bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde recyclebare kunststof buis en gescheiden (voor hemelwater en vuilwater). De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° Celsius hittebestendig is. Het rioleringssysteem wordt voorzien van de noodzakelijke hulp-, beluchtings-, ontstoppings-, verloop- en expansiestukken.

De definitieve uitvoering, hoeveelheid afvoerpunten en locatie(s) van het systeem worden in het werk nader bepaald. Ter plaatse van de gevel wordt een flexibele aansluiting gemonteerd.

Bestratingen

Aan de voorzijde van de rijwoningen wordt vanaf de erfgrans tot de voordeur van de woningen een tegelpad aangelegd, uitgevoerd met betontegels van 40 x 60 cm.

De bestrating, beplanting, parkeervakken en overige inrichtingselementen van het openbaar gebied rondom de woningen, zoals aangegeven op de tekeningen, worden zoveel als mogelijk voor of in aansluiting op de oplevering van de woningen gerealiseerd. Definitieve uitvoering en inrichting kan mogelijk afwijken van hetgeen op tekening is aangegeven. Aan deze afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.

In de achtertuin wordt geen bestrating aangebracht.

Vlonders

De op de situatietekening aangegeven vlonders bestaan uit een houtconstructie in combinatie met een loopvlak van vlonderdelen.

Beschoeiing

Bij de watergang, waar het talud en het water wordt een beschoeiing aangebracht om zettingen en afkaveling van het talud zoveel mogelijk te beperken.

Erfscheiding

Ter plaatse van de achtertuin wordt als erfafscheiding, grenzend aan (semi) openbaar gebied een schanskorf geplaatst, gevuld met puin. Op de erfscheidingen tussen de woningen onderling, wordt een haag als erfafscheiding aangebracht. Het duurt 1 tot 3 jaar voordat de haag "vol" begroeid zal zijn. Deze haag wordt aangeplant met een éénmalige inboetgarantie en jaarlijks onderhoud gedurende 3 jaar. De dagelijkse verzorging van de begroeiingen valt onder de verantwoording van de koper.

Tussen de private delen van het leefdek onderling, wordt een tuinkast met gaashekwerk en een plantenbak geplaatst inclusief vulling en begroeiing. Voor het in standhouden van de begroeiing in de plantenbakken op het leefdek wordt een vorstvrije buitenkraan geplaatst en een individueel bewateringssysteem los aan u geleverd. De levering, installatie en werking vallen buiten de garanties. In winterperiodes dient vanwege vorst dit systeem los gekoppeld te worden van de buitenkraan en dient eventueel water uit het systeem te zijn.

Afhankelijk van het seizoen, in relatie tot de oplevering, is het mogelijk dat beplanting op een later moment aangeplant wordt, namelijk in het daartoe geëigend plantseizoen.

De materialisatie, vormgeving en inrichting van de plantenbakken, begroeiingen en tuinkasten worden nader afgestemd met de (landschaps-)architect.

(Constructie)onderdelen VvE

Leefdek

Op het niveau van de eerste verdieping zijn de rij- en waterwoningen met elkaar verbonden door middel van een zogenaamd "leefdek" welke grenst aan de buitenruimten van de woningen.

Ter plaatse van de privé buitenruimte is het leefdek opgebouwd door middel van een staalconstructie en prefab betonnen vloeren. De bovenzijde van deze betonvloer wordt onder afschot afgestort met een druklaag. Voor een eventuele afwerking, welke u in eigen beheer en voor eigen rekening dient te verzorgen, is rekening gehouden met een pakketdikte van ca. 10cm, wat normaliter benodigd is om een afwerking te maken van bijvoorbeeld vlonderdelen of tegels op tegeldragers. Bij het kiezen van de afwerking dient u rekening te houden met de beschikbare hoogte, de waterhuishouding en weersomstandigheden.

De maximale variabele belasting welke u kunt aanbrengen op de privé buitenruimte(n) is ca. 250 kg per m². Dit betreft zowel losse potten met planten en tuinmeubilair, als steigers, gewicht van personen, incl. (regen-)water en dergelijke.

Het deel wat voorzien is van vlonderdelen valt onder het gemeenschappelijke deel.

Het leefdek, grenzend aan de privé buitenruimte, is opgebouwd uit een staalconstructie en houten balklaag voorzien van vlonderdelen.

Het is mogelijk dat door weersinvloeden in meer-of mindere mate condens en druppelvorming tegen de betonnen en/of stalen constructie zal ontstaan, met name aan de onderzijde zal dit waarneembaar zijn. Eventueel condens zal geen schade aanbrengen aan de constructie.

De woning(en)

Funderingen

De fundering van de woning bestaat uit betonnen funderingspalen waarop betonbalken worden aangebracht.

De lengte en afmetingen van de palen worden bepaald door de constructeur aan de hand van het grond mechanisch onderzoek (o.a. de sonderingen). Overeenkomstig het advies van de constructeur wordt de funderingsconstructie van betonbalken en -vloeren, voorzien van de benodigde wapening.

De woningen zijn voorzien van een inspectieruimte, onder de begane grondvloer. Deze is (deels) bereikbaar door middel van een inspectieluik.

Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd in een uit beton geprefabriceerde geïsoleerde vloer, voorzien van polystyreen-isolatie.

De verdiepingsvloeren en de dakvloer van de woning wordt uitgevoerd als geprefabriceerde systeemvloeren. In de vloeren worden waar mogelijk de leidingen van elektra, riolering en ventilatie, etc. opgenomen. Afmetingen van de vloeren en de benodigde hoeveelheden wapening worden in overleg met de constructeur bepaald. Eventueel op te nemen stalen ravelingen rondom sparingen kunnen in het plafond zichtbaar blijven.

Dekvloeren

De vloeren in alle ruimten van de woningen worden glad afgewerkt met een zandcement dekvloer. De badkamer- en toiletvloer worden voorzien van tegelwerk.

De dekvloer wordt aangebracht conform de NEN2747-norm, vlakheidsklasse 4. Houdt hier rekening mee bij het aanbrengen van uw vloerafwerking. Wij raden u aan advies te vragen aan de leverancier van uw vloerafwerking.

Gevels

Het metselwerk van de woning wordt uitgevoerd in baksteen met doorgestroken metselspecie, in de kleuren en uitvoering zoals de architect heeft bepaald. Op diverse posities worden de gevels bekleed met houten gevelbekleding. In het gevelmetselwerk worden, zoals aangegeven op tekening, onder de raamkozijnen aluminium waterslagen aangebracht.

De buitengevels worden voorzien van spouw-isolatieplaten. De isolatiewaarde van de gevels volgt uit de energieprestatie berekeningen. Waar nodig worden boven de aanwezige kozijnen gevellateien toegepast en in de gevels dilataties toegepast.

Daarnaast worden op diverse plekken in de gevels vleermuiskasten en vogelkasten aangebracht.

De binnenspouwbladen van de gevels, de eventueel dragende binnenwanden en de woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in een ankerloos bouwsysteem. De definitieve diktes van woningscheidende wanden en binnenspouwbladen worden bepaald door de constructeur.

Gevelkozijnen, ramen en deuren

De entree deur van de woning wordt uitgevoerd in een isolerende, samengestelde plaatdeur en voorzien van schilderwerk. In de deur wordt een briefplaat aangebracht welke aan de binnenzijde voorzien is van een tochtborstel. De deur wordt voorzien van een deurgreep, tochtwering en 3-puntssluiting.

De overige hardhouten gevelkozijnen, ramen en deuren, worden voorzien van een glasopening zoals aangegeven op tekening en worden voorzien (volgens de geldende normen met SKG -garantie) van de benodigde tochtprofielen en hang- en sluitwerken.

Ook deze deuren zijn voorzien van een 3-puntssluiting of deurespagnolet. De uitvoering en draairichting van de ramen en deuren staan op tekening aangegeven.

Daar waar nodig worden de deuren en kozijnen brandvertragend uitgevoerd volgens de wet- en regelgeving.

De ruimte tussen de bovenkant van het gevelkozijn en het plafond wordt aan de binnenzijde van de woning voorzien van een houten betimmering als onderdeel van het kozijn.

Hang- en sluitwerk

Alle ramen en deuren worden voorts voorzien van het benodigde inbraakpreventieve hang- en sluitwerk volgens de geldende eisen van het Bouwbesluit.

De cilindersloten van de entree- en tuindeur zijn daar waar mogelijk gelijksluitend. Dat wil zeggen bedienbaar met één sleutel. Het totaal aantal sleutels wat u ontvangt wordt in een later stadium bekend.

Beglazing

Alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de woningen worden voorzien van isolerende beglazing, HR++glas, conform de geldende voorschriften en energieprestatie berekeningen.

Bij de toepassing van HR++beglazing dient rekening gehouden te worden met:

- een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk onder invloed van bijvoorbeeld: een gedeeltelijk beschaduwing van bijvoorbeeld het afplakken van de ruit door posters, stickers, e.d. of door een gedeeltelijke gesloten zonwering, slagschaduw of te hoge temperaturen t.g.v. het aanbrengen van binnenzonwering te dicht op het glas.
- tijdelijke condensvorming aan de buitenzijde bij koud weer.
- Tevens kunnen in de beglazing afhankelijk van uitvoering geringe kleurverschillen ontstaan.

Daar waar volgens regelgeving noodzakelijk wordt veiligheids- of brandwerende beglazing toegepast. De NEN3569 is hierdoor niet van toepassing. Het is mogelijk dat deze veiligheids- of brandwerende beglazing een andere tint heeft dan het overige isolatieglas. Waar noodzakelijk wordt, conform de regelgeving, de beglazing uitgevoerd in zon- en geluidswerende beglazing.

Balkons

De balkons aan de waterzijde op de eerste verdieping worden opgebouwd uit een open staal- en houtconstructie en wordt voorzien van vlonderdelen. Door de open constructie zal (regen)water op het terras op de begane grond terecht komen.

Het is mogelijk dat door weersinvloeden in meer-of mindere mate condens tegen de betonnen en/of stalen constructie zal ontstaan, met name aan de onderzijde zal dit waarneembaar zijn. Eventueel condens zal geen schade aanbrengen aan de constructie.

Daken en dakbedekking

De platte daken van de woning zijn voorzien van isolatieplaten op afschot en afgewerkt door middel van bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium randprofiel of afdekkap. In het opgaand werk worden, daar waar nodig, slabben en loketten (lood of loodvervangend) toegepast.

In het dak worden diverse afvoeren voor onder andere de mechanische ventilatie en de ontluchting van de riolering aangebracht.

Regenwaterafvoeren en goten

De regenwaterafvoerleidingen worden uitgevoerd in zink. De regenwaterafvoerleidingen worden bevestigd met bijpassende pijpbeugels in het gevelmetselwerk.

Indien het oppervlak minimaal is, bijvoorbeeld bij een luifel, kan afgezien worden van een afschot. De hemelwaterafvoer zal dan plaatsvinden middels een spuer.

Metaalwerken

Nabij de entree deur van de woning wordt een huisnummerbordje aangebracht, uitvoering overeenkomstig de voorschriften van de gemeente.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd lichte scheidingswanden, met een dikte van 7cm en/of 10cm, één en ander volgens de geldende NEN-normen.

De geluids-isolatie waarde van tussen twee in de woning gelegen verblijfsruimten zal tenminste -20dB zijn. Dit geldt echter niet voor binnenwanden waarin een deurkozijn is opgenomen.

Binnendeurkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen, geschikt voor opdek deuren, worden uitgevoerd in plaatstaal (deurhoogte circa 231,5 cm) voorzien van een bovenlicht. Behalve het kozijn van de meterkast, inpandige berging en/of techniekruimte, deze wordt voorzien van een afgelakt paneel. De deur van de meterkast wordt voorzien van ventilatievoorzieningen conform de eisen van het nutsbedrijf.

De beglazing in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt uitgevoerd in enkel helder glas.

De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren in een standaard kleur. Onder de binnendeuren wordt, in verband met de ventilatiedoorstroming, een vrije ruimte gehouden. De deurkrukken, vrij- en bezetsloten en deurschilden van de binnendeuren worden uitgevoerd in lichtmetaal.

Op de binnendeuren worden de volgende sloten gemonteerd:

- Woonkamer: loopslot;
- Slaapkamers: loopslot;
- Badkamer: vrij- en bezetslot;
- Toilet: vrij- en bezetslot;
- Meterkast: kastslot;
- Techniekruimte: loopslot;

Trappen en hekken

Op zowel de begane grond als de verdieping wordt een open vuren houten trap toegepast.

De in het zicht komende trapbomen en hekken worden wit afgelakt. Treden van de trappen worden standaard fabrieksmatig wit gegrond. Optioneel kunnen de trappen als gesloten trappen uitgevoerd worden.

Langs de trappen komen ronde transparant afgelakte houten leuning op de wanden, bevestigd met leuninghouders en benodigde traphekkens met houten spijlen. De trapgaten worden ter plaatse van de vloerranden afgetimmerd met plaatmateriaal.

Dorpels en vensterbanken

Ter plaatse van de entree deur en de tuindeur van de woning worden kunststenen o.g. onderdorpels aangebracht. Ter plaatse van de toilet- en badkamerdeuren worden eveneens kunststenen onderdorpels aangebracht in de kleur antraciet.

De vensterbanken, daar waar op tekening aangegeven ter plaatse van de gevelkozijnen, worden uitgevoerd in kunststeen Bianco C. De breedte en overstek verschillen per toepassing, in standaard verkrijgbare breedtematen. De overstek zal echter maximaal circa 50mm bedragen.

Plafondafwerking

De plafonds van de woning worden, met uitzondering van de meterkast, uitgevoerd met wit spuitwerk voorzien van structuur. In de techniekruimte kan het zijn dat ter plaatse van doorvoeren en/of opbouw leidingwerk van de aanwezige installaties geen spuitwerk op het plafond aangebracht wordt.

Eventuele constructief noodzakelijke ravelingen, centraal dozen, gordingen en/of spanten, alsmede V-naden, blijven zichtbaar.

Wandafwerking

Alle wanden in de woning worden “behangklaar” afgewerkt met uitzondering van die wanden waarop het wandtegelwerk wordt aangebracht. De wanden van de meterkast en worden niet nader afgewerkt.

“Behangklaar” wil zeggen dat de naden van de binnenspouwbladen en binnenwanden afgewerkt zijn en dat de wandelementen zelf mogelijk in het zicht blijven bij oplevering.

Na verwijdering van eventuele verontreinigingen zijn deze wanden direct geschikt voor het aanbrengen van een voorsmeerlaag met aansluitend behang. Enkele onvolkomenheden in het oppervlak zijn hierbij niet uit te sluiten. Voor het aanbrengen van sauswerk o.i.d. dienen de wanden eerst zorgvuldig afgewerkt te worden.

Langs de binnenwanden worden op de overgang tussen wand en vloer geen plinten aangebracht, dit maakt het voor u mogelijk bij elke door u gewenste vloerafwerking bijpassende plinten te monteren.

Tegelwerk

De afmetingen en kleur van de vlakke geglazuurde wand- en vloertegels zijn volgens de opgave in de showroom.

Het tegelwerk wordt in de toiletruimte aangebracht tot circa 1.500 mm hoogte. Boven het wandtegelwerk ter plaatse van het toilet zal spuitwerk in de kleur wit worden aangebracht.

De wanden van de badkamer wordt betegeld tot onderzijde van het plafond. Het wandtegelwerk in zowel toilet als badkamer wordt liggend verwerkt. De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.

De uitwendige hoeken van het tegelwerk in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van kunststof hoekprofielen in de kleur wit. De standaardkleur van de voegmortel voor de wandtegels is zilvergrijs en voor de vloertegels grijs.

Binneninrichting en aftimmer-werkzaamheden

De benodigde materialen ten behoeve van de diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten, koofbetimmeringen en koplatten, waar nodig, worden geleverd en aangebracht. In de meterkast wordt een meterbord op regelwerk aangebracht overeenkomstig de voorschriften van de nutsbedrijven.

Schilderwerk

De gevelkozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenbetimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf. Het schilderwerk aan de binnenzijde van de woningen zal met een fabrieksmatige watergedragen verfsysteem worden uitgevoerd. Voor schilderwerk aan de buitenzijde zal verf op basis van alkydhars worden toegepast.

De in het zicht blijvende waterleidingen in toilet en badkamer worden, voor zover deze niet chromatisch verzinkt of van kunststof zijn, in kleur afgewerkt. Overige leidingen in meterkasten, kasten en technische en/of berguimten worden niet nader afgewerkt.

Keuken

De standaard keukenopstelling en de benodigde aansluitingen/voorzieningen voor water, elektra, riolering en mechanische ventilatie worden conform de 0- tekening van de showroom aangebracht. Deze 0-tekening wordt afgestemd op de op verkooptekening aangegeven indeling en positie. Uitsluitend na oplevering kunnen keukens geplaatst worden. Uiteraard kunnen wel de benodigde installatie punten op de juiste positie worden aangebracht.

Vanwege constructieve uitgangspunten en overig aanwezig leidingwerk in de betonnen constructie is niet mogelijk om, buiten de gestelde opties, keukens te verplaatsen. Tevens is het niet mogelijk om spoelilanden te creëren. Een kookeiland is daarentegen wel mogelijk.

De keuken krijgt afzuigventilatieventielen van het ventilatiesysteem. Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een wasemkap.

Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatiekap worden toegepast. Deze recirculatiekap mag niet worden aangesloten op het ventilatiesysteem.

(N.B.: de werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd zijn in verband met de Garantieregeling en de voorschriften van het Bouwbesluit.)

De installaties

Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden KOMO-gekeurde kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. De binnenriolering wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde kunststof buis met de volgende aansluitpunten:

- voor de afvoer van een wasmachine;
- voor de afvoer (overstort) van de WP (warmtepomp);
- voor de afvoer van de spoelbak in de keuken;
- voor de afvoeren in de badkamer;
- voor de afvoeren in toiletruimte(n).

Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de tappunten in het toilet, de badkamer, de keuken, de wasmachine opstelplaats en de warmwaterinstallatie. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel naar de tappunten in de badkamer en de keuken.

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

Sanitair

Het sanitair, zoals per woning aangegeven op de verkooptekeningen en omschreven in de sanitairspecificatie, wordt uitgevoerd in fabricaat Villeroy & Boch, type O.NOVO en de kranen fabricaat Grohe, type Universal en Eurostyle.

In de toiletruimten:

- een wit porseleinen wandcloset, Villeroy & Boch O.NOVO, met inbouwreservoir, waterbesparende bediening en witte closetzitting met deksel;
- een wit porseleinen fontein, Villeroy & Boch Subway, met verchromde kraan, kunststof bekersiston en muurbuis.

In de badkamer:

- een wit porseleinen wastafel, Villeroy & Boch O.NOVO, met verchromde mengkraan, verchromde plugbekersiston met muurbuis en een spiegel van 40x60cm boven de wastafel;
- een douche met vlakke douchevloer, een doucheput voorzien van een RVS rooster, een verchromde waterbesparende thermostatische douchemengkraan en afneembare verstelbare handdouche met slang in combinatie met glijstang;
- een wit porseleinen wandcloset, Villeroy & Boch O.NOVO, met inbouwreservoir, waterbesparende bediening en witte closetzitting met deksel (*enkel van toepassing indien op tekening weergegeven*);

Gasinstallatie

In de woning wordt geen gasinstallatie aangebracht.

Verwarming en koeling

Een warmtepomp zorgt in uw huis voor de verwarming en het warme water.

De hiervoor benodigde warmte en koude wordt aangevoerd door een systeem van bodemplussen en een warmtepomp.

De woning is voorzien van vloerverwarming. Een dergelijk stabiel systeem is gebaseerd op lage temperaturen voor verwarming. In de badkamer wordt aanvullend een elektrische handdoekradiator geplaatst.

De installatie in de woning is berekend volgens de geldende berekeningsmethode ISSO51 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen', volgens de kwaliteitseisen van ISSO50.

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen: Buitentemperatuur -10 graden Celsius. Tevens moet worden gerekend met een windsnelheid zoals die ter plaatse normatief is vastgesteld.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen en bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius.

Ruimte	Temperatuur
Woonkamer	22 graden Celsius
Keuken	22 graden Celsius
Hal / entree	18 graden Celsius
Inpandige bergruimte	15 graden Celcius
Toilet	18 graden Celsius
Slaapkamer(s)	22 graden Celsius
Badkamer	22 graden Celsius
Overloop	18 graden Celsius

De regeling vindt plaats door middel van een thermostaat, geplaatst op circa 1.500 mm boven de vloer in de woonkamer. Deze thermostaat dient als hoofdthermostaat, met instellingen voor de ruimtetemperatuur. In de overige verblijfsruimten vindt een naregeling plaats.

Veranderingen in temperaturen gaan langzaam en de beste resultaten worden bereikt wanneer de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur staat en vloerafwerking met een lage warmteweerstand is gekozen. Als de thermostaat eenmaal is ingesteld, hoeft u deze eigenlijk nooit meer te wijzigen.

De warmtepompinstallatie is tevens geschikt gemaakt om actief mee te kunnen koelen. Het gaat daarbij om zogeheten “topkoeling” kan de ruimtetemperatuur enkele graden verlagen. Op deze wijze worden temperatuuroverschrijdingen in de woning voorkomen.

Bij het aanbrengen van de vloerafwerkingen dient rekening te worden gehouden met onderstaande waarden: de maximale warmteweerstand van de vloerafwerking (warmte geleidingscoëfficiënt λ) Tegels, parket, tapijt of laminaat is 0,09 W/m.K. Door de aanwezigheid van aan- en afvoerslangen van de vloerverwarming in de afwerkvloeren is het niet toegestaan om in de afwerkvloeren te boren of te spijkeren. U dient daarmee rekening te houden bij de keuze van uw vloerafwerking.

In verband met voorschriften, wet- en regelgeving rondom legionella kunnen koude zones in het vloerveld ontstaan. Vanuit de verdeler lopen er transportleidingen naar de ruimten, waardoor er mogelijk ook warme zones in het vloerveld kunnen ontstaan.

In de technische ruimte(n) komen leidingen in het zicht.

De verwarmingsinstallatie voldoet aan artikel 4 van bijlage A van de Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 van Woningborg.

Warmtapwater

De woning heeft een boiler waar het warmtapwater in wordt verwarmd en opgeslagen, de inhoud van deze boiler bedraagt 200 liter en is conform de Bijlage A Nieuwbouw garantie- en waarborgregeling 1-7-2021 van Woningborg. Deze boiler is onderdeel van de warmtepomp.

Uit de boiler wordt ook warmwater getapt voor de keukenkraan. Als dat veel gebeurt blijft er minder warmtapwater over om te douchen. U kunt dit voorkomen door in de keuken een 3-in-1 kokend-waterkraan te kiezen. Deze levert koud, warm en kokend water binnen een seconde en dit wordt niet uit het vat gehaald. Dat levert extra comfort in zowel keuken als badkamer. Het warmtapwater wordt in de boiler door de warmtepomp op temperatuur gehouden.

Ventilatievoorzieningen

De woning wordt voorzien met een WTW (warmte-terug-win) balansventilatie. Een systeem dat frisse buitenlucht mechanisch toevoert en gebruikte lucht mechanisch afvoert.

Zowel de luchttoevoer als luchtafvoer vindt plaats middels plafond- en/of wandventielen. De posities hiervan zijn indicatief weergegeven op tekening. Het exacte aantal ventielen en de definitieve posities hiervan wordt aangebracht conform de geldende regelgeving.

Het ventilatiesysteem is voorzien van een automatische regeling. De regeling bestaat uit een CO²-sensor in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. De CO²-sensor in de woonkamer beschikt tevens over een bediening om de ventilatie (tijdelijk) handmatig hoger of lager te kunnen zetten.

De CO² sensor in de woonkamer en hoofdslaapkamer zijn op voldoende afstand naast de thermostaat geplaatst. Deze positie en afstand tot de thermostaat is benodigd om de temperatuursregeling niet te ontregelen.

Daarnaast wordt een draadloze bediening los bijgeleverd welke bijvoorbeeld in de badkamer geplaatst kan worden.

Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatiekap worden toegepast. Deze recirculatiekap mag niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem.

Het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de technische ruimte. De leidingen in de technische ruimte worden in het zicht aangebracht. Op het dak worden per woning mogelijk meerdere dakdoorvoeren aangebracht t.b.v. de installaties.

Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koopprijs begrepen. De meterkast is voorzien van een 3 fase aansluiting (3x25 Ampère)¹.

Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast. Met uitzondering van de meterkast, ter plaatse van de opstelplaats van techniek zoals de warmtepomp en de mechanische ventilatie, maar ook bij de opstelplaats van de wasmachine waar opbouw materiaal wordt toegepast. Het schakelmateriaal wordt in de kleur wit uitgevoerd.

De wandaansluitingen voor buiten- en binnenwandlichtpunten worden aangebracht op een hoogte van circa 2.100 mm t.o.v. peil, met uitzondering van het wandlichtpuntaansluiting in de badkamer.

¹ Indien uit definitieve uitwerking van de elektrische installatie, mede in relatie tot koperskeuzes, blijkt dat de 3-fase aansluiting zwaarder uitgevoerd dient te worden als bijvoorbeeld een 3x35A aansluiting wordt u hier over geïnformeerd. Indien dit het geval is dient u er rekening mee te houden dat u als eindgebruiker meer vastrechtkosten zal moeten betalen dan bij een 3x25A aansluiting.

Deze wordt op circa 1.800 mm boven de vloer aangebracht. De aansluitingen in het toilet en de badkamer zullen conform de 0-tekeningen worden aangebracht.

De schakelaars, al dan niet in combinatie met een wandcontactdoos, worden aangebracht op een hoogte van circa 1.050 mm, met uitzondering van schakelaars die zich nabij een trapleuning of het inbouwreservoir van het toilet bevinden. Deze bevinden zich op circa 1.350 mm.

De wandcontactdozen en loze leidingen komen in de verblijfsruimten op circa 300 mm boven de dekvloer, liggend en zoveel mogelijk gecombineerd in één frame. In alle overige ruimte worden wandcontactdozen aangebracht op een hoogte van 1.050 mm vanaf de dekvloer, tenzij anders staat vermeld.

Ter plaatse van het aanrechtblad worden de wandcontactdozen aangebracht op een hoogte van 1.200 mm, tenzij anders staat vermeld. De aansluitpunten in de keuken, zullen conform de 0-tekeningen van de keuken worden aangebracht.

De plaatsen van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staan indicatief op tekeningen aangegeven. Door nadere uitvoeringseisen kunnen er afwijkingen ontstaan conform de geldende voorschriften op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning.

De bedrade deurbel wordt op een hoogte van circa 1.050 mm aangebracht. De buitenlichtpunten zijn afgestemd met de architect en hebben vaste posities zoals deze zijn aangegeven op de op verkoop- en/of optietekening. Deze lichtpunten worden voorzien van een armatuur.

Loze leidingen worden voorzien van een controle draad (deze draad is niet geschikt als trekdraad) vanaf het aansluitpunt met blindplaat tot in de meterkast.

De laagspanningsinstallatie wordt vanaf de door het energie bedrijf aan te brengen meter(s) in de meterkast geïnstalleerd, volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem. De gehele elektrische installatie wordt door de aannemer afgemonteerd en dient bij oplevering geheel bedrijfsklaar te zijn.

Telecommunicatie-installatie

Uw woning wordt aangesloten op het glasvezelnetwerk. In de woonkamer wordt een UTP aansluitpunt aangebracht, welke in de meterkast uitkomt. Daarnaast wordt ten behoeve van de aansluiting op het plaatselijk datanet worden onbedrade (loze) aansluitpunten aangebracht vanuit de meterkast. Deze loze leiding(en) zijn op de tekening aangegeven.

De aanvraag voor een telefoon-/internetverbinding door de koper zelf aangevraagd worden². De eventuele abonnementen en aanleg- en aansluitkosten van telefoon en internet en zijn voor rekening van de koper.

PV-installatie

De woning wordt voorzien van de benodigde pv-panelen in overeenstemming met de BENG-berekening.

2 U dient voldoende rekening te houden met het tijdig aanvragen van een telefoonverbinding via de gewenste provider en eventueel de aansluiting op een centraal antenne systeem inclusief daarbij behorende internetverbinding. De aanvraag voor levering tot het daadwerkelijk aansluiten en gebruiksklaar opleveren kan circa 6 tot 10 weken in beslag nemen.

Een zonnepaneel, ook wel PV-paneel genoemd (PV is een afkorting voor het Engelse 'Photo Voltaic' en refereert aan licht en elektriciteit), is een paneel dat samen met de omvormer zonne-energie omzet in elektriciteit. Een PV-systeem is een volledige installatie bestaande uit PV-panelen, bekabeling, regelapparatuur en een omvormer. Mede dankzij de omvormer kan het PV-systeem aan het elektriciteitsnet van de woning worden gekoppeld waardoor het bijdraagt aan de energielevering binnen de woning. Bij het bepalen van het aantal PV-panelen wordt geen rekening gehouden met eventuele belemmeringen uit de omgeving.

Doordat uw woning ook is aangesloten op het openbare elektriciteitsnet kan altijd aan de volledige elektriciteitsvraag worden voldaan. U beschikt dus over voldoende elektriciteit ook wanneer zonlicht niet voorhanden is of wanneer er meer elektriciteit wordt gevraagd dan door het PV-systeem wordt opgewekt. Op het moment dat er meer elektriciteit wordt opgewekt dan er wordt gebruikt, kan de extra opgewekte energie worden teruggeleverd aan het openbare elektriciteitsnet. De elektriciteit die u teruglevert wordt, op basis van de op dat moment geldende regelgeving, verrekend met hetgeen bij de energieleverancier is of wordt afgenomen.

Eventueel in de toekomst te heffen energiebelasting is voor rekening van de koper.

Brandpreventie (NEN2555)

Ten behoeve van een tijdige signalering van brand en/of rookontwikkeling worden in de verkeersruimten en daar waar overeenkomstig de voorschriften vereist, rookmelders aangebracht tegen de wand of het plafond. Deze rookmelders zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie en zijn ook voorzien van een noodaccu in geval van stroomuitval.

07. Kleurenschema

Exterieur*	Kleur
Metselwerk	Oker genuanceerd
Doorstrijkmortel	Lichtgrijs
Gevelbekleding (hout)	Verduurzaamd hout, semi-transparant gebeitst
Zonnepanelen	Zwart
Dakrand (aluminium)	Kwartsgrijs
Hemelwaterafvoer (zink)	Naturel
Kozijnen (hout) **	Kwartsgrijs (onderhoudsklasse II)
Ramen (hout) **	Kwartsgrijs (onderhoudsklasse II)
Waterslagen (aluminium)	Kwartsgrijs
Entredeur (hout) **	Verduurzaamd hout, semi-transparant gebeitst
Tuin-/achterdeur (hout) **	Donkergrijs (onderhoudsklasse II)
Bloembakken (prefab element, bekleed met hout)	Verduurzaamd hout, semi-transparant gebeitst
Hekwerk t.p.v. vide (hout)	Verduurzaamd hout, semi-transparant gebeitst
Hekwerk t.p.v. balkons (staal)	Gepoedercoat, kwartsgrijs strippenhekwerk
Trap t.p.v. balkon (staal)	Kwartsgrijs
Terrasafwerking (gemeenschappelijk deel)	Vlonderplanken, naturel
Trap, naar het leefdek (staal/beton)	Kwartsgrijs

* kleuren onder voorbehoud, en afhankelijk van goedkeuring welstand.

** de binnen- en buitenzijden van de kozijnen, ramen en deuren worden in gelijke kleuren uitgevoerd.

Interieur	
Plafond spuitwerk	Wit
Binnenkozijnen en binnendeuren	Alpine wit
Schakelmateriaal en aansluitpunten elektra	Alpine wit

08. Algemene informatie

Het kopen van een woning is voor de meeste van ons geen alledaagse 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.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst, te rekenen vanaf het tijdstip dat de bouw van het gebouw aangevangen is. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en Atv-dagen, en ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als 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 aannemingsovereenkomst.

Ook houdt BM van Houwelingen B.V. zich het recht voor per € 1.000,-- overeengekomen meerwerk een extra werkbare werkdag te mogen benutten. Het uitgangspunt is dat het benutten van extra werkbare werkdagen niet benodigd is. Echter indien blijkt dat dit, op basis van het gekozen meerwerk benodigd is, wordt u hier te zijner tijd nader over geïnformeerd.

Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering, en zijn tevens voorzien van een aansluitmogelijkheid voor telefoon en data.. De aansluitkosten van water, elektra en riolering zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Het aanvragen van telefoon en internet aansluitingen dient door de koper zelf te worden verzorgd. De basisvoorzieningen voor een aansluiting worden wel tot in de meterkast aangebracht.

De aansluitkosten e.d. zijn voor rekening van de koper.

De aanvragen voor de levering van water en elektriciteit worden door de ondernemer tijdig ingediend bij het leverend energiebedrijf van zijn keuze, zodat de woningen bij oplevering al zijn aangesloten op deze nutsvoorzieningen. U dient zelf een leveringsovereenkomst van energie af te sluiten bij een energieleverancier naar eigen keuze, waarbij de overeenkomst ingaat vanaf het moment van oplevering. Op deze wijze heeft u gelijk beschikking over water en elektra.

De kosten van energieverbruik van water en elektra zijn tot het moment van oplevering voor rekening van de verkoper. Meterstanden worden standaard opgenomen in het proces-verbaal van oplevering. De kosten over vastrecht, milieutoeslagen, overige heffingen e.d. die niet onder dit contract vallen, zijn echter vanaf het moment van plaatsing van de meters geheel voor rekening van de koper.

Tekeningen

De op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, met uitzondering van datgene wat in deze technische omschrijving is aangegeven.

Gegevensverstrekking

Voor de realisatie van een bouwproject zijn vele specificaties, uitvoerings- en productietekeningen en -berekeningen nodig. Deze gegevens zijn uitsluitend bestemd voor deze doeleinden en zullen niet verspreid en/of gedeeld worden met kopers.

Maatvoering

Tenzij anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Als 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.

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. Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erfgrenzen, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, tenzij in deze technische omschrijving anders staat vermeld.

Openbaar gebied, bestratingen

De getekende openbare voorzieningen en inrichting van het openbare gebied, watergangen en groenstroken, bestratingen en verlichtingen, zoals in de brochure illustratief weergegeven, worden voor zover van toepassing geheel uitgevoerd volgens de richtlijnen en onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente. Aan wijzigingen en afwijkingen ten opzichte van de getekende inrichtingen kunnen geen rechten worden ontleend. De situatietekening geeft daarom een impressie van deze inrichting. Wijzigingen hierin worden voorbehouden.

De artist impression, waarin het ontwerp van de woningen en het openbaar gebied op een artistieke wijze is weergegeven, geeft een sfeerbeeld, een impressie van de werkelijkheid. Aan deze tekening(en) en impressies kunnen géén rechten worden ontleend.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Alle woningen vormen met elkaar een Vereniging van Eigenaren. Binnen de Vereniging van Eigenaren heeft iedere woning zijn privé-gedeelte. Het gezamenlijke gedeelte betreft het leefdek, grenzend aan de privé-gedeelten en de parkeervoorzieningen. Het privé-gedeelte wordt ook wel omschreven als 'appartementrecht'.

In juridische zin dient een gezamenlijke, gedeelde voorziening gesplitst te worden in appartementsrechten. Het appartementsrecht omvat het exclusieve gebruiksrecht van een gedeelte van de parkeervoorziening. Met elkaar bent u gezamenlijk met alle appartementseigenaren medeverantwoordelijk bent voor het gedeelde leefdek en de parkeervoorziening.

Omdat u medeverantwoordelijk bent als eigenaar van het appartementsrecht behorende bij het leefdek en de parkeervoorziening, bent u ook automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren, afgekort ook wel genoemd de VvE. Deze vereniging behoort minimaal eenmaal per jaar samen te komen om beslissingen te nemen. Onder deze beslissingen vallen onder andere de te treffen maatregelen om de gedeelde algemene voorzieningen in een goede staat te houden en te onderhouden. Een belangrijk punt is daarbij het reserveren van gelden voor groot onderhoud op termijn. Ook kan er een aanvullend huishoudelijk reglement worden opgesteld.

Door de VvE wordt een opstalverzekering voor de gezamenlijke voorzieningen afgesloten. De premie van deze verzekering zal worden doorberekend in uw servicekosten. Voor uw eigen woning dient u wel nog een opstal- en inboedelverzekering af te sluiten vanaf de dag van de oplevering.

Het appartementsrecht ontstaat door middel van één of meerdere aktes van splitsing. In de splitsingsakte is een reglement opgenomen, waarin de onderlinge belangen van de eigenaars worden geregeld. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing aangeduid met een cijfer en een complexnummer van het gehele gebouw.

Het complexnummer wordt vastgesteld door het kadaster als het perceel door de dienst van het kadaster is uitgemeten. Na uitmeting en na afgifte van het complexnummer kan de notaris verder met het definitief opmaken van de splitsingsakte. Via de notaris ontvangt u rondom de datum van transport van uw appartement een afschrift van de akte van splitsing, en ook een exemplaar van het modelreglement van splitsing.

Voor nadere informatie over de juridische kanten van het appartementsrecht kunt u altijd terecht bij een notaris of makelaar. Nuttige wenken over uw rechten en plichten als appartementseigenaar kunt u vinden in verschillende publicaties van Vereniging Eigen Huis of in een brochure van het Notariële Broederschap.

09. Aankoopprocedure

Onderstaand geven wij u ter informatie een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst tot aan de oplevering van uw woning.

Dit betreft de navolgende zaken, die wij achtereenvolgens beknopt beschrijven:

- de koopprijs, wat hieronder verstaan wordt bij een nieuw te bouwen woning;
- koop- en aannemingsovereenkomst;
- hoe u de koopprijs betaalt en eventueel financiert met een hypotheek;
- op welke wijze de woning aan u wordt opgeleverd;
- hoe u de woning aan uw eigen “woonwensen” aanpast;
- de garantie.

Koopprijs v.o.n. (vrij op naam)

De koopprijs van de woningen zijn “vrij op naam”. Dit betekent dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een woning gemoeid zijn, in de koopprijs zijn begrepen:

- grondkosten;
- standaard bouwkosten, exclusief meerwerken;
- garantieregeling, Woningborg;
- kosten van het Woningborg waarborgcertificaat;
- architecten- en constructeurs honorarium;
- toezichtkosten tijdens de bouw;
- gemeentelijke legeskosten;
- standaard aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- notariskosten inzake transportakte;
- wettelijke verschuldigde belastingen (BTW)³;
- kadastrale in- of uitmeting.

Buiten de koopprijs v.o.n. dient u nog rekening te houden met eventuele bijkomende kosten. Bijkomende kosten kunnen bijvoorbeeld zijn:

- de rente over de grondkosten en rente over de vervallen, maar niet tijdig betaalde termijnen zoals omschreven in de koop- en aannemingsovereenkomst;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- kadastraal recht voor de hypotheekakte;
- kosten voor het aanvragen van de Nationale Hypotheek Garantie (indien van toepassing);
- eventuele extra kosten voor architect en constructeur, verband houdende met individuele wijzigingen;
- aanleg/aansluit- en abonnementskosten voor telefoon en C.A.I.;
- kosten voor eventuele meerwerken;
- bankkosten.

³Eventuele wijzigingen van de tarieven van deze wettelijke verschuldigde belastingen door de rijksoverheid worden aan de koper doorberekend.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Bij het tekenen van deze overeenkomsten gaan koper en verkoper een schriftelijke overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de verkoper zich door de medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn getekend ontvangt u hiervan een kopie. Bij iedere koop-en aannemingsovereenkomst behoort standaard een algemene toelichting alsmede de standaard algemene voorwaarden.

Na ondertekening van de overeenkomsten door koper en verkoper wordt het originele exemplaar van de koop- en aannemingsovereenkomst naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht (transportakte) kan gaan opmaken.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning en de levering van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van transport” bij de notaris.

Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Deze afrekening is inclusief eventuele bijkomende kosten zoals bijvoorbeeld rentekosten over de grondkosten en rentekosten over de reeds vervallen maar niet tijdig betaalde bouwtermijnen. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf tijdig aan de notaris moet overmaken.

Het hypotheekbedrag, dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten ondertekend:

- De akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van de grond van verkoper aan koper;
- De hypotheekakte met betrekking tot de leningsovereenkomst die u met de geldverstrekker sluit.

Betalingswijze

Pas bij de eigendomsoverdracht bij de notaris betaalt u het grondtermijn en de reeds vervallen bouwtermijnen, rentekosten en eventueel bijkomende kosten. Tijdens de bouwperiode ontvangt u, wanneer de bouw zover gevorderd is dat één van de termijnen is vervallen, van de verkoper een verzoek tot betaling van de betreffende termijn. Over de verschuldigde maar niet tijdig betaalde termijn(en) wordt de in de aannemingsovereenkomst overeengekomen rente berekend.

Hypotheek tijdens de bouw

De ontvangen nota's van de bouwtermijnen zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorg draagt.

Wij adviseren u een kopie van elke termijn voor uw eigen administratie te bewaren. Vanaf de transportdatum betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de volledige rente, die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog niet opgenomen bedrag (in depot).

Prijsstijgingen

De in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopprijs is vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend.

Wijzigingen in prijzen van niet standaard producten en materialen (van externe toeleveringsbedrijven en/of fabrikanten) welke het directe gevolg zijn van keuzes uit toegestaan meerwerk worden wel aan u doorberekend. Ook indien er inmiddels een voor akkoord getekende offerte is geretourneerd van de betreffende leverancier en/of showroom.

Wijzigingen in het BTW-tarief worden zowel in het meerwerk als in de koop- en aanneemsom doorberekend.

Financiering

Meestal is voor de financiering van een woning een hypotheek nodig. De keuze van een passende hypotheek is erg belangrijk. Uitgangspunt voor alle financiële zaken rond uw eigen woning is een acceptabele hoogte van de maandelijkse woonlasten. Ook op langere termijn.

Wanneer u een hypotheek moet kiezen, dan zijn er vele zaken van belang zoals bijvoorbeeld de hoogte van uw huidige inkomen, uw leeftijd, al dan niet investeren van eigen geld, het aantal inkomens waarop u de hypotheek wilt sluiten, de aflossingsvorm van de hypotheek, de rentevaste-periode en de wijze waarop omgegaan wordt met arbeidsongeschiktheid- of overlijdensrisicoverzekering.

Bij een gelijk hypotheekbedrag kunnen bij verschillende hypotheekvormen de maandelijkse lasten toch aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm en de rentevaste periode die u kiest. Daarnaast kunnen er in de toekomst omstandigheden wijzigen en het is dus ook van belang om naar de flexibiliteit van verschillende hypotheekvormen te kijken.

Een financieel adviseur van de bank of onafhankelijke hypotheekadviseur adviseren u graag om te komen tot de best mogelijke financiering die past bij uw persoonlijke situatie.

Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen van uw huidige woning variabel wordt gesteld.

Ook voor het opzeggen van een huurwoning adviseren wij u de nodige voorzichtigheid in acht te nemen. Wij streven ernaar om u zo goed mogelijk te informeren omtrent de prognose van oplevering, echter tal van omstandigheden kunnen voor mogelijke vertraging of uitstel van oplevering zorgen.

Oplevering van de woning

Voor de formele overdracht van uw woning zal een vertegenwoordiger van de aannemer met u het pand inspecteren. Wij adviseren u zich bij de officiële oplevering te laten bijstaan door een deskundige.

Voorafgaand aan de formele oplevering vindt enkele weken voor oplevering een zogenaamde "voorschouw" plaats waarbij de eventuele aanwezige onvolkomenheden kunnen worden vermeld en deze voor zover mogelijk voor de formele oplevering zijn verholpen.

De eventuele geconstateerde onvolkomenheden bij de formele oplevering worden in een procesverbaal van oplevering genoteerd, dat door beide partijen wordt ondertekend, waarna de woning officieel is opgeleverd.

De oplevering en de overdracht van de sleutels geschiedt nadat bij de verkoper alle betalingen van de koopprijs, eventueel meerwerk en eventuele rentekosten voldaan zijn en aan alle verdere verplichtingen is voldaan.

Energielevering

Om in de periode kort voor de oplevering alle installaties te kunnen testen, zullen wij kort voor de oplevering een energieleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo'n drie tot vijf weken voor de oplevering van uw woning. Dit energieleveringscontract ten behoeve van elektriciteit is tot de oplevering van uw woning.

U kunt zelf uw gewenste energieleverancier kiezen. Heeft u in het verleden een contract met bijvoorbeeld Eneco afgesloten, dan kan dit contract vrijwel altijd mee verhuisd worden naar uw nieuwe adres. Tijdens de oplevering worden de meterstanden opgenomen en door ons doorgegeven aan de energieleverancier.

Wij benadrukken dat het gezien de bouwtijd op dit moment voor iedereen mogelijk is een bestaand (persoonlijk) contract bij de huidige energieleverancier tijdig op te zeggen en/of te beëindigen. Wij zullen u hier later nog over informeren. Voor de exacte voorwaarden welke uw huidige energieleverancier stelt, verzoeken wij u de toepasselijke algemene voorwaarden te raadplegen.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energielabel verplicht bij de verkoop van een woning. Ook bij nieuwbouw is de verkopende partij verplicht een energielabel bij oplevering van de woning te overhandigen aan de nieuwe eigenaar.

Het energielabel geeft het 'te verwachten gebouw-gebonden energieverbruik' aan. Het gaat daarbij om de hoeveelheid energie die nodig is voor de verwarming van de woning, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en gemiddeld bewonersgedrag. Uw nieuwe woning wordt gebouwd conform de BENG-normen, hierdoor ontvangt u een energielabel A bij oplevering.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein.

Zij zal daarom alleen terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf.

Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger(s) zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om de verkrijger(s) toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woningen te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

10. Individuele aanpassingen

Koperskeuzelijst

Zoveel mensen zoveel wensen. Om aan uw wensen tegemoet te komen bieden wij diverse extra mogelijkheden om uw woning uit te breiden of te wijzigen. BM van Houwelingen stelt een keuzelijst samen met algemene en specifieke opties voor de diverse woningtypes. Deze keuzelijst sluit aan op de basis indeling en het basis afwerkingsniveau. De keuzelijst voorziet in talloze mogelijkheden om uw woning naar eigen smaak en indeling te kunnen afwerken. Het voordeel van de keuzelijst is dat u direct kunt zien wat een optie u meer of minder kost.

Procedure

Voor het koperskeuzetraject is de kopersbegeleider van BM van Houwelingen uw aanspreekpunt die met u het gehele meer- en minderwerk zal behandelen en vervolgens tot aan de oplevering uw contactpersoon zal blijven. Na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst volgt op uitnodiging een gesprek met de kopersbegeleider. Dit gesprek wordt gevoerd bij BM van Houwelingen op kantoor, of indien gewenst digitaal.

Om uw wensen te kunnen honoreren moeten deze echter wel passen binnen een aantal “spelregels”. Zo zijn bijvoorbeeld aanpassingen welke in strijd zijn met het bestemmingsplan, omgevingsvergunning, eisen waterschap en overige voorschriften niet mogelijk. Ook het esthetisch concept en de draagconstructie kunnen niet worden gewijzigd. Individuele wensen kunt u kenbaar maken tijdens het kopersgesprek, houdt u er hierbij wel rekening mee dat individuele wensen enkel mogelijk zijn als deze gerelateerd zijn aan de reeds opgestelde keuzelijst. Uw individuele wensen worden getoetst aan de technische haalbaarheid, als uw wensen mogelijk blijken ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen. Door u gewenste wijzigingen kunnen echter onverkort doch gemotiveerd worden afgewezen.

Vóór de gestelde sluitingsdata, welke nader worden vastgesteld, dient u al uw wensen kenbaar gemaakt te hebben bij uw kopersbegeleider.

Van de gehonoreerde wensen, waarvoor u als koper opdracht verstrekt, wordt een overzicht gemaakt, al dan niet vergezeld van een aangepaste tekening, welke door u als koper als opdracht wordt ondertekend. De kosten van het meer- en minderwerk zullen volgens de gebruikelijke regeling van het Woningborg worden verrekend. De percentages die hiervoor gehanteerd worden zijn 25% bij opdracht en 75% voor oplevering. Bij een negatief bedrag door minderwerk, wordt dit verrekend met het laatste termijn.

Daarnaast wijzen wij u voor de goede orde 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 ondernemer, zijn vóór het opleveren van de woning niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels m.u.v. wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, zijn niet mogelijk.
- Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt de ondernemer zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de optielijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.

- Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, en ook normen en richtlijnen van Woningborg.

Garantie

De woningen worden gebouwd en verkocht onder Woningborg garantie. Alleen aannemers en ontwikkelaars die voldoen aan de door Woningborg gestelde normen van kredietwaardigheid, organisatie, betrouwbaarheid en technische vakbekwaamheid, kunnen tot Woningborg toetreden. Woningborg behartigt dus primair de belangen van kopers van een nieuwe woning. Deze garantie betreft:

- een evenredige koop- en aannemingsovereenkomst;
- een afbouwgarantie indien de bouwer onverhoopt zijn financiële verplichtingen niet zou kunnen nakomen;
- normen met betrekking tot de kwaliteit, toegepaste materialen en installaties;
- bouwplaatsinspecties tijdens de bouw;
- toetsing van de verkoopbrochure;
- garantietermijnen/garantieregeling volgens model opleveringsregeling;
- arbitrage bij eventuele geschillen.

Algemeen

Alle gemaakte afspraken met ons personeel betreffende wijzigingen, verrekeningen, datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende, zijn slechts geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging door de koper is ontvangen.

5% Opleveringsregeling

Door BM van Houwelingen zal op het moment van oplevering een bankgarantie worden gesteld ten bedrage van 5% van de aanneemsom. Omdat wij deze bankgarantie als ondernemer stellen, behoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig aan BM van Houwelingen te voldoen. Op deze wijze wordt u toch een extra zekerheid geboden.

De bankgarantie wordt vrijgegeven 3 maanden na oplevering, mits door de aannemer alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het “procesverbaal van oplevering”, naar behoren zijn hersteld. Indien in verband met de weersomstandigheden het buitenschilderwerk later wordt afgewerkt, zal de bankgarantie in overleg met de notaris worden verlaagd tot 1%. Mocht de aannemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris en de aannemer hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen.

Welke zaken moet u nog regelen?

U ontvangt de sleutel, waar moet u op letten?

Vanaf het moment dat u uw handtekening zet, leeft u ernaar toe: de oplevering. Een essentiële gebeurtenis tijdens de bouw en formeel de afsluiting van het bouwproces. Maar nog belangrijker: het begin van een nieuw deel in uw leven! Voordat de oplevering plaatsvindt, is het noodzakelijk een aantal dingen goed te regelen:

- vanaf de opleverdatum dient u het risico van brand, diefstal en overige schade zelf te dragen en zult u zich hiervoor moeten verzekeren;
- vergeet niet uzelf in te schrijven in het Gemeentelijke Bevolkingsregister;

- een aantal voorzieningen voor de telefoon, radio en televisie (zoals loze leidingen) zijn in de woning opgenomen, maar de aansluiting naar de woning dient u zelf te regelen bij de door u gewenste aanbieder. Zorg dat u er op tijd bij bent i.v.m. de wachttijden die deze aanbieders veelal kennen;
- natuurlijk wilt u iedereen laten weten dat u naar uw nieuwe woning verhuist! Voor wie dit toch even mist: met de verhuisservice van PostNL wordt uw post automatisch doorgestuurd naar uw nieuwe adres. U kunt dit regelen via het postkantoor of www.postnl.nl.

Bijzonderheden

De bouwbesluitregelgeving, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen van toepassing is, is vigerend voor uw woning. Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen, zullen in uw woning worden verwerkt. Om deze verkoopdocumentatie 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.

11. Disclaimer

Deze documentatie en separate (verkoop)tekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld met behulp van de gegevens en tekeningen van de architect en adviseurs voor dit plan. Desondanks moeten wij als verkoper een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de definitieve uitwerking, nadere (wettelijke) eisen, wensen, en goedkeuringen van overheden, Woningborg of nutsbedrijven. Mits de aangebrachte wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, aanzien en bruikbaarheid van de woning kunnen deze wijzigingen geen aanleiding geven tot schadevergoeding of ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Deze “afwijkingen” worden doorgevoerd, ook nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door u zijn ondertekend. Hiervoor zal geen verrekening plaats vinden, omdat deze wijzigingen in de materialen en afwerkingen nimmer afbreuk zullen doen aan de beoogde kwaliteit van de woningen. Mogelijk is deze technische omschrijving niet geheel aangepast aan de laatste bouwplannen, omdat er nog ondergeschikte wijzigingen kunnen ontstaan als gevolg van de planuitwerking of het nader overleg omtrent de uitvoering. Deze wijzigingen zullen als losse bijlage worden toegevoegd als erratum op de koop- en aannemingsovereenkomst en behoren dus tot het contract. De op tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties zijn “circa”-maten en hebben geen bewijskracht.

Eventuele getekende inrichtingselementen, die niet met naam en toenaam in deze brochure zijn genoemd, behoren niet tot de leveringen. Bij tegenstrijdigheden tussen de “artist impressie” en de inhoud van de technische omschrijving en/of tekeningen is de inhoud van de technische omschrijving bindend. De inrichting van het openbare gebied, zoals bomen, groenstroken, parkeervakken e.d. zoals op de artist impressie en situatietekening geven een sfeerbeeld aan. De definitieve uitvoering kan afwijkingen vertonen.

De illustraties zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het ter perse gaan van deze documentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan de tekeningen en kleurstelling hiervan kunnen geen rechten ontleend worden. Aan de op de verkooptekening ingeschreven maten en aan de in de brochure afgebeelde perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de op de verkooptekening aangegeven plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, overige voorzieningen en de plaats en afmeting van de radiatoren is indicatief. Waar in de technische omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld, dient hieraan toegevoegd te worden: “of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de aannemer”. De op de tekeningen aangegeven kopersopties behoren niet tot de basislevering. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

De situatietekening, waarop de woningen met hun bijbehorende grond, de straten, het openbaar groen of enig andere openbare infrastructurele voorziening staan aangegeven, is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd. Onder andere omdat het mogelijk is dat de situatietekening op het moment van verkoop door procedures door de overheden nog niet tot in de details is uitgewerkt, moet in de praktijk worden vastgesteld dat er afwijkingen tot stand kunnen komen. Wij kunnen voor deze afwijkende situatie geen aansprakelijkheid aanvaarden. Derhalve kunt u geen rechten aan de situatietekening ontnemen.

BM van Houwelingen - Hardinxveld–Giessendam, 9 juni 2022