

Technische Omschrijving

"Het Uitzicht" te Rhoon (rijwoningen)



Datum: 6 oktober 2021

Versie: 1.0

Project "Het Uitzicht"

De woningtypes en bouwnummers

Het gehele project "Het Uitzicht" bestaat uit 16 appartementen, 24 rijwoningen en 20 waterwoningen. Deze technische omschrijving omvat uitsluitende onderstaande woningtypen en bouwnummers.

Woning	Type	Bouwnummers
Rijwoning	A, As	2, 4, 5, 8, 10, 14, 16, 17, 20, 22
Rijwoning	B, Bs	3, 6, 7, 9, 11, 15, 18, 19, 21, 23
Rijwoning (hoekhuis)	Bk, BKs	1, 12, 13, 24

Betrokkenen

Dit project is tot stand gekomen in een samenwerking met onderstaande partijen.

Rol	Partij
Ontwikkelaar	BPD Ontwikkeling B.V., regio zuidwest
Bouwkundig ontwerper	MIX architectuur B.V. te Ede
Constructief ontwerper	Jecon engineering te Zwijndrecht
Bouwkundig aannemer	BM Wonen BV te Hardinxveld-Giessendam
Installateur	Installatie Maatschappij H.Ek B.V. te Den Bosch

Garantie

De woningen worden gebouwd onder de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg d.d. 01-07-2021 (inclusief bijlage A).

Technische omschrijving

Voorliggende technische omschrijving is een onderdeel van de kopers contractstukken van de grondgebonden woningen, zoals deze digitaal aan de kopers verstrekt wordt en behoort bij de aannemingsovereenkomst. Door aanpassingen van normen, lokale of landelijke regelgeving is het mogelijk dat er afgeweken moet worden van deze technische omschrijving. BM van Houwelingen streeft ernaar de (eventuele) wijzigingen tot een minimum te beperken.

Inhoud

Project "Het Uitzicht"	2
Garantie.....	2
Technische omschrijving	2
Duurzaamheid.....	4
Woningborg Garantie.....	5
Ruimtebenamingen	7
Materialen en eisen	8
Kleurenschema.....	18
Algemene informatie	19
Aankoopprocedure	21
Individuele aanpassingen.....	24
Disclaimer	26

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. Op dit project zijn de volgende maatregelen getroffen op het gebied van duurzaamheid en energiebeperking:

Onderdeel	Waarde/Uitvoering	Toelichting
Vloer begane grond: Gevels: Plat dak:	$\geq R_c 4,50 \text{ m}^2\text{K/W}^*$ $\geq R_c 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}^*$ $\geq R_c 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}^*$	De R_c -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 $\leq 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ 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 radiator	
Thermostaat:		De thermostaat biedt geregelde warmteafgifte op basis van de warmtevraag.
PV-panelen:		Een zonnepaneel, ook wel Photo Voltaïsch (PV) paneel genoemd, zet zonne-energie om in elektriciteit. Aantal conform BENG-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 Energie Neutrale 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.

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 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 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 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.

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	Deze ruimte fungeert als berging. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats voor installaties, wasmachine en (condens)droger.
Opstelplaats installaties	Plaats waar installatiecomponenten geplaatst en geïnstalleerd zijn. Voorbeelden van deze componenten zijn voorraadvaten, boilers, warmtepompen en WTW box
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).

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 bijlage(n), 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.

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 rioleringsstelsel wordt voorzien van de noodzakelijke hulp-, beluchtungs-, ontstoppings-, verloop- en expansiestukken.

Ter plaatse van de gevel wordt een flexibele aansluiting gemonteerd om eventuele zettingen in de ondergrond op te kunnen vangen.

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 (niet in aanneemsom opgenomen) afwerking, is rekening gehouden met een pakketdikte van ca. 10cm wat normaliter benodigd is om een afwerking te maken van bijvoorbeeld vlonderdelen of tegels op tegeltragers.

De maximale variabele belasting welke u kunt aanbrengen op de privé buitenruimte(n) is 2,50 kN/m² (ca. 250 kg/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.

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 (semi)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.

Erfscheiding

Waar de voortuin aan (semi) openbaar gebied grenst wordt een lage haag geplant. 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.

Op de erfscheidingen tussen de woningen onderling, wordt géén haag of schutting als erfafscheiding aangebracht.

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

buitenkraan geplaatst en een individueel bewateringssysteem los aan u geleverd. De leverantie, 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 (landschap)architect. Inspraak in de materialisatie, vormgeving en/of begroeiing is niet mogelijk.

De woning(en)

Funderingen

De fundering van de woning bestaat uit betonnen funderingspalen met betonbalken.

Het aantal funderingspalen, de benodigde dimensies, de diepte en het toe te passen paalttype is afhankelijk van de grondsoorten en de draagkracht van de bodem. Aan de hand van het grond mechanische onderzoek (o.a. sonderingen) wordt dit door de constructeur bepaald en vastgesteld.

Over de funderingspalen worden gewapende betonbalken aangebracht.

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 worden uitgevoerd met een breedplaatvloer. Dit is een betonnen schil van ca. 5 cm dik waar in het werk een betonnen laag overheen gestort wordt. In de vloeren worden de leidingen van elektra, riolering en ventilatie, etc. opgenomen. Afmetingen van de vloeren en de benodigde hoeveelheden wapening worden in overleg met de

leverancier en/of constructeur bepaald. Tussen de vloerplaten onderling is een zogenaamde v-naad aanwezig welke ook na de plafondbewerking zichtbaar zal blijven. Eventueel voor de vloerconstructie op te nemen stalen liggers of ravelingen rond sparingen kunnen in of onder het plafond zichtbaar blijven.

Dekvloeren

De vloeren in alle ruimten van de woningen worden vlak afgewerkt met een zandcement dekvloer. In de badkamer en toilet wordt deze voorzien van tegelwerk.

Voor het aanbrengen van vloerafwerkingen, afhankelijk van het type, zijn mogelijk voorbereidingen noodzakelijk zoals primeren, egaliseren e.d..

Gevels

De gevels worden opgebouwd in metselwerk met vlakken van houten gevelbekleding. De materialen, kleuren, uitvoering en metselverbanden zijn in overeenstemming met de architect vastgesteld.

In het gevelmetselwerk worden, zoals aangegeven op tekening, onder de raamkozijnen aluminium waterslagen gemonteerd.

De buitengevels worden voorzien van spouw-isolatieplaten. De isolatiewaarde van de gevels volgt uit de energieprestatie berekeningen. Waar nodig worden dilataties, gevellaten, slabben en loketten (lood of loodvervangend) in de gevel opgenomen.

Het is mogelijk dat er op diverse plekken in/tegen de gevels vleermuis- of vogelkasten worden aangebracht, dit wordt uitsluitend gedaan indien dit door de gemeente opgedragen wordt.

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

binnenspouwmuren worden bepaald door de constructeur. Het is niet mogelijk om wijzigingen aan te brengen aan de constructieve wanden.

Gevelkozijnen, ramen en deuren

De entreedeur van de woning wordt uitgevoerd als een vlakke, dichte deur, voorzien van een briefplaat welke aan de binnenzijde voorzien is van een tochtborstel.

De uitvoering, kleuren en vormgeving van gevelkozijnen, ramen en deuren zijn van esthetisch belang en kunnen, behoudens eventueel vooraf bepaalde keuzes, niet worden gewijzigd. De vormgeving van kozijnen en de draairichtingen van ramen en deuren staat op tekening aangegeven.

Daar waar nodig worden de deuren en kozijnen brandvertragend en eventueel zelfsluitend 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.

Hang- en sluitwerk

Alle ramen en deuren worden voorts voorzien van het benodigde inbraakwerende hang- en sluitwerk volgens de geldende eisen van het Bouwbesluit. De deurkrukken, deurschilden enz. van de binnen- en buitendeuren worden uitgevoerd in lichtmetaal.

Cilindersloten worden zoveel mogelijk gelijksluitend uitgevoerd. Dat wil zeggen dat deze sloten met één dezelfde sleutel bedienbaar zijn.

Beglazing

Alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de woningen worden voorzien van isolerende beglazing, HR++glas, conform de geldende voorschriften en BENG- 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 vochtige of koude weersomstandigheden.
- Tevens kunnen in de beglazing afhankelijk van uitvoering geringe kleurverschillen ontstaan.

Daken en dakbedekking

De platte daken worden voorzien van isolatie afschotplaten en bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium randprofiel of afdekkap.

Op het dak worden meerdere dakdoorvoeren aangebracht t.b.v. de installaties.

Regenwaterafvoeren

In of tegen het gevelmetselwerk worden zinken regenwaterafvoer-leidingen geplaatst op de op tekening aangegeven posities. Het kan voorkomen dat een hemelwaterafvoer op een dak en/of balkon loost.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden, dik 7cm en/of 10cm, één en ander als aangegeven op tekening.

Wegens eisen en normen ten aanzien van de installatie- en technische uitgangspunten zijn niet alle aanpassingen aan binnenwanden mogelijk. Eventuele aanpassingen worden ten alle tijden getoetst op technische uitgangspunten.

Binnendeuren en kozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in plaatstaal (deurhoogte circa 231,5 cm) en zijn voorzien van een bovenlicht.

De beglazing in de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt uitgevoerd met transparante beglazing met uitzondering van het meterkastkozijn, daar wordt daar een afgelakt paneel geplaatst.

De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren in een standaard kleur. Onder de binnendeuren

wordt, in verband met de ventilatiedoorstroming, een vrije ruimte gehouden.

De deur van de meterkast wordt voorzien van ventilatieroosters conform de eisen van het nutsbedrijf.

De binnendeuren worden voorzien van de volgende sloten;

- 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 en eventuele stootborden van de trappen worden standaard fabrieksmatig wit gegrond, eventuele spijker- en schroefgaten zullen in het zicht blijven.

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

Dorpels en vensterbanken

Ter plaatse van de entreedeur en de tuindeur van de woning worden kunststenen (of gelijkwaardig) onderdorpels aangebracht.

Ter plaatse van de toilet- en badkamerdeuren worden 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.

Plafondafwerking

De plafonds worden voorzien van een spuitpleister met structureffect.

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

Wandafwerking

Alle wanden worden "behangklaar" afgewerkt, behoudens badkamer, toilet en meterkast. "Behangklaar" wilt zeggen dat naden en grove oneffenheden weggewerkt zijn, maar dat onvolkomenheden in het oppervlak niet zijn uit te sluiten en (wand)elementen zich kunnen tekenen in het oppervlak. Na verwijdering van eventuele verontreinigingen zijn deze wanden geschikt voor het aanbrengen van een eventuele voorsmeerlaag met aansluitend behang. Voor het aanbrengen van sauswerk o.i.d. dienen de wanden eerst een hoogwaardigere afwerking te krijgen. Plinten worden niet aangebracht, zodat het voor u mogelijk is deze af te stemmen op de door u gewenste vloerafwerking.

Tegelwerk

De wanden van de badkamer worden betegeld tot onderzijde van het plafond, in de toiletruimte wordt tegelwerk aangebracht tot circa 1.500 mm hoogte. Boven het wandtegelwerk ter plaatse van het toilet zal spuitwerk in de kleur wit naturel worden aangebracht.

De hoekafwerkingen, fabricaten, afmetingen, (voeg)kleur en verwerking van de vlakke (geglazuurde) wand- en vloertegels zijn volgens de opgave in de showroom.

Binneninrichting en aftimmerwerkzaamheden

In de woningen worden diverse overgangen van materialen afgewerkt door deze af te timmeren met bijvoorbeeld multiplex, MDF of massief hout.

In de meterkast wordt houten beplating aangebracht overeenkomstig de voorschriften van de nutsbedrijven.

Schilderwerk

De gevelkozijnen, ramen, deuren, buiten- en binnenbetimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf.

In het zicht komende water- of verwarmingsleidingen worden niet nader afgewerkt of geschilderd.

Keuken

Uitsluitend na oplevering kunnen keukens geplaatst worden. Uiteraard kunnen wel de benodigde installatie punten op de juiste positie worden aangebracht. Benodigde aansluitingen/voorzieningen voor water, elektra, riolering en mechanische ventilatie¹ worden conform de 0- tekening van de showroom aangebracht. Deze 0-tekening wordt afgestemd op de op verkooptekening aangegeven indeling en positie.

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 spoeleilanden 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/condensdroger;
- voor de afvoer (overstort) van de WP (warmtepomp);

- voor de afvoer van de spoelbak in de keuken;
- voor de afvoeren in de badkamer(s);
- voor de afvoeren in toiletruimte(n).

Tapwaterinstallatie

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 aanneemsom begrepen.

Aan de achtergevel bij het leefdek wordt een (vorstvrije) buitenkraan geplaatst.

De woning heeft een 200 liter boiler waar het warmtapwater in wordt verwarmd en opgeslagen. Deze boiler is onderdeel van de warmtepomp.

De inhoud van deze boiler is bepaald conform Artikel 4 Verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie en ventilatie, Bijlage A per 01-01-2021 behorend bij de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020 (GWRN 2020)

Met de inhoud van deze boiler kunt u een flinke tijd douchen, maar de douchetijd is wel afhankelijk van de grootte van de douchekop. Bij een standaard douchekop van 10 liter per minuut kunt u, bij een volle boiler van 200 liter, circa 30 minuten douchen met een gebruikelijke douchetemperatuur van 38 °C. Bij een spaardouche met een verbruik van 6 liter per minuut is dat circa 50 minuten. De boiler levert het warm water voor beide badkamers en keuken, dus gebruik van meerdere tappunten tegelijk beïnvloed ook de hoeveelheid warmwater op voorraad.

Uit de boiler wordt ook warmwater getapt voor de keukenkraan. Als dat veel gebeurt blijft er minder warmtapwater over om te douchen. Het warmtapwater wordt in de boiler door de warmtepomp op temperatuur gehouden. De totale opwarmtijd van een lege boiler bedraagt ruim 2 uur.

Sanitair

Het sanitair, zoals per woning aangegeven op de verkooptekeningen, wordt uitgevoerd conform onderstaande omschrijving.

Keuken:

- afgedopte riolering
- afgedopte aansluiting voor koud- en warmwater
- beluchte vaatwasserkraan

Closetcombinatie:

- wandcloset Villeroy & Boch O.Novo, inclusief zitting, kleur wit
- Geberit inbouwreservoir Duofix
- Geberit bedieningspaneel Sigma 01, kleur wit

Fonteincombinatie:

- fontein Villeroy & Boch Subway 370x320, kleur wit
- chroom plugbekersyfon met muurbuis
- toiletkraan Grohe Universal met C-uitloop
- hoekstopkraan

Wastafelcombinatie:

- wastafel Villeroy en Boch O.Novo 600x490, kleur wit
- chroom plugbekersyfon met muurbuis
- 1-hendel wastafelmengkraan Grohe Eurostyle met waste
- hoekstopkraan (2x)
- spiegel 40x60 cm
- spiegelklemmen set

Douchecombinatie:

- kunststof doucheput 150x150 mm met RVS rooster
- thermostatische douchekraan Grohtherm 800 cosmopolitan inclusief glijstangcombinatie Euphoria 110 DUO

Gasinstallatie

In de woning wordt geen gasinstallatie aangebracht.

Verwarming en koeling

Een warmtepomp in combinatie met bodemplussen zorgt voor warm water, verwarming en koeling.

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

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

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 met een windsnelheid van 5m/s.

Ruimte	Temperatuur
Woonkamer	22 graden Celsius
Keuken	22 graden Celsius
Hal / entree	18 graden Celsius
Berging (inpandig)	15 graden Celsius
Toilet	18 graden Celsius
Slaapkamer(s)	22 graden Celsius
Badkamer	22 graden Celsius
Overloop	18 graden Celsius

In iedere verblijfsruimte is een thermostaat voorzien waarmee de ruimtetemperatuur van die desbetreffende ruimte kan worden geregeld (zgn. master-master regeling). De groep van de badkamer wordt aangestuurd door de thermostaat in de woonkamer.

De warmtepompinstallatie is tevens geschikt gemaakt om actief mee te kunnen koelen. Het gaat daarbij om zogeheten "topkoeling" en kan de ruimtetemperatuur enkele graden verlagen.

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.

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

In verband met voorschriften, wet- en regelgeving voor legionellapreventie kunnen koude zones in het vloerveld ontstaan.

De verwarmingsinstallatie wordt bepaald conform Artikel 4 Verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie en ventilatie, Bijlage A per 01-01-2021 behorend bij de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020 (GWRN 2020)

Ventilatievoorzieningen

De woning wordt voorzien van een WTW (warmte-terug-win) balansventilatie, een systeem dat verse buitenlucht mechanisch toevoert en gebruikte lucht mechanisch afvoert.

De op de verkoop- en optietekeningen indicatief aangegeven posities van inblaas en/of afzuigventielen zijn afgestemd op de indeling van de woning, het installatietechnische- en constructieve ontwerp.

Het ventilatiesysteem werkt op basis van een CO2-sensoren in de woonkamer en de hoofdslaapkamer.

In de WTW-unit is een relatieve vochtigheid sensor opgenomen welke de WTW installatie tijdelijk in een hogere stand stuurt bij signalering van stijging van de relatieve vochtigheid in de afgezogen ventilatielucht (bijvoorbeeld tijdens douchen).

Om het ventilatie systeem 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 worden in de technische ruimte in het zicht aangebracht.

De ventilatie installatie wordt bepaald conform Artikel 4 Verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie en ventilatie, Bijlage A per 01-01-2021 behorend bij de Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020 (GWRN 2020)

Het is niet mogelijk om posities van de inblaas en/of afzuigventielen te wijzigen.

Indien de keukens verplaatst worden (uitsluitend vastgestelde posities) wordt de WTW installatie daarop afgestemd.

Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de aanneemsom opgenomen.

Voor de woning wordt in basis een 3x25A aansluiting in de meterkast aangebracht, echter kan het noodzakelijk zijn om deze te verzwaren om de vraag van de (keuken) apparatuur te kunnen waarborgen. Een zwaardere aansluiting kan hogere netbeheerkosten tot gevolg hebben. De zwaarte van de aansluiting wordt door de installateur bepaald, deze opgave wordt aangehouden om een werkende installatie te kunnen waarborgen.

De laagspanningsinstallatie wordt vanaf de door het energiebedrijf aan te brengen meter(s) in de meterkast geïnstalleerd, volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem. De gehele elektrische installatie wordt door de aannemer afgemonteerd.

Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van technische ruimte(n), meterkast, ter plaatse van de opstelplaats van techniek zoals de warmtepomp en de mechanische ventilatie, maar ook de opstelplaats van de wasmachine waar opbouw materiaal wordt toegepast.

Het schakelmateriaal wordt in de kleur wit uitgevoerd.

De posities van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staan indicatief op tekeningen aangegeven.

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 inbouw reservoir van het toilet bevinden.

De wandcontactdozen en loze leidingen komen in de woon-, slaapkamers en keukens op circa 300 mm boven de vloer, in overige ruimten worden deze aangebracht op een hoogte van circa 1.050 mm tenzij anders staat vermeld.

Wandlichtpunten worden aangebracht op een hoogte van circa 2.100 mm t.o.v. het vloerpeil.

Ter plaatse van de keukeninrichting worden de wandcontactdozen aangebracht conform de 0-tekening van de keuken.

De beldrukker 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.

PV installatie

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

Een PV-paneel, (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.

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 terug levert 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 komt voor rekening van de koper.

Glasvezel

Uw woning wordt voorzien van een glasvezel aansluiting die in de meterkast binnenkomt.

In de woonkamer wordt een UTP aansluitpunt aangebracht welke in de meterkast uitkomt.

De op de verkooptekening aangegeven loze leidingen komen uit in de meterkast.

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.

Standaard afwerking van de woningen

Hal/entree

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

Toilet

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer, afgewerkt met vloertegels
wanden	-	wandtegels tot circa 150cm boven de afgewerkte vloer, daarboven wandafwerking wit naturel spuitwerk in structuur
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

Woonkamer

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

Keuken

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt (geen spuit- of tegelwerk)
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

Overloop

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

Badkamer

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer, afgewerkt met vloertegels
wanden-	-	wandtegels tot plafond
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

Slaapkamers

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur

Meterkast

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer en/of meterkastplaat
wanden	-	plaatmateriaal, niet nader afgewerkt
plafond	-	niet nader afgewerkt

Berging/technische ruimte

vloer	-	betonvloer voorzien van afwerkvloer
wanden	-	behangklaar afgewerkt
plafond	-	wit spuitwerk in structuur
Installaties	-	leidingwerk in het zicht

Kleurenschema

Onderdeel	Materiaal	Type	Kleur	Positie, opmerkingen
Gevelmetselwerk	Gebakken metselstenen	Engels Eldorado	Oker genuanceerd	Metselwerkvlak in wildverband.
Voegen	Doorstrijkmortel	8mm verdiept	Lichtgrijs	
Houten gevelaccenten	Hout	Thermisch verduurzaamd Vuren		
Dakrand	Aluminium	Randprofiel of afdekker	RAL 7039, Kwartsgrijs	
Terrasafwerking	Vlonderdelen	Vlonderplanken	-	Afwerking gemeenschappelijk dek, balkons waterwoningen, vlonders/trappen waterzijde en dakterras appartementen 4e verdieping
Terrasafwerking	Keuze uit: vlonderdelen, tegels of casco oplevering	-	-	Leefdek (prive) rijwoningen. Optionele keuze door koper.
Houten gevelaccenten	Hout	Thermisch verduurzaamd Vuren		
Staalconstructie	Staal	Thermisch verzinkt en gepoedercoat	RAL 7039, Kwartsgrijs	
Platte_daken	Bitumen			Platte daken en wanden liftopbouw appartementen.
Kozijnen	Hout	-	RAL 7039, Kwartsgrijs	
Lateien	Staal	Thermisch verzinkt en gepoedercoat	RAL 7039, Kwartsgrijs	Stalen lateien en geveldragers boven de kozijnen
Waterslagen	Aluminium	-	RAL 7039, Kwartsgrijs	
HWA woningen	Zink	-	Blank	Opgenomen in het metselwerk
Erfafscheiding	Hagen, hoogte 0,8meter	n.t.b. liguster/hedera	-	Conform advies Stijlgroep
Zonwering	Knikarmscherm	Uitvalscherm B27 Prestige o.g.	RAL 7039, Kwartsgrijs	Standaard bij hoekwoningen waterwoningen. Optioneel bij overige grondgebonden woningen en penthouses
Zonwering	Doek	-	n.t.b.	Doek afstemmen op kleur kozijn
<ul style="list-style-type: none"> - kleuren onder voorbehoud, en afhankelijk van goedkeuring welstand. - de binnen- en buitenzijden van de kozijnen, ramen en deuren worden in gelijke kleuren uitgevoerd. - gevelmetselwerk hoofdmassa wordt uitgevoerd als wildverband. 				

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

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 data. De aansluitkosten van water, elektra en riolering zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Het aanvragen van data- aansluitingen dient door de koper zelf te worden verzorgd. De basisvoorzieningen voor een aansluiting worden wel tot in de meterkast aangebracht.

Abonnement-afhankelijke aansluitkosten 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 is 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 en impressies

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

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.

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.

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.

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;
- 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)¹;
- 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.

Aannemingsovereenkomst

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

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

¹Eventuele wijzigingen van de tarieven van deze wettelijke verschuldigde belastingen door de rijksoverheid worden aan de koper doorberekend.

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 aaneensom 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 hypotheeken 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 hypotheeken 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 uw 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 circa één tot enkele weken voor oplevering een zogenaamde "voorschouw" plaats waarbij de eventuele aanwezige onvolkomenheden kunnen worden vermeld en deze zoveel als mogelijk voor de formele oplevering kunnen 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.

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 binnen het project, 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.

Voor de gestelde sluitingsdatum, welke nader wordt 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 het 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 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 verkoopdocumenten;
- 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, hoeft 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.

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 of op impressies weergegeven (inrichtings)elementen, 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 ontleen.

BM van Houwelingen

Hardinxveld-Giessendam, 6 oktober 2021