

Utrecht

RIJNVLIET OOST FASE 15C

1 vrijstaande Villa

woon

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



A. Algemene informatie

Het kopen van een eigen woning is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor jou niet de eerste keer is dat je een woning koopt, vinden wij het raadzaam deze technische omschrijving onder je aandacht te brengen.

Onderstaand tref je benamingen aan van meerdere partijen die betrokken zijn/worden bij de (ver)koop en bouw van de woning. Deze benamingen worden (onder meer) in deze technische omschrijvingen gehanteerd en zijn als volgt:

- 'Koper': jouw positie conform de koopovereenkomst;
- 'Verkoper': de partij die de grond aan je verkoopt;
- 'Verkrijger': jouw positie conform de aannemingsovereenkomst;
- 'Ondernemer': de partij die de woning voor je bouwt.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

De woning wordt aangeboden met toepassing van de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg N.V. uit Gouda (hierna te noemen "Woningborg").



WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING IN?

De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling beschermt verkrijgers van nieuwbouwwoningen die in het bezit zijn van het Woningborg-certificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van de ondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Op basis van artikel 7:765a BW is de Ondernemer verplicht om de Verkrijger te informeren op welke wijze de nakoming van de verplichtingen door de Ondernemer zijn gedekt door een verzekering of een andere financiële zekerheid. Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van een Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het Woningborg-certificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de Ondernemer. In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekkingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

WONINGBORG: GEEFT JE MEER ZEKERHEID

Voordat een ondernemer zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de ondernemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (afgekort: BBL). Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen verkrijger en ondernemer.

WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR JOU?

Een woning met Woningborg-garantie betekent voor jou onder andere het volgende:

- gaat de ondernemer tijdens de bouw failliet? Dan zorgt Woningborg voor afbouw van je woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling.
- de ondernemer garandeert de meeste onderdelen van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Zie voor de exacte garantie termijnen de "Woningborg Garantie- en waarborgregeling".
- de ondernemer, die overigens bij Woningborg is ingeschreven, is verplicht om het model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting van Woningborg te gebruiken. De hierop gebaseerde aannemingsovereenkomst vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als verkrijger en de ondernemer. In de aannemingsovereenkomst zijn de rechten en plichten van de verkrijger en de ondernemer evenwichtig vastgelegd.

- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de verkrijger en de ondernemer ontstaan over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.
- nadat jouw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvang je van de makelaar bij de aannemingsovereenkomst het door Woningborg uitgegeven boekje 'Woningborg Garantie- en Waarborgregeling'. Dit boekje maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen.

In dit boekje zijn onder meer de door de ondernemer verstrekte Woningborg-garanties opgenomen.

Het Woningborg-certificaat wordt je door Woningborg rechtstreeks toegezonden, nadat de aannemingsovereenkomst door jou en de ondernemer is ondertekend en aan de gestelde voorwaarden is voldaan.

WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?

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

Zo vallen onder meer de hieronder genoemde onderdelen buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling daar waar van toepassing.

- de door de ondernemer eventueel aan te brengen erfafscheidingen, betonnen keerwanden, betonnen bloktreden en tuinpoorten.

Externe warmtelevering, de levering van warmte voor het opwarmen van je woning en het opwarmen van het tapwater valt buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor jou als verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN

In samenwerking met de politie zijn de te bouwen woningen bekeken op een groot aantal veiligheidsaspecten zoals deze zijn neergelegd in het Politiekeurmerk Veilig Wonen 2020. Het betekent dat de woning op het tijdstip van het vervaardigen van deze documentatie voldoet aan de eisen conform het Politiekeurmerk Veilig Wonen 2020. Na oplevering van de woning wordt het gehele project op basis van de neergelegde criteria door de politie gecontroleerd, waarna het certificaat Veilig Wonen mogelijk kan worden afgegeven. Een aantal verzekeringsmaatschappijen geven op basis van dit certificaat een korting op de verzekeringspremie.



UITVOERINGSDUUR

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een aantal werkbare werkdagen. Dit is nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Feest- en vakantiedagen, weekenden en ATVDagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals 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 je naar de Algemene Voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

NUTSVOORZIENINGEN

Elke woning wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra, riolering, en wordt tevens voorzien van loze leidingen te gebruiken voor data en/of tv/telefoon.

De aansluitkosten en/of entreegelden voor water en elektra zijn bij de koopsom inbegrepen.

De aansluitkosten en/of entreegelden voor eventueel data, tv en telefoon zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Externe warmtelevering: de vastrechtkosten van het vereiste doorstroomtoestel tussen woninginstallatie en de aansluiting op externe warmtelevering zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

TEKENINGEN

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

MAATVOERING

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

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa-maten'; geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

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 jouw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan je kenbaar 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.

Wil je meer weten over de openbare inrichting, download de voorlichtingstekening van de gemeente Utrecht op deze site: <https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/bouwprojecten-en-stedelijke-ontwikkeling/bouwprojecten/projecten-in-leidsche-rijn/buurtten-in-leidsche-rijn/rijnvliet/werkzaamheden-en-bouwprojecten-in-rijnvliet>.

B. Aankoopprocedure

Onderstaand geven wij je een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht je jezelf tot het betalen van de koopsom opgebouwd uit de grondkosten, de voorbereidende kosten en werkzaamheden en de aanneemsom, terwijl de ondernemer zich verplicht tot het bouwen van jouw woning.

Nadat de overeenkomsten door betreffende partijen zijn ondertekend, ontvang je hiervan een kopie. Aansluitend wordt door de notaris de notariële akte van eigendomsoverdracht opgemaakt.

HYPOTHECAIRE LENING

Voor de aankoop van de woning is meestal een hypotheek nodig. Tijdens het verkoopgesprek zal de makelaar je hierover uitgebreid informeren en je desgewenst informatie verstrekken over de diverse hypotheekvormen.

EIGENDOMSRECHT

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning met bijbehorende grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris je een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is opgebouwd uit grondkosten, de voorbereidende kosten en werkzaamheden, en de vervallen maar nog niet betaalde termijnen van de aanneemsom tot aan de transportdatum, alsmede de op dat moment verschuldigde rente over deze kosten.

VERZEKERING

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is de woning door de ondernemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dien je zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering en dergelijke) te zorgen.

PRIJSWIJZIGINGEN

De met jou in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

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

- grondkosten;
- voorbereidende kosten en werkzaamheden waaronder onder andere:
 - architectenhonorarium;
 - constructeur-/adviseurshonorarium;
 - notariskosten inzake eigendomsoverdracht;
 - makelaarscourtage;
 - leges;
 - de eenmalige aansluitkosten voor externe warmtelevering, water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier.
 - de eenmalige aansluitkosten voor de riolering en eventuele inritkosten (echter niet de aansluitkosten en/of entreegelden van eventueel data, TV en telefoon).
- bouwkosten;
- kosten Woningborg;
- btw (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting.

De met de financiering van de woning verband houdende kosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitkosten voor een hypothecaire lening;

- renteverlies over de grondkosten, over de voorbereidende kosten en werkzaamheden, en over de vervallen bouwtermijnen;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- kosten voor de aanvraag van een eventuele Nationale Hypotheekgarantie.

BETALINGSVOORWAARDEN

De aanneemsom wordt aan je gefactureerd in termijnen, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst is opgenomen, is overeenkomstig met de standaard termijnregeling van Woningborg.

In de koop- en de aannemingsovereenkomst is opgenomen dat je, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht hebt op uitstel van betaling. Voor de tot transportdatum reeds vervallen bouwtermijnen ontvang je bij transport van de verkoper de betreffende termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dien je de betreffende (reeds vervallen) bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvang je, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota van de ondernemer. Je dient die termijnnota's uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

SUBSIDIES

Eventuele beschikbare (overheids)subsidie(s) op bijvoorbeeld bouwkundige en/of installatietechnische onderdelen worden door de verkoper danwel de ondernemer aangevraagd en komen volledig ten gunste van de verkoper danwel de ondernemer. Deze subsidies zijn verdisconteerd in de koopsom/aanneemsom. Het is de verkrijger nadrukkelijk niet toegestaan om bedoelde subsidie(s) zelf aan te (laten) vragen ten gunste van de verkrijger.

SCHOONMAKEN

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden schoon opgeleverd.

OPLEVERING

Minimaal twee weken vóór de oplevering van je woning word je schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren.

Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd als zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering' dat door beide partijen wordt ondertekend. De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk, vervolgens binnen 15 werkbare werkdagen te worden hersteld.

Indien je vóór oplevering aan alle verplichtingen hebt voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van de eventuele opties, ontvang je bij oplevering de sleutels van jouw woning.

5% OPLEVERINGSREGELING

De ondernemer zal een bankgarantie stellen bij de notaris, welke voor iedere individuele verkrijger ingaat op de datum van oplevering van diens woning. Per iedere individuele verkrijger is de bankgarantie gemaximaliseerd tot 5% van de individueel overeengekomen aanneemsom.

Daar deze bankgarantie door de ondernemer wordt gesteld, behoeft je de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dien je de laatste termijn volledig te voldoen.

De bankgarantie vervalt op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het 'Woningborg proces-verbaal van oplevering', door de ondernemer zijn hersteld. Mocht de ondernemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dien je de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor verdere informatie verwijzen wij je naar de aannemingsovereenkomst.

OPTIES RESPECTIEVELIJK MEER- EN/OF MINDERWERK

Nadat de koop- en de aannemingsovereenkomst door alle partijen zijn ondertekend, bestaat voor jou de mogelijkheid opdracht te geven tot wijzigingen c.q. aanpassingen conform de optielijsten. Wij hebben een aantal voorbereidingen getroffen om de realisatie van je persoonlijke wensen zo eenvoudig mogelijk te maken. De wijzigingen c.q. aanpassingen zijn onderverdeeld in de volgende groepen:

Optielijsten – Woning op maat.

Zoveel mensen, zoveel wensen. Om aan je wensen tegemoet te komen bieden wij extra mogelijkheden om je woning uit te breiden of te wijzigen conform de optielijst. Deze optionele mogelijkheden zijn voor jou omschreven en uitgewerkt in de optielijst, waarin uiteraard ook de prijzen zijn opgenomen.

Onze optielijst is uitgebreid en gezien de projectmatige woningbouw is het niet mogelijk individuele wensen buiten de optielijst in opdracht te nemen.

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

Voorafgaand aan de koop kun je op de optielijst zien welke mogelijkheden er zijn om de woning aan je wensen aan te (laten) passen. Doordat deze opties al geprijsd zijn, heb je nog voor de aankoop inzicht in de totale prijs van jouw woning op maat.

Sanitair en tegels

Wij wijzen je erop dat de woning, ongeacht wijzigingen, te allen tijde wordt voorzien van afwerkvloeren, sanitair, wand- en vloertegels. Deze onderdelen kunnen, in tegenstelling tot de 'algemene voorwaarden' behorende bij de aannemingsovereenkomst, derhalve niet vervallen. Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk (zoals in deze omschrijving is omschreven), kun je een afspraak maken met één van de verkoopmedewerkers van Huysinc te Waardenburg. Zij kunnen, indien je wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden.

Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering en dergelijke worden direct opgenomen in de offerte, waardoor je direct een totaalbeeld ontvangt. De offerte ontvang je rechtstreeks van eerdergenoemd bedrijf.

Keuken

De woning is in basis niet voorzien van een keukeninrichting. Wateraansluitpunten, afvoer riolering en elektravoorzieningen worden aangebracht conform aantal en positie zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven. Ter plaatse van de op de verkooptekening(en) aangegeven indicatieve keukenopstelling wordt geen vloerverwarming aangebracht.

Bij de koopsom van de woning is een keuken-waardecheque inbegrepen die exclusief in de showroom (Huysinc te Waardenburg) kan worden besteed. Deze waardecheque wordt, nadat de aannemingsovereenkomst door verkrijger én ondernemer is ondertekend, op naam van verkrijger geregistreerd bij eerdergenoemde showroom. Verkrijger kan de waardecheque uitsluitend besteden voor de aankoop van een complete keukeninrichting (inclusief montage) in eerdergenoemde showroom. Onder een complete keukeninrichting wordt tenminste verstaan een keukenblok (bestaande uit meerdere onder- en eventuele bovenkasten), inclusief werkblad(en), spoelbak, mengkraan, afzuigkap en overige apparatuur (zoals bijv. een koelkast, oven, magnetron, vaatwasser). De complete keukeninrichting wordt direct na oplevering geplaatst en valt onder de Woningborg garantie- en waarborgregeling. De waardecheque is niet overdraagbaar aan derden en kan niet voor contanten worden ingewisseld. Indien verkrijger geen gebruik maakt van eerdergenoemde waardecheque, komt de waardecheque geheel te vervallen.

Voor de goede orde wijzen wij je nog op een aantal aspecten die bij opties/wensen van belang zijn:

- werkzaamheden in en om de woning door jou en/of derden, niet zijnde de ondernemer, zijn vóór het opleveren van je woning niet toegestaan.
- wijzigingen aan buitengevels met uitzondering van 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 om opties respectievelijk meer- en/of minderwerk zoals opgenomen in de optielijsten, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
- alle opties respectievelijk meer- en/of minderwerken die met je worden overeengekomen, dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, alsmede normen en richtlijnen van Woningborg.

C. Beschrijving van het werk

PEIL VAN DE WONING

1. Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning.
2. De exacte maat wordt bepaald in overleg met en op aanwijzing van de gemeente.

GRONDWERK

1. Ten behoeve van de fundering, leidingen, kabels, straatwerken en dergelijke wordt het nodige grondwerk verricht.
2. Onder de bestratingen wordt een zandbed aangebracht.
3. Ter plaatse van het op tekening aangegeven in eigendom te verkrijgen perceel wordt de gebiedseigen grond geëgaliseerd en de bovenste circa 0,3 m¹ vrij van obstakels opgeleverd.
4. Ter plaatse van de zijerfgrens en de achtererfgrens wordt een betonnen keerwand aangebracht om de hoogteverschillen met de aangrenzende percelen op te vangen.

RIOLERINGSWERK

1. De riolering wordt uitgevoerd volgens voorschriften en op aanwijzing van de gemeente.
2. Het rioleringsysteem, bestaande uit kunststof leidingen, wordt belucht en voorzien van ontpoppingsmogelijkheden.
3. De hemelwaterafvoeren worden ondergronds richting de perceelgrens geleid en aangesloten op het gemeentelijk schoonwaterriool.
4. De hemelwaterafvoeren worden in het gevelmetselwerk opgenomen.
5. Ter plaatse van de buitenkraan wordt een schrobputje aangebracht.
6. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de koopsom inbegrepen.

BESTRATING

1. De opritstroken voor de garage en de stoep bij de entree van de woning wordt uitgevoerd in grijze betontegels afmeting 400x600 mm, een en ander volgens tekening.

(ERF)AFSCHEIDINGEN

1. De hoekpunten van het perceel worden aangegeven d.m.v. houten paaltjes.
2. De volgende erfafscheidingen worden conform de op tekening aangegeven positie in het plan aangebracht:
 - Lage haag, hoogte ca. 0,6m1 en 0,5m1 breed.
 - In kleur gemoffeld gaashekwerk op de erfgrens (hoogte ca. 1,8m1) met diverse begroeiingen (breedte ca. 0,5m1) conform het gemeentelijk hagenplan Rijnvliet.
 - De aanplant van de haag en de begroeiing ter plaatse van het gaashekwerk zal seizoensgebonden (oktober – april) plaatsvinden. Wanneer bij oplevering van de woning de haag nog niet is aangebracht, zal er ter plaatse van de nog aan te brengen haag perkoenpalen met staaldraad worden geplaatst.
3. Aan de voorzijde respectievelijk de zijkant van de woningen plant de ondernemer (c.q. de door haar ingeschakelde hovenier) een haag in de tuin. Deze haag levert als groene tuinbegrenzing een belangrijke bijdrage aan de uitstraling van de straat en buurt.

Als alle woningen in de straat dezelfde haag hebben als erfafscheiding zorgt dat voor een eenduidig en mooi groen beeld. De koper is verplicht om 50 cm vanuit de erfgrens vrij te houden voor aanplant van de haag. De koper mag de haag er niet uittrekken, zelf snoeien, verplaatsen of beschadigen. De ondernemer (c.q. de door haar ingeschakelde hovenier) onderhoudt de haag gedurende 4 jaar na aanplant. Hier zijn geen (extra) kosten aan verbonden.

Het onderhoud bestaat uit:

 - Knippen (twee zijkanten en bovenkant) 2 keer per jaar medio juni en september;
 - Onkruid vrijhouden van de haagvoet (ca. 5 keer per jaar schoonhouden);
 - Inboetplicht 1 jaar na aanplant.

NATUURINCLUSIEVE MAATREGELEN:

1. In dit project is 'natuurinclusief bouwen' een thema. Hierdoor kan het zijn dat er aan de buitenzijde of in nabijheid van uw woning nestgelegenheden worden opgenomen voor onder andere vogels, vleermuizen en insecten. De posities, afmetingen en aantallen van de eventuele nestgelegenheden en insectenstenen zoals op de tekening zijn aangegeven zijn indicatief. In dit project is 'natuurinclusief bouwen' een thema. De volgende natuurinclusieve maatregelen worden conform de op tekening aangegeven posities in het plan aangebracht:
Indicatieve posities conform tekeningen:
 - In het gevelmetselwerk van de achtergevel worden huismuskasten (naast huismussen maken ook koolmezen en andere mezensoorten graag gebruik van deze kast) aangebracht.
 - erfafscheidingsbegroeiing (zie paragraaf "(Erf)afscheidingen").

FUNDERING

1. De woning en garage worden afhankelijk van de draagkracht van het onderliggend grondpakket gefundeerd op palen waarover betonnen balken worden aangebracht of op staal (vaste grondslag), conform de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

VLOEREN

1. De vrijdragende begane grondvloer van de woning en garage wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De Rc-waarde van deze vloerconstructie bedraagt gemiddeld circa 3,7 m²K/W.
2. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer.
3. Alle betonvloeren in de woning en garage, met uitzondering van de ruimten met vloertegels, worden afgewerkt met een dekvloer. Achter de knieschotten worden geen dekvloeren aangebracht.

BUITEN- EN BINNENMUREN**Buitenmuren**

1. Het gevelmetselwerk van de woning en garage wordt uitgevoerd in baksteen. Kleur en type conform monster en hoofdstuk H: Kleurenschema.
2. Het schoonmetselwerk van de buitengevels wordt gevoegd.
3. De binnenspouwbladen worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in kalkzandsteen.
4. Alle buitenspouwmuren van de woning en de aan de woning geschakelde garage worden geïsoleerd. De Rc-waarde van deze buitenspouwmuren bedraagt gemiddeld circa 4,7 m²K/W.
5. Het gevelmetselwerk en de binnenspouwbladen worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.

Binnenmuren

1. De constructieve binnenmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen en daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
2. De garagescheidende wand wordt uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur.
3. De lichte scheidingswanden worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in elementen van cellenbeton c.q. gipsblokken.

Gevelbekleding

1. De geïsoleerde wanden tussen de voordeur en de dubbele deuren van de garage, aan te brengen tegen de kalkzandsteen binnenspouwbladen, worden afgewerkt met een bekleding bestaande uit onderhoudsarme delen met verticale in kleur gemoffelde metalen lamellen. De Rc-waarde van deze wandconstructie bedraagt circa 4,7 m²K/W.

Lateien/raamdorpels/gevelbanden etc.

1. Het metselwerk boven de buitenkozijnen wordt daar waar nodig ondersteund door een stalen latei (volgens opgave van de constructeur).
2. De raamdorpels ter plaatse worden de metselwerk borstweringen onder de buitenkozijnen in het buitenspouwblad uitgevoerd in aluminium.
3. De afdekbanden ter plaatse van het dakterras worden uitgevoerd in prefab beton.

TRAPPEN

Trappen

1. De vaste trappen worden samengesteld uit vurenhout en uitgevoerd als open trap.
2. Langs de open zijde van het trapgat van de vaste trap(pen) wordt zover niet anders omschreven een vurenhouten traphek geplaatst en aan de muurzijde van de trap wordt een mahonie houten leuning aangebracht. Een en ander volgens tekening.
3. Op de 1^e verdieping wordt ter plaatse van de vide een in kleur gemoffeld metalen hekwerk aangebracht.

AFTIMMERINGEN

Leidingkokers

1. Voor het wegwerken van leidingen in de woning worden voor zover niet anders aangegeven leidingkokers aangebracht.
2. In de meterkast en de mv-/wasruimte worden, daar waar van toepassing, geen leidingkokers aangebracht en komt het leidingwerk in het zicht.

DAKCONSTRUCTIES

Platdakconstructie

1. Het platte dak van de aan de woning geschakelde garage wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer afgewerkt met een EPDM of bitumineuze dakbedekking. De Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt gemiddeld circa 6,3 m²K/W.
2. Het dakterras op de 2e verdieping wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer, voorzien van een EPDM of bitumineuze dakbedekking afgewerkt met niet gezaagde hele tegels afmeting 600x600 mm (resterende gedeelten worden eventueel voorzien van grind). De Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt gemiddeld circa 6,3 m²K/W.
3. Het platte dak van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer afgewerkt met een EPDM of bitumineuze dakbedekking. De Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt gemiddeld circa 6,3 m²K/W.

Algemeen

1. In/op de dakvlakken en eventueel via gevels worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de ventilatie en de rioolbeluchting.
2. De posities van de dak- en geveldoorvoeren zijn indicatief. Ten behoeve van de optimalisatie van de installaties kan het voorkomen dat deze doorvoeren op een andere positie gesitueerd worden. Het leidingverloop (inclusief benodigde verslepingen via diverse ruimten) vanaf de binneninstallatie naar de dakdoorvoeren wordt volgens de vigerende voorschriften uitgevoerd.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen

1. De buitenkozijnen worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in hardhout.
2. Het gedeeltelijk ronde buitenkozijn ter plaatse van de woonkamer wordt uitgevoerd in aluminium.

Buitendeuren

1. De op tekening aangegeven draaideuren worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als hardhouten deuren met glasopening.
2. De voordeur wordt uitgevoerd als vlakke plaatdeur, model volgens tekening.
3. De garage wordt voorzien van dubbele vlakke houten plaatdeuren met verticale in kleur gemoffelde metalen lamellen.

Buitenramen

1. De op tekening aangegeven ramen worden uitgevoerd als hardhouten ramen met glasopening.

Binnendeurkozijnen / Binnendeuren

1. Voor zover niet anders omschreven worden de binnendeurkozijnen van de woning uitgevoerd in verdiepingshoge gelakte stalen kozijnen, kleur kristalwit.
2. De binnendeurkozijnen ter plaatse van de begane grond worden uitgevoerd in gelakte houten kozijnen, kleur kristalwit met een hoogte van circa 2400mm.

3. Voor zover niet anders omschreven worden de binnendeuren in de woning uitgevoerd in verdiepingshoge fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren, kleur kristalwit.
4. De binnendeuren ter plaatse van de begane grond worden uitgevoerd in een kozijnhoge fabrieksmatig afgewerkte stompe deuren, kleur kristal wit.
5. Alle binnendeuren in de woning zijn zonder glasopening.
6. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatievoorzieningen.

Vensterbanken

1. Voor zover niet anders omschreven worden onder alle buitenkozijnen met gemetselde borstweringen aan de binnenzijde crèmekleurige vensterbanken van marmercomposiet aangebracht.
2. Het gevelkozijn in de badkamer wordt, daar waar van toepassing, voorzien van een vensterbank die wordt betegeld in wandtegelwerk.

Hang- en sluitwerk

1. De buitenkozijnen van de woning worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk. Sloten van de buitendeuren worden voorzien van cilindersloten met seriesluiting, zodat deze bedienbaar zijn met één exclusieve sleutel per woning en garage.
2. In de entredeur wordt een briefplaat opgenomen.
3. Sloten van de binnendeuren in de woning worden als volgt uitgevoerd:
 - toilet: vrij- en bezetslot;
 - badkamer: vrij- en bezetslot;
 - meterkast: kastslot;
 - overige deuren: loopslot.

Beglazing

1. De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de woning en garage worden, voor zover niet anders omschreven, voorzien van blank HR isolatieglas (triple glas).
2. Het 'franse balkon' wordt uitgevoerd met een balustrade met glas.
3. De toe te passen beglazing voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (afgekort: BBL). De beglazing voldoet niet aan de NEN 3569 (veiligheidsglas in gebouwen). Als je dit wenst, biedt de aannemer je die mogelijkheid via de optielijst.
4. De toe te passen beglazing zal, daar waar volgens de vigerende voorschriften benodigd, worden uitgevoerd als zonwerend.

ZONWERING

Het is mogelijk dat de woning inclusief eventueel gekozen opties, conform vigerende voorschriften, zonwerende voorzieningen nodig heeft om aan de opwarmings-eisen te kunnen voldoen, zoals bijv. zonneschermen of screens. Omdat gekozen opties van invloed (kunnen) zijn op de noodzaak van zonwerende voorzieningen, wordt je hierover, indien van toepassing, geïnformeerd nadat alle gekozen opties bekend zijn.

METAALWERK

1. Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, kolommen, balken / liggers en lateien, voorzien van de nodige verankeringen aangebracht, een en ander volgens opgave van de constructeur. Het is mogelijk dat deze constructieve voorzieningen (gedeeltelijk) in het zicht zitten (al dan niet afgewerkt).
2. Ter plaatse van de voordeur wordt in de dekvloer een thermisch verzinkte stalen matrand met kruipluik aangebracht. Het is mogelijk dat er in de kruipruimte (bij bijvoorbeeld een hoge grondwaterstand) water staat.

DAKAFVOEREN EN HEMELWATERAFVOEREN

1. De hemelwaterafvoeren van de woning en garage worden uitgevoerd in metaal.

SCHILDERWERK

1. Het buiten- en binnenschilderwerk van de houten buitenkozijnen (inclusief eventuele aangrenzende betimmeringen), ramen en deuren wordt zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde, in gelijke kleur uitgevoerd.
2. Alle niet anders omschreven in het zicht blijvende houten onderdelen in de woning worden dekkend geschilderd.
3. De houten trap, traphekken en aftimmeringen worden dekkend geschilderd, met uitzondering van de treden. Deze worden gegrond.
4. De mahoniehouten muurleuning wordt transparant geschilderd.

TEGELWERK

Wandtegels

Wandtegels

1. De wandtegels worden aangebracht in de afmeting 200x250mm. Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 27,50 per m² (inclusief btw).

Vloertegels

1. De vloertegels worden aangebracht in de afmeting 300x300 mm. Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 20,00 per m² (inclusief B.T.W.).

Tegelvoegwerk

1. De vloer- en wandtegels worden ingewassen met grijze voegmortel.

Algemeen

1. Voor een persoonlijke keuze kun je terecht bij Huysinc te Waardenburg.

DORPELS

1. De onderdorpels van de houten buitendeurkozijnen op de begane grond van de woning en garage worden voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in kunststeen.
2. De onderdorpels van de zijlichten van de buitendeurkozijnen van de woning worden uitgevoerd in hardhout.
3. De onderdorpels ter plaatse van de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd in kunststeen c.q. marmercomposiet. Vanwege installatieleidingwerk in de badkamer dien je rekening te houden met een hoogteverschil tussen de (bovenkant van de) tegelvloer in de badkamer en de (bovenkant van de) afwerkvloer van de aangrenzende ruimte(n).
4. De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van onderdorpels.
5. Ter plaatse van het dakterras is de onderdorpel verhoogd en is er een opstap aanwezig.

PLINTEN

1. Er worden géén vloerplinten geleverd en dus ook niet aangebracht. De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de aansluiting van de vloer waardoor het mogelijk is dat de onderste circa 35 mm niet is afgewerkt.

KASTEN EN KEUKENMEUBELEN

De woning wordt aangeboden zonder keukeninrichting. De op tekening aangegeven keukenopstelling is slechts bedoeld om de posities en het aantal installatietechnische voorzieningen vast te leggen.

Bij de aankoop van de woning is een keuken-waardecheque inbegrepen ter waarde € 5.000,00 van (inclusief btw).

In de basis wordt uitgegaan van het toepassen van een recirculatiekap. Dit is een afzuigkap met motor zonder afvoer naar buiten.

In de woning wordt géén voorziening aangebracht voor de mogelijkheid tot een motorloze afzuigkap.

Een afzuigkap met afvoer rechtstreeks naar buiten is niet mogelijk, omdat daardoor te veel opgewarmde lucht rechtstreeks naar buiten wordt afgevoerd. Dit is niet toegestaan bij het gekozen installatieprincipe.

De mogelijkheden betreffende de te kiezen afzuigkap zullen door de verkoper van de showroom (Huysinc te Waardenburg) worden toegelicht.

D. Installaties

SANITAIR

De woning wordt voorzien van sanitair als hieronder beschreven.

Voor de aankoop van het projectmatige sanitair is een verrekenbare bedrag € 5.294,00 (inclusief B.T.W.) opgenomen.

Het sanitair van het toilet op de begane grond bestaat uit:

Closetcombinatie:

- vrijhangend keramisch wandcloset, Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit met inbouwreservoir;
- closetzitting met deksel, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit;
- closetrolhouder chroom;

Fonteincombinatie:

- keramisch fontein, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit;
- verchromde fonteinkraan, fabr. Baderie;

Het sanitair van de badkamer bestaat uit:

Ligbadcombinatie:

- kunststof ligbad, fabr. Baderie, afmeting 1800x800 mm, kleur wit;
- verchromde eenhendel badmengkraan met badset chroom, fabr. HansGrohe;

Douchecombinatie:

- douchevloergoot, fabr. Easydrain, met rvs rooster;
- verchromde thermostatische douchemengkraan met verchromde glijstangcombinatie, fabr. HansGrohe;

Wastafelcombinatie:

- enkele keramische wastafel, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit.
- verchromde eenhendel wastafelmengkraan, fabr. HansGrohe;
- spiegel;

Elektrische radiator:

- elektrische radiator, kleur wit;

Het sanitair van het toilet op de 1^e verdieping bestaat uit:

Closetcombinatie:

- vrijhangend keramisch wandcloset, Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit met inbouwreservoir;
- closetzitting met deksel, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit;
- closetrolhouder chroom;

Fonteincombinatie:

- keramisch fontein, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit;
- verchromde fonteinkraan, fabr. Baderie;

Het sanitair van de badkamer op de 2^e verdieping bestaat uit:

Douchecombinatie:

- douchevloergoot, fabr. Easydrain, met rvs rooster;
- verchromde thermostatische douchemengkraan met verchromde glijstangcombinatie, fabr. HansGrohe;

Wastafelcombinatie:

- enkele keramische wastafel, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit.
- verchromde eenhendel wastafelmengkraan, fabr. HansGrohe;
- spiegel;

Elektrische radiator:

- elektrische radiator, kleur wit;

Het overige sanitair bestaat uit:

- verchromde buitenkraan;
- wasmachineaansluiting.

WATERLEIDINGEN

Koudwaterleiding

1. De koudwaterleidingen worden uitgevoerd in koperen of kunststof pijp (eventueel met metalen inlage) met de benodigde hulpstukken.
2. Vanaf de watermeter worden de koudwaterleidingen gelegd naar en aangesloten op de onderstaande voorzieningen:
 - de opstelplaats van de indicatief aangegeven keuken (afgedopt in de keuken);
 - de spoelinrichting van de closets;
 - de fonteincombinatie in de toiletten;
 - de ligbadcombinatie in de badkamer;
 - de wastafel in de badkamer;
 - de douchecombinatie in de badkamer;
 - de wasmachineaansluiting;
 - de buitenkraan.

Warmwaterinstallatie

1. De woning wordt voorzien van een aansluiting op het warmtenet van de Eneco Warmte & Koude.
2. De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een warmtewisselaar welke is aangesloten op het warmtenet.
3. De warmwaterleidingen worden uitgevoerd in koperen c.q. kunststof pijp (eventueel met metalen inlage) met de benodigde hulpstukken.
4. Vanaf de warmwatervoorziening worden de warmwaterleidingen gelegd en aangesloten op de onderstaande voorzieningen:
 - de opstelplaats van de indicatief aangegeven keuken (afgedopt in de keuken);
 - de wastafel in de badkamer;
 - de douchecombinatie in de badkamer;
 - de ligbadcombinatie in de badkamer.

GASLEIDINGEN

1. Er wordt géén gasleidingnet aangebracht in de woning.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

1. De installatie wordt verdeeld in de benodigde groepen en één reservegroep.
2. Voor zover niet anders omschreven worden alle wandcontactdozen en schakelaars aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm + vloerpeil. De aantallen, plaats, soort etc. zijn op tekening aangegeven.
3. De schakelaar van het lichtpunt in het toilet wordt op circa 1350 mm + vloerpeil aangebracht (alleen bij plateau van toepassing).
4. De wandcontactdozen in de woonkamer/keuken en in de slaapkamers worden, voor zover niet anders omschreven, aangebracht op een hoogte van circa 300 mm + vloerpeil (mits niet gecombineerd met een schakelaar).
5. De wandcontactdozen en eventueel schakelaars boven het aanrecht van de indicatief aangegeven keukenopstelling worden aangebracht op een hoogte van circa 1250 mm + vloerpeil.
6. De wandcontactdoos ter plaatse van de opstelplaats van de koelkast wordt aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm + vloerpeil.
7. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als inbouwmodel.
Uitzondering hierop zijn het schakelmateriaal en de wandcontactdozen (inclusief leidingwerk) in de meterkast (wordt daar waar volgens tekening schakelmateriaal en wandcontactdozen van toepassing zijn uitgevoerd als opbouwmodel).
Schakelmateriaal en wandcontactdozen (inclusief leidingwerk) ter plaatse van knieschotten en traphekken worden uitgevoerd als opbouwmodel.
8. De kleur van het schakelmateriaal en wandcontactdozen (exclusief leidingwerk) is reinwit.
9. In verband met de brandveiligheid worden rookmelders aangebracht volgens vigerende voorschriften.

10. De woning wordt voorzien van een hardstenen huisnummerbordje met rvs beldrukker en belinstallatie.
11. Bij de voor- en achterdeur wordt een armatuur aangebracht.
12. De woning wordt voorzien van een belinstallatie.

ZONNEPANELEN

Wat is een zonnepaneel:

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(s) zonne-energie omzet in elektriciteit. Een pv-systeem is een volledige installatie bestaande uit zonnepanelen, bekabeling, regelapparatuur en de omvormer(s). Mede dankzij de omvormer(s) kan het pv-systeem aan het elektriciteitsnet van de woning worden gekoppeld waardoor het bijdraagt aan de energielevering binnen de woning.

Doordat de woning is aangesloten op het openbare elektriciteitsnet kan aan de volledige elektriciteitsvraag worden voldaan. Je beschikt dus over voldoende elektriciteit ook indien zonlicht minder / niet voorhanden is of indien er meer elektriciteit wordt gevraagd dan door het pv-systeem wordt opgewekt. Op het moment dat er meer elektriciteit wordt opgewekt dan verbruikt, kan (onder voorbehoud van de mogelijkheden van het elektriciteitsnet van de netwerkleverancier) de extra opgewekte energie worden teruggeleverd aan het openbare elektriciteitsnet. De elektriciteit die je teruglevert wordt, op basis van de op dat moment geldende regelgeving, verrekend met hetgeen bij de energieleverancier is of wordt afgenomen.

Let op: De mogelijkheid tot het terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteit)net is afhankelijk van onder andere, maar niet beperkt tot, de wetgever, de medewerking van de netwerkbeheerder en/of de beschikbare capaciteit van het (elektriciteit)net. Het wel of niet kunnen terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteit)net bevindt zich volledig buiten de macht en/of invloedssfeer van de ondernemer. De ondernemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de (on)mogelijkheid van het terug leveren van (duurzaam) opgewekte energie aan het (elektriciteit)net en/of de (financiële) gevolgen daarvan. Eventueel in de toekomst te heffen energiebelasting komt voor rekening van de verkrijger.

In de basis worden zonnepanelen opgenomen. De positie, aantallen en afmeting van de op tekening aangegeven zonnepanelen zijn indicatief. Tevens worden, daar waar van toepassing, op de tekening van de basiswoning de indicatieve posities van de optioneel te kiezen zonnepanelen aangegeven. Het aantal panelen is afhankelijk van de tijdens uitvoering verkrijgbare zonnepanelen (met bijhorend vermogen per paneel).

De elektriciteitsopbrengst van zonnepanelen wordt uitgedrukt in kWh (kilowattuur) en het vermogen van deze zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wp (Wattpiek). Om de opbrengst van een pv-systeem te berekenen wordt in eerste instantie het vermogen van de pv-systeem bepaald, waarna een rekenfactor over het bepaalde vermogen wordt toegepast. Deze rekenfactor verschilt per oriëntatie. Des te gunstiger de oriëntatie, des te hoger de rekenfactor. De zuid-oriëntatie is het gunstigst en de noord-oriëntatie is het ongunstigst.

De woning is uitgerust met 9 zonnepanelen met elk een vermogen van 405 Wp. Rekening houdend met een rekenfactor voor de zuid-oriëntatie van 0,85 is de verwachte opbrengst op jaarbasis circa 3100 kWh.

De bovenstaande inschatting van de opbrengst is afhankelijk van de oriëntatie van de pv-panelen en er is uitgegaan van genormeerde klimaatcondities zoals die in Nederland zijn vastgelegd. Afwijkingen op voorgenoemde klimaatcondities maar ook schaduwwerking door bijvoorbeeld belemmeringen op eigen of door aangrenzend kavel en/of achterstallig onderhoud zijn van invloed op de uiteindelijke opbrengst van het pv-systeem. Ook zal het rendement van de het pv-systeem in de loop der jaren iets afnemen.

Onderhoud:

Het wordt aanbevolen om eenmaal per jaar de buitenzijde van de zonnepanelen schoon te laten maken door een bedrijf dat hierin is gespecialiseerd. Om beschadiging te voorkomen is het niet verstandig om de panelen schoon te maken met behulp van basis schrob- en/of zeem schoonmaakmiddelen.

ENERGIELABEL

Het energielabel van de woning zegt iets over hoe energiezuinig de woning is of kan zijn. De score van een energielabel wordt uitgedrukt in een letter met eventueel één of meerdere plusjes. Daarbij staat een A++++ voor de beste score terwijl de letter G de slechtste score aanduidt.

Voor de woning inclusief eventueel gekozen opties wordt bij de oplevering, aan de hand van een opname, ook een definitief energielabel bepaald. Dit definitieve energielabel wordt gebaseerd op de daadwerkelijk gerealiseerde woning en kan derhalve iets afwijken van een eventueel eerder gecommuniceerde energielabelscore die is gebaseerd op een theoretisch model zoals b.v. een tekening van de woning. Buiten het verschil tussen de praktijk en de theorie kan ook een wijziging in regelgeving ervoor zorgen dat bij oplevering van de woning het definitieve energielabel iets afwijkt van een eventueel eerder gecommuniceerd energielabel.

De nieuwbouwwoning is energiezuinig en zal derhalve minimaal over een energielabel A beschikken al dan niet aangevuld met 1 of meerdere plusjes.

TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

1. De woning wordt voorzien van loze leidingen te gebruiken voor data, tv of telefoon en worden aangebracht op een hoogte van circa 300mm + vloerpeil. De plaats hiervan is op de tekening aangegeven.
2. De aanvraag voor eventueel data-, TV- en telefoonaansluiting dient door jou zelf te worden verzorgd. De hieraan verbonden entreegelden- en aansluitkosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

VENTILATIE

1. De woning wordt uitgerust met een balansventilatieinstallatie met warmte-terugwinunit. De installatie wordt uitgevoerd met ventilatie toevoerpunten (ter plaatse van de woonkamer/keuken en de slaapkamers) en ventilatie afvoerpunten (ter plaatse van het toilet (daar waar van toepassing), de badkamer, de keuken en de opstelplaats wasmachine). De positie en afmeting van de warmte-terugwinunit is indicatief aangegeven op de tekeningen. De ruimte waarin de warmte-terugwinunit is opgenomen wordt voor een groot gedeelte voorzien van de benodigde installatieleidingen.
2. De garage wordt op natuurlijke wijze geventileerd. De eventueel op de geveltekeningen aangegeven ventilatieposities zijn indicatief.

VERWARMINGSINSTALLATIE

1. De woning wordt voorzien van een aansluiting op het warmtenet van de Eneco Warmte & Koude. De installatie wordt uitgevoerd met vloerverwarming op alle verdiepingen. De badkamer wordt tevens voorzien van een elektrische radiator (positie en afmeting indicatief, kleur wit) als aanvulling op de vloerverwarming. De douchehoeken worden niet voorzien van vloerverwarming.
2. De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt in de dekvloer.
3. De hoofdleidingen vertakken zich via de verdeler cv-installatie.
4. De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van onderstaande temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle aanwezige verwarmingselementen. Een en ander conform de voorwaarden van de basisregeling van Woningborg.

• entree	18°C
• woonkamer	22°C
• keuken	22°C
• bijkeuken	18°C
• toilet begane grond	beperkt verwarmd middels vloerverwarming
• toilet verdieping	beperkt verwarmd middels vloerverwarming
• slaapkamer	22°C

- badkamer 22°C
 - mv-/wasruimte beperkt verwarmd middels vloerverwarming
 - overloop beperkt verwarmd middels vloerverwarming
 - garage onverwarmd
 -
5. De temperatuurregeling van de woning geschiedt middels meerdere thermostaten volgens het zogenaamde zone-regeling principe. Een zone kan bestaan uit meerder ruimten.

E. Afwerking per vertrek

ENTREE

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Structuursputpleister

TOILET

Vloer: Vloertegels
Wanden: Wandtegels tot circa 1500 mm + vloer. Boven tegelwerk structuursputpleister
Plafond: Structuursputpleister

WOONKAMER

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Structuursputpleister

KEUKEN

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Structuursputpleister

OVERLOOP

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Structuursputpleister

BADKAMER

Vloer: Vloertegels
Wanden: Wandtegels tot aan het plafond
Plafond: Structuursputpleister

SLAAPKAMERS

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Structuursputpleister

MV-/WASRUIMTE

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Structuursputpleister

BERGING

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Structuursputpleister

AAN DE WONING GESCHAKELDE GARAGE

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Betonnen platdakvloer onbehandeld in het zicht

F. Bijzonderheden

BOUWBESLUIT

De bouwbesluitregelgeving, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen van toepassing is, is vigerend voor de woning. Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen, zullen in je woning worden verwerkt. Om deze verkoopdocumentatie voor jou, 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 jou duidelijk leesbaar. Om je toch volledig te informeren geven wij je hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

Entree	verkeersroute
Toilet	toiletruimte
Trapkast	onbenoemde ruimte
MV-/wasruimte	technische ruimte
Berging	onbenoemde ruimte
Woonkamer	verblijfsruimte
Meterkast	meterruimte
Keuken	verblijfsruimte
Overloop	verkeersroute
Slaapkamer	verblijfsruimte
Badkamer	badruimte
Garage	overige gebruiksfunctie

Tevens wordt er in het BBL gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken. Bij het maken van de berekeningen voor daglichttoetreding van de basiswoning is het mogelijk dat een gedeelte van het vloeroppervlak buiten beschouwing gelaten (zogenaamde krijtstreepmethode) is. Ook bij opties wordt eventueel van de zogenaamde krijtstreepmethode gebruik gemaakt voor de daglicht- en ventilatieberekening.

Wij attenderen je op het volgende:

- de vanuit het Bouwbesluit verplichte overdekte opstelplaats voor fietsen bevindt zich in de garage.
- vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem dient bij de keuze van de vloerafwerking rekening gehouden te worden met de juiste afwerking. Voor een goede warmteafgifte dient de door jou aan te brengen vloerafwerking een maximale warmteweerstand te hebben van $0,07\text{m}^2\text{K/W}$. Zo zijn bijvoorbeeld vloerafwerkingen als kurk, parketten, zachte houtsoorten, hoogpolig tapijt of tapijt met een foamrug ongeschikt. Voor keuze van de vloerafwerking adviseren wij je om de nodige informatie in te winnen bij een gespecialiseerde vloerleverancier.
- vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem is het verboden in de vloer te boren vanwege het risico de vloerverwarmingsleidingen te beschadigen.
- het toegepaste vloerverwarmingssysteem is een traag werkend systeem dat niet snel reageert op de thermostaat. Derhalve adviseren wij om 's-nachts de temperatuur instelling niet of maximaal 1 graad te verlagen omdat het anders te lang duurt om de dag erop weer de gewenste temperatuur te kunnen bereiken. De benodigde extra opwarmtijd vergt tevens de nodige energie, zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van toepassing is bij nachtverlaging. In verband met de regelgeving betreffende het voorkomen van legionella besmetting kan het voorkomen dat vloergedeelte minder verwarmd worden omdat daar zones gecreëerd zijn voor de benodigde koudwaterleidingen.

- aan de buitenzijde van de isolerende beglazing kan, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde "beslaan") optreden.
- tussen de woningen onderling kunnen binnen het plangebied verschillen in peilmaten voorkomen. Dit kan betekenen dat de hoogte van je tuin afwijkt van de maaiveldhoogten van de aangrenzende percelen. Dit hoogteverschil wordt, indien aanwezig, voor zover niet anders omschreven, ter plaatse van de erfgrenzen middels een zogenaamd natuurlijk talud opgevangen. Mogelijk betekent dit dat je tuin enigszins glooiend wordt afgewerkt.
- bij toepassing van teveel, niet waterdoorlatende verharding in de tuin kan wateroverlast optreden. De koper dient zodanig zelf voorzieningen te treffen om eventuele wateroverlast (ook naar aangrenzende percelen) te voorkomen.
- ten behoeve van het juist laten functioneren van het gebalanceerde ventilatiesysteem dien je tijdig de filters te reinigen en vervangen. Je dient tevens de kanalen te reinigen volgens voorschriften van de fabrikant.
- voor zover het binnen het plan van toepassing is dien je, ten behoeve van het wassen van ramen, regelmatig onderhoud/reiniging van buitenkozijnen, zonnepanelen en dergelijke, rekening te houden met kosten (voor onder andere steigers, hoogwerkers en dergelijke).
- indien de afstand tot de voordeur meer is dan de volgens voorschriften van PostNL voorgeschreven afstand is (maximale afstand van 10 meter gemeten vanaf de openbare weg) je zelf een buitenbrievenbus dient te plaatsen binnen de voorgeschreven maximale afstand.
- indien in de lijst van 'afwerking per vertrek' als wandafwerking 'vlak afgewerkt verder onbehandeld' staat omschreven, betekent dit dat deze wanden nog wel een nadere behandeling nodig hebben voordat ze kunnen worden voorzien van behang, sauswerk en dergelijke.
- het is mogelijk dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling als gevolg van eventuele benodigde (plaatselijke) zonwerende- en/of veiligheidsbeglazing, en doordat er diverse onderdelen door meerdere glasleveranciers worden aangeleverd.
- Het is mogelijk dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.

G. Slotbepalingen

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

De technische omschrijving betreft een omschrijving van de basiswoning en is niet geldend voor de eventueel te kiezen opties. Deze optionele mogelijkheden zijn voor je omschreven en uitgewerkt in de optielijst.

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

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt/is ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, aangegeven bebouwing, en dergelijke kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is de ondernemer niet verantwoordelijk. Voor de actuele alsmede toekomstige planologische situatie rond het project kun je je wenden tot de gemeente.

De illustratie(s) in deze technische omschrijving en/of de verkooptekeningen en/of verkoopdocumentatie is/zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van eerdergenoemde documenten bekend waren. De illustraties zijn echter een vrije impressie van de illustrator. Aan de tekening en de kleurstelling ervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de verkooptekeningen en/of in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen opties, beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

Op de verkooptekeningen zijn mogelijk diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.

H. Kleurenschema

Gevelmetselwerk	Grijs-beige-wit genuanceerd.
Gevelmetselwerk eventueel te kiezen opties: Uitbouw achterzijde woning	conform de woning.
Buitenkozijnen woning en garage	Beigegrijs.
Voordeuren woning	Beigegrijs.
Dubbele garagedeuren	Beigegrijs.
Overige buitendeuren woning en garage	Beigegrijs.
Ramen	Beigegrijs.
Hekwerk buitenkozijnen en gemoffelde lamellen	Beigegrijs.
Hekwerk vide	Wit.
Aluminium waterslagen	Beigegrijs.
Hemelwaterafvoeren	Kiezelgrijs.
Dakterrastegels	Antraciet.

Kleuren algemeen:

Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect c.q. gemeente nog worden aangepast.

Gevelmetselwerkkleuren:

Voor de positie van de van toepassing zijnde gevelmetselwerkkleuren verwijzen we je naar de gevelaanzichten op de verkooptekeningen. Bovengenoemde- en op tekening opgenomen kleuren zijn indicatief.

Het kan voorkomen dat de bovenstaand aangegeven kleurbenamingen van het gevelmetselwerk niet overeenkomen met de kleurbenaming van de leverancier.

Omdat gevelstenen zijn geproduceerd met natuurproducten kan het voorkomen dat de te leveren partijen kunnen afwijken ten opzichte van de monsters.



INITIATIEF



Van Wanrooij Projectontwikkeling b.v.
www.vanwanrooij.nl

ARCHITECT

EVA architecten
www.e-v-a.net

NOTARIS

Notarispraktijk Hagen
Pastoor Ohlilaan 25
T 030 245 2100
info@notarishagen.nl
www.notarishagen.nl

INFORMATIE EN VERKOOP

Overduyn Makelaars
T 030 688 45 35
nieuwbouw@overduyn.nl

Brecheisen Makelaars
T 030 200 36 00
nieuwbouw@brecheisen.nl

Lauteslager Nieuwbouw Makelaars
T 030 231 51 86
nieuwbouw@lanteslager.nl

De Keizer Makelaars
T 030 600 82 40
nieuwbouw@dekeizer.nl

VAN WANROOIJ WARENHUYS



Huysinc | keukens, badkamers & tegels
Regterweistraat 5
4181 CE Waardenburg (A2, afslag 16)
T 0418 - 55 66 66
info@huysinc.nl
www.huysinc.nl

WWW.THUISINRIJNVLIET.NL