

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 je 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 en 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 Garantie Woning 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, dekkinggraad, 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 Bouwbesluit. 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 U?

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 je besluit tot aankoop van de 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 het aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Zo vallen de door de ondernemer eventueel aan te brengen erfafscheidingen buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

- de door de ondernemer eventueel aan te brengen erfafscheidingen.

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.

UITVOERINGSDUUR

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

Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorzienne 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 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.

TEKENINGEN

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

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 je nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan jou 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.

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 de 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.

HET APPARTEMENTSRECHT

De woning maakt deel uit van een woongebouw. Dit gebouw bestaat uit meerdere woningen en een gemeenschappelijke ruimten (de hoofdentree). Strikt genomen vormt iedere benden- en bovenwoning een deel van het gebouw dat bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw. Volgens de wet is de officiële benaming van een benden- en bovenwoning een 'appartementsrecht'. Deze officiële benaming geeft aan dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw behoort aan alle eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (de woning) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kun je onder meer denken aan de hoofdentree en de voortuin. Bij het privé gebruik van de benedenwoning denken aan de woning, de tuin en de berging. Bij het privé gebruik van de bovenwoning kun je denken aan de woning, de berging en het balkon aan de straatzijde van het gebouw.

Appartementsrechten ontstaan door de splitsing van het gebouw in juridische zin. Om het gebouw in Benden- en Bovenwoning te splitsen wordt door de notaris een zogenaamd splitsingsakte opgemaakt. De splitsingsakte wordt tezamen met de splitsingstekening(en), waarop de grenzen van de gezamenlijke en privé-gedeelten van het gebouw staan aangegeven, ingeschreven in de openbare registers. Pas als dit laatste heeft plaatsgevonden is de splitsing formeel een feit en ontstaan de zogeheten 'appartementsrechten', die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' via de notaris.

DE VERENIGING VAN EIGENAARS

Als eigenaar van een beneden- of een bovenwoning (appartementsrecht) ben je, met de overige mede-eigenaars van het gebouw, verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw. Deze gezamenlijke verantwoordelijkheid schept een band tussen de eigenaars. Om dit juridisch te onderbouwen moet sinds 1973 bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een 'Vereniging van Eigenaars' worden opgericht. Iedere eigenaar is automatisch lid van deze 'Vereniging van Eigenaars'. In de wet zijn regels opgenomen waaraan een 'Vereniging van Eigenaars' moet voldoen. Zo moet de 'Vereniging van Eigenaars' tenminste eenmaal per jaar een ledenvergadering organiseren, de 'vergadering van eigenaars'. In deze vergadering worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de geraamde kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen en dergelijke, per eigenaar vastgesteld. De gang van zaken in het woongebouw wordt grotendeels bepaald in de vergadering van eigenaars. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. Daarnaast zijn er enkele zaken die niet in het splitsingsreglement zijn vastgelegd en waarvan de regeling aan de vergadering van eigenaars wordt overgelaten, zoals onder andere het toepassen van 'harde' vloerbedekking in de woningen.

DE AKTE EN HET REGLEMENT VAN SPLITSING

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- een beschrijving van het gebouw;

- een beschrijving van ieders 'afzonderlijk gedeelte', van de beneden- en/of bovenwoning;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde 'breukdeel');
- het splitsingsreglement.

Vooraf het laatstgenoemde reglement, het splitsingsreglement, is voor jou van groot belang. Hierin staat namelijk beschreven:

- hoe de 'Vereniging van Eigenaars' is samengesteld en zal functioneren;
- hoe het huishoudelijk reglement eruit zal zien;
- welke lasten en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe de jaarlijkse begroting voor beheer en onderhoud (de exploitatierekening) eruit moet zien;
- hoe de voorschotbijdragen in de 'servicekosten' moeten worden betaald;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan.

BEGROTING EN SERVICEKOSTEN

De definitieve begroting voor de servicekosten wordt vastgesteld door de 'Vereniging van Eigenaars'. Bij de makelaar of de notaris kun je een informatieboekje opvragen, waarin het gehele 'appartementsrecht' uitgebreid staat omschreven.

EIGENDOMSRECHT

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van notarieel transport stuurt 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 inboedelverzekering en dergelijke) te zorgen.

Vanaf de oplevering van de gemeenschappelijke ruimten dien je gezamenlijk, als 'Vereniging van Eigenaars' zorg te dragen voor een opstalverzekering.

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 huis of appartement 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, 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 je 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 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 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 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, hoeft 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 is 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 jouw 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 jouw wensen tegemoet te komen bieden wij extra mogelijkheden om je woning te wijzigen conform de optielijst. Deze optionele mogelijkheden zijn voor je 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 een verkoopmedewerker 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 de 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 de 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

- Indien in deze technische omschrijving woningtypen worden omschreven worden hiermee ook de op tekening aangegeven gespiegelde versies (middels aanvulling "(sp)") bedoeld. Dit geldt ook voor de typebenamingen zoals aangegeven op de tekenhoofden van de verkooptekeningen.
- Indien in deze technische omschrijving een benedenwoning wordt omschreven wordt hiermee de woning van woningtype A1 en C1 bedoeld.
- Indien in deze technische omschrijving een bovenwoning wordt omschreven wordt hiermee de woning van woningtype B1 en D1 bedoeld.

BUITENRUIMTE

1. Het gebruiksrecht van de tuin aan de achterzijde van het woongebouw behoort tot de benedenwoning. De op de situatietekening aangegeven oppervlakte van de tuin is, voor zover niet anders omschreven, gemeten vanaf de achtergevel exclusief tuinberging en exclusief eventueel achterpad. Bij woningtype C1 inclusief het gedeelte dat aan de zijkant van de woning gesitueerd is tot aan de gaashekwerk erfafscheiding.
2. Het gebruiksrecht van het balkon op de 1^e verdieping van het woongebouw behoort tot de bovenwoning.

PEIL VAN DE WONING

1. Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de hoofdentree.
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 de splitsingstekening aangegeven perceel wordt de gebiedseigen grond geëgaliseerd en de bovenste circa 0,3 m¹ vrij van obstakels opgeleverd.
4. Ter plaatse van de erfgrenzen wordt, indien nodig, een natuurlijk talud 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 rioleringsstelsel, bestaande uit kunststof leidingen, wordt belucht en voorzien van ontpoppingsmogelijkheden.
3. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de koopsom inbegrepen.

BESTRATING

1. De stoep bij de hoofdentree wordt uitgevoerd in grijze betontegels afmeting 400x600 mm, een en ander volgens tekening.
2. De vloer van de tuinberging wordt uitgevoerd in grijze betontegels of in een betonvloer.
3. Het achterpad wordt uitgevoerd in grijze betontegels, een en ander volgens tekening.

ERFAFSCHIEDINGEN

1. De volgende erfafscheidingen worden conform de op tekening aangegeven positie in het plan aangebracht:
 - Haag, hoogte circa 0,6m¹;
 - In kleur gemoffeld gaashekwerk (hoogte circa 1,8m¹) met begroeiing;
 - De aanplant van de haag en/of begroeiing zal seizoensgebonden plaatsvinden. Bij aanplant na oplevering dien je te zorgen dat de plantstrook dan ook daarvoor vrij blijft;
 - In kleur gemoffelde metalen poort.
3. Bovenwoning: Het privacy scherm tussen de woningen ter plaatse van het dakterras wordt uitgevoerd in metselwerk, een en ander volgens tekening.

4. Bovenwoning: De buitenrand van het dakterras wordt gedeeltelijk uitgevoerd als metselwerk borstwering waarop een betonnen afdekkand met een in kleur gemoffelde bovenliggende dubbele metalen leuning en gedeeltelijk in een metalen spijlenhekwerk.

FUNDERING

1. Het woongebouw wordt 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.
2. De tuinberging wordt gefundeerd op 'staal' (vaste grondslag).

VLOEREN

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

BUITEN- EN BINNENMUREN

Buitenmuren

1. Het gevelmetselwerk van het woongebouw 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 uitgevoerd in kalkzandsteen.
4. Alle (buiten)spouwmuren van de woning worden geïsoleerd. De Rc-waarde van deze buitenspouwmuren bedraagt circa 4,7 m²K/W.
5. Het gevelmetselwerk en de binnenspouwbladen worden voorzien van dilatatievoegen.

Binnenmuren

1. De constructieve binnenmuren van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen en daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
2. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
3. De lichte scheidingswanden van de woning worden uitgevoerd in elementen van cellenbeton of gipsblokken.

Gevelbekleding

1. Bovenwoning: De geïsoleerde houten wand aan te brengen tegen de kalkzandsteen binnenspouwbladen ter plaatse van de voorgevel op de 1^e verdieping wordt afgewerkt met een bekleding van onderhoudsarme delen. De Rc-waarde van deze wandconstructie bedraagt circa 4,7 m²K/W.
2. De gevelwanden van de tuinberging worden uitgevoerd in verduurzaamd houten delen.
3. In dit project is 'natuurinclusief bouwen' een thema. Hierdoor kan het zijn dat er aan de buitenzijde of in nabijheid van woongebouw nestgelegenheden worden opgenomen voor onder andere vogels, vleermuizen en insecten. De posities, afmetingen en aantallen van de nestgelegeneden zoals op de tekening zijn aangegeven zijn indicatief.

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 van de metselwerk borstweringen onder de buitenkozijnen worden in het buitenspouwblad uitgevoerd in prefab beton.
3. Bovenwoning: De afdekkanden onder de dubbele metalen leuning ter plaatse van het dakterras worden uitgevoerd in prefab beton.

TRAPPEN

1. Bovenwoning: De vaste trap in de woning van de begane grond naar de 1^e verdieping wordt samengesteld uit vurenhout. Echter de stootborden van de trap van de begane grond naar de 1^e verdieping worden uitgevoerd in plaatmateriaal. In de 2^e verdiepingvloer wordt een vlizotrap aangebracht.

AFTIMMERINGEN

Leidingkokers

1. Voor het wegwerken van leidingen in de woning worden voor zover niet anders aangegeven leidingkokers aangebracht.
2. Benedenwoning: In de meterkast en de mv-/wasruimte komt het leidingwerk in het zicht.
3. Bovenwoning: Op de vliering en in de meterkast komt het leidingwerk in het zicht.

DAKCONSTRUCTIES

Hellenddakconstructie

1. Het hellende dak van het woongebouw wordt opgebouwd uit kaphout conform de berekeningen van de constructeur. Hierop worden geïsoleerde dakelementen aangebracht afgewerkt met keramische dakpannen. De Rc-waarde van deze dakconstructie bedraagt gemiddeld circa 6,3 m²K/W.
2. De muurafdekkers ter plaatse van de boven het hellend dak doorlopende kopgevels worden uitgevoerd in metaal.

Platdakconstructie

1. Het platte dak van de tuinberging wordt uitgevoerd als een houten balklaag waarop een beplating wordt aangebracht afgewerkt met een EPDM of bitumineuze dakbedekking.

Algemeen

1. In/op de dakvlakken en eventueel via gevels worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de ventilatie en 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 uitgevoerd in hardhout.

Buitendeuren

1. De op tekening aangegeven draaideuren worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als hardhouten deuren met glasopening.
2. De hooftreedeur wordt uitgevoerd als vlakke plaatdeur met glasopening(en), model volgens tekening.
3. De tuinbergingsdeur wordt uitgevoerd als vlakke plaatdeur zonder glasopening.

Buitenramen

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

Binnendeurkozijnen/ Binnendeuren

1. De binnendeurkozijnen in de woning worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in nagenoeg verdiepingshoge gelakte stalen kozijnen, kleur kristalwit.
2. De binnendeuren in de woning worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in nagenoeg verdiepingshoge fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren, kleur kristalwit.
3. Alle binnendeuren in de woning zijn zonder glasopening.
4. Het voordeurkozijn van de beneden- en bovenwoning wordt uitgevoerd in hout.
5. De voordeur van de beneden- en bovenwoning wordt uitgevoerd als vlakke dichte plaatdeur.

Vensterbanken

1. Voor zover niet anders omschreven worden onder alle buitenkozijnen van de woning met gemetselde borstweringen aan de binnenzijde witachtige vensterbanken van marmercomposiet aangebracht.
2. Bovenwoning: Het kozijn in de badkamer wordt voorzien van een vensterbank die wordt betegeld in wandtegels.

Hang- en sluitwerk

1. De buitenkozijnen en de voordeur van de woning worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk.
2. Sloten van de binnendeuren in de woning worden als volgt uitgevoerd:
 - toilet: vrij- en bezetslot;
 - badkamer: vrij- en bezetslot;
 - meterkast: cilinderslot c.q. kastslot;
 - overige deuren: loopslot.

Beglazing

1. De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de woning worden, voor zover niet anders omschreven, voorzien van blank HR isolatieglas (triple glas).
2. De toe te passen beglazing van de woning voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit. De beglazing voldoet niet aan de NEN 3569 (veiligheidsglas in gebouwen). Indien je dit wenst, biedt de aannemer je die mogelijkheid via de optielijst.
3. De toe te passen beglazing zal, daar waar volgens de vigerende voorschriften benodigd, worden uitgevoerd als zonwerend.

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. Benedenwoning: achter 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 schuine daken van het woongebouw worden voorzien van een metalen goot.
2. De hemelwaterafvoeren van het woongebouw worden aan de voor- en zijgevel uitgevoerd in metaal en aan de achterzijde uitgevoerd in kunststof.

SCHILDERWERK

1. Het buiten- en binnenschilderwerk van de houten buitenkozijnen (inclusief eventuele aangrenzende betimmeringen), ramen en deuren wordt, voor zover niet anders omschreven, 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. Bovenwoning: Trap van begane grond naar 1^e verdieping: De houten trap, traphekken en aftimmeringen worden dekkend geschilderd, met uitzondering van de treden, stootborden en de traponderzijde. Deze worden gegrond.
4. Bovenwoning: De vlizotrap wordt verder niet behandeld behoudens de onderzijde van het luik, welke lichtkleurig wordt geschilderd.
5. Bovenwoning: De mahoniehouten muurleuning wordt transparant geschilderd.
6. Bovenwoning: Op de 2^e verdieping wordt voor zover niet anders omschreven geen schilderwerk toegepast.

TEGELWERK

Wandtegels

1. De wandtegels in de woning worden aangebracht in de afmeting 150x200 mm. Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 20,- per m² (inclusief btw).

Vloertegels

1. De vloertegels in de woning worden aangebracht in de afmeting 300x300 mm. Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 20,- per m² (inclusief btw).

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 van het woongebouw op de begane grond worden voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in kunststeen c.q. kunststof/composiet.
2. De onderdorpels van de zijlichten van de buitendeurkozijnen van het woongebouw worden uitgevoerd in hardhout.
3. De onderdorpel van het voordeurkozijn van de beneden- en bovenwoning wordt uitgevoerd in kunststeen c.q. kunststof/composiet.
4. De onderdorpels ter plaatse van de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd in kunststeen c.q. kunststof/composiet.
5. De overige binnendeurkozijnen van de woning worden niet voorzien van onderdorpels.

PLINTEN

1. Er worden in de woning 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.

POSTKAST

Aan de buitenzijde van het woongebouw wordt tegen de buitengevel een postkast / brievenbus aangebracht.

ZONWERING

De woning wordt, daar waar volgens de vigerende voorschriften benodigd, voorzien van zonwerende voorzieningen zoals bijvoorbeeld knikarmschermen en screens. De eventueel op tekening indicatief aangegeven voorzieningen worden aangebracht indien dit volgens vigerende voorschriften benodigd is.

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 van hieronder genoemd bedrag (inclusief btw): €1.000,-

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.

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 per woning het volgende verrekenbare bedrag (inclusief BTW) opgenomen:

- Benedenwoning: € 2.000,-
- Bovenwoning: € 2.415,-

Benedenwoning: Het sanitair van de badkamer bestaat uit:

Douchecombinatie:

- douchevloerputje, fabr. Easydrain, met RVS rooster;
- verchroomde thermostatische douchemengkraan met verchroomde glijstangcombinatie, fabr. HansGrohe;

Wastafelcombinatie:

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

Closetcombinatie:

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

Elektrische radiator:

- elektrische radiator, kleur wit;

Bovenwoning: Het sanitair van het toilet 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;
- verchroomde fonteinkraan;

Bovenwoning: Het sanitair van de badkamer bestaat uit:

Douchecombinatie:

- douchevloerputje, fabr. Easydrain, met RVS rooster;
- verchroomde thermostatische douchemengkraan met verchroomde glijstangcombinatie, fabr. HansGrohe;

Wastafelcombinatie:

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

Elektrische radiator:

- elektrische radiator, kleur wit;

Het overige sanitair bestaat uit:

- 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 het closet;
 - bovenwoning: de fonteincombinatie in het toilet;

- de wastafel in de badkamer;
- de douchecombinatie in de badkamer;
- de wasmachineaansluiting.

Warmwaterinstallatie

1. De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een elektrisch te verwarmen boiler.
2. Het boiler vat heeft een bruto inhoud van ca. 80 liter.
3. De positie en afmeting van het boiler vat is indicatief aangegeven op de tekeningen. De ruimte waarin het boiler vat is opgenomen dient nog definitief ingedeeld te worden.
4. De warmwaterleidingen worden uitgevoerd in koperen c.q kunststof pijp (eventueel met metalen inlage) met de benodigde hulpstukken.
5. 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.

GASLEIDINGEN

1. Er wordt géén gasleidingnet aangebracht in de woning.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

1. De installatie in de woning wordt verdeeld in de benodigde groepen.
2. Voor zover niet anders omschreven worden alle wandcontactdozen en schakelaars in de woning aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm + vloerpeil. De aantallen, plaats, soort etc. zijn op tekening aangegeven.
3. Bovenwoning: 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 in de woning worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als inbouwmodel. Uitzondering hierop zijn het schakelmateriaal en de wandcontactdozen (inclusief leidingwerk) op de vloering, de meterruimte en de tuinberging (wordt daar waar volgens tekening schakelmateriaal en wandcontactdozen van toepassing zijn uitgevoerd als opbouwmodel).
De kleur van het schakelmateriaal en wandcontactdozen (exclusief leidingwerk) is reinwit.
8. In verband met brandveiligheid word(en) in de woning rookmelder(s) aangebracht volgens vigerende voorschriften.
9. De beneden- en bovenwoning wordt voorzien van een intercominstallatie. Deze installatie wordt aangesloten op de installatie van de bovenwoning.
10. Benedenwoning: het armatuur ter plaatse van de buitengevel van de hoofdentree wordt aangesloten op de installatie van de benedenwoning.
11. Bovenwoning: het armatuur ter plaatse van de hoofdentree wordt aangesloten op de installatie van de bovenwoning.

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 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.

Op het dakvlak van het woongebouw worden zonnepanelen aangebracht. De definitieve positie, aantallen en afmeting wordt in overleg met de architect en installateur, rekening houdend met oriëntatie, esthetica en aanwezig dakoppervlak, nader bepaald.

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.

Hieronder een rekenvoorbeeld gebaseerd op een Pv-systeem bestaande uit 3 zonnepanelen en een gunstige zuidoriëntatie:

- De woning is uitgerust met 3 zonnepanelen met elk een vermogen van 300 Wp.
- Als rekenfactor voor de zuid-oriëntatie wordt 0,85 aangehouden.

De verwachte opbrengst voor dit Pv-systeem op jaarbasis bedraagt:

$$3 \times 300 \text{ Wp} \times 0,85 = \text{circa } 765 \text{ kWh.}$$

Woningtype A1 en C1: de PV-panelen op het voorgevel dakvlak worden aangesloten op de installatie van deze woning.

Woningtype B1 en D1: de PV-panelen op het achtergevel dakvlak worden aangesloten op de installatie van deze woning.

Voor de te verwachten opbrengst van jouw woning zie onderstaand overzicht. Deze opbrengsten zijn afhankelijk van oriëntatie van de zonnepanelen:

- Woningtype A1 en C1: ca. 1890 kWh.
- Woningtype B1 en D1: ca. 3150 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 eerdergenoemde klimaatcondities maar ook schaduwwerking door bijvoorbeeld belemmeringen 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 het 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 het appartement het definitieve energielabel iets afwijkt van een eventueel eerder gecommuniceerd energielabel.

De woning 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 300 mm + vloerpeil. De plaats hiervan is op de tekening aangegeven.
2. De aanvraag voor eventueel data-, tv- en telefoonaansluiting dient door jouzelf te worden verzorgd. De hieraan verbonden entreegelden- en aansluitkosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

VENTILATIE

1. De woning wordt uitgerust met een balansventilatie-installatie 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 slechts 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 tuinberging wordt op natuurlijke wijze geventileerd. De eventueel op de geveltekeningen aangegeven ventilatieposities zijn indicatief.

VERWARMINGSINSTALLATIE

1. De woning wordt voorzien van elektrische radiatoren. Dit is een decentraal systeem, dat wil zeggen dat de warmte wordt opgewekt daar waar de radiatoren gepositioneerd zijn. Om eventueel energiekosten te besparen adviseren we om alleen in die ruimte (inclusief eventueel met open verbinding aangrenzende ruimte) waar op dat moment warmte gewenst is de radiator(en) te activeren.
2. De positie en afmeting van de op tekening aangegeven radiator(en) zijn slechts indicatief.
3. De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones (met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen) aan de navolgende voorwaarden:
Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, toe een buitentemperatuur van -10°C, tenminste gegarandeerd:

• entree	18°C
• woonkamer	22°C
• keuken	22°C
• toilet	onverwarmd
• mv-/wasruimte	onverwarmd
• badkamer	22°C
• slaapkamer	22°C
• vliering	onverwarmd
• tuinberging	onverwarmd
• hoofdentree	onverwarmd

4. De temperatuurregeling van de woonkamer en de keuken geschiedt middels een ruimtethermostaat. De temperatuurregeling van de overige ruimten in de woning geschiedt middels de in de radiatoren opgenomen thermostaten.

E. AFWERKING PER VERTREK

HOOFDENTREE (gezamenlijk)

Vloer: Schoonloopmat
Wanden: Structuurspuitpleister
Plafond: Structuurspuitpleister

ENTREE

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

TOILET (bovenwoning)

Vloer: Vloertegels
Wanden: Wandtegels tot 1200 mm + vloer. Boven tegelwerk structuurspuitpleister
Plafond: Structuurspuitpleister

OVERLOOP (bovenwoning)

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

WOONKAMER

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

KEUKEN

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

BADKAMER

Vloer: Vloertegels
Wanden: Wandtegels tot 2100 mm + vloer. Boven tegelwerk structuurspuitpleister.
Plafond: Structuurspuitpleister

SLAAPKAMERS

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

MV-/WASRUIMTE (benedenwoning)

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

VLIERING (bovenwoning)

Vloer: Dekvloer
Wanden: Vlak afgewerkt, verder onbehandeld
Plafond: Dakhout en -platen onbehandeld in het zicht

TUINBERGING

Vloer: Betontegels of betonvloer
Wanden: Verduurzaamd hout
Plafond: Dakhout onbehandeld

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 je 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
Woonkamer	verblijfsruimte
Meterkast	meterruimte
Keuken	verblijfsruimte
Mv-/wasruimte	onbenoemde ruimte
Overloop	verkeersroute
Slaapkamer	verblijfsruimte
Badkamer	badruimte
Zolder	onbenoemde ruimte
Vliering	overige gebruiksfunctie
Tuinberging	overige gebruiksfunctie
Hoofdentree	gemeenschappelijke verkeersruimte

Tevens wordt er in het Bouwbesluit 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 het 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 tuinberging is niet geschikt om te gebruiken als stallingsruimte voor het stallen van motorvoertuigen.
- het boilervat ten behoeve van de voorraad warm water kan bij een grotere vraag naar warm water kan worden leeggetapt. Er gaat enige tijd overheen alvorens het vat weer beschikking heeft over warm water.
- voor een goede werking van de elektrische radiator (en luchtcirculatie) is het raadzaam voldoende afstand te houden tussen de radiator en eventuele brandbare materialen, zoals meubels, kussens, beddengoed en gordijnen. Om de elektrische radiator te vrijwaren van oververhitting mogen er geen handdoeken, kleding en dergelijke op de radiator gelegd / gehangen te worden. E.e.a. conform de richtlijnen / technische handleiding van de leverancier.
- aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde "beslaan") kan optreden.
- ten behoeve van het juist laten functioneren van het gebalanceerde ventilatiesysteem dien je tijdig de filters te reinigen en te 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 aan het woongebouw van buitenkozijnen, betimmeringen, zonnepanelen en dergelijke, rekening te houden met kosten (voor onder andere steigers, hoogwerkers en dergelijke).

Dit betekent dat ook in de toekomstige aanleg van het omliggende terrein rekening dient te worden gehouden met het bereikbaar houden door dergelijk materieel.

- het aanbrengen van harde vloerafwerking is in beginsel niet toegestaan, tenzij de vereniging van eigenaren gezamenlijk anders beslist.
- 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 alvorens 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- c.q. 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 dat jij 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 gebeurt dit 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 woongebouw:	
Gevelmetselwerk hoofdmassa.	Grijs-Beige genuanceerd.
Accentkader om hoofdentreedeur.	Donkergrijs-antraciet genuanceerd.
Gevelmetselwerk te kiezen opties:	
Uitbouw achterzijde benedenwoning	conform de hoofdmassa.
Onderhoudsarme gevelbekleding op 1 ^e verdieping	Grijs.
Dakpannen	Donkergrijs / antraciet.
Buitenkozijnen voor zover niet anders omschreven	Gebroken wit.
Buitenkozijnen op 1 ^e verdieping in de voorgevel t.p.v. de gevelbekleding	Grijs.
Voordeurkozijn woning	Gebroken wit.
Tuinbergingskozijn	Grijs
Hoofdentreedeur	Grijs.
Voordeur woning	Grijs.
Dakterrasdeur	Grijs.
Tuinbergingsdeur	Grijs.
Overige deuren	Wit.
Ramen voor zover niet anders omschreven	Wit.
Raam op 1 ^e verdieping in de voorgevel t.p.v. gevelbekleding	Grijs.
Prefab betonnen onderdelen	Grijs naturel.
Hekwerken dakterras bovenwoning	Grijs.

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