



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

HOEKWONINGEN (A57)
TUSSENWONINGEN (B48)

D.D.28 MEI 2025

EEMNES



VAN DER WARDT
Bouw



VAN WIJNEN

Locatie

Schoutensingel
3755 .. Eemnes

Woningen

Naam	Type	Bouwnummers	Berging
Hoekwoning	A57	490, 497, 498, 501, 502, 504	Gemetselde berging
Tussenwoning	B45	491, 499, 500, 503	Houten berging

Internetpagina

www.weideveld-eemnes.nl

Planontwikkeling**Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V.**Bezoekadres:

Deventerweg 4A
3843 GD Harderwijk
Telefoon: 0341-55 36 44

Ondernemer**Bouwbedrijf van der Wardt B.V.**Bezoekadres:

Eemweg 29B
3755 LC Eemnes
Telefoon: 035-538 35 27
Projectnummer 24021

Inlichtingen

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de woningen uit dit project kunt u verkrijgen bij:

Van der Waaij Makelaars en RentmeestersBezoekadres:

Wakkerendijk 178A
3755 DH Eemnes
Telefoon: 035-539 44 70
info@waaijmakelaars.nl

www.waaijmakelaars.nl

De technische omschrijving is onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in uw woning toepassen. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze technische omschrijving boven de verkooptekeningen.

Inhoudsopgave

Peil	5
Maatvoering	5
Grondwerk	5
Rioleringen.....	6
Terreinverhardingen	6
Huisvuilophaalvoorzieningen	6
Erfgrens	6
Gemetselde berging	6
Houten buitenberging	7
Funderingen.....	7
Metselwerk, gevels en wanden	7
Vloeren	8
Daken	8
Vloer-, wand- en plafondafwerking	8
Staalconstructies en metaalwerken	10
Kozijnen, ramen en deuren	10
Hang- en sluitwerk	11
Trappen en traphekken	12
Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren	12
PV-panelen	12
Sanitair, tegels en kunststeen	13
Sanitairspecificatie	14
Binnenriolering	14
Aftimmerwerken	14
Schilderwerk	15
Keukeninrichting	15
Energievoorziening	15
Waterinstallatie	18
Ventilatie	18

Elektra.....	19
Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen.....	20
Rookmelders.....	20
Ruimte afwerkstaat.....	21
Kleur- en materiaalstaat	22
Toelichting.....	24
Algemeen.....	24
Duur van de bouw, voorschouw en oplevering	24
Onderhoudstermijn	26
5%-regeling.....	26
Meer- en minderwerk.....	27
Koop- en aannemingsovereenkomst.....	28
Termijnen.....	28
Notaris	29
Koopsom Vrij Op Naam.....	29
Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)	30
Opschortende voorwaarden	30
Volgorde van bouwen en werkterrein	31
Woningborg garantie- en waarborgregeling	31
BENG.....	32
TOjuli	33
Veiligheid na oplevering	33
Voorkom wateroverlast rondom de woning	33
Inhoud consumentendossier	34
Wet Bescherming Persoonsgegevens	35
Disclaimer	35
Tot slot	35

Peil

Als peil (P) geldt de bovenkant van de door ons afgewerkte begane grondvloer, ter plaatse van de entree van de woning. De maat ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt bepaald in overleg met de gemeente. Bij het uitwerken van uw woning houden we rekening met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur toe te passen. De maximale dikte van de vloerafwerking van 15 mm is ook van belang voor de luchtstroom in uw woning.

Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en dit zijn circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

Grondwerk

Tijdens de bouw verrichten we grondwerk voor de aanleg van bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk hergebruikt. De kruipruimte onder de vloer van de begane grond heeft een bodemafsluiting van zand. De kruipruimte zal onder normale omstandigheden droog zijn. Bij extreme omstandigheden kan grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimten van de woningen. De koper kan de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk houden.

De tuin brengen we op hoogte en egaliseren we met grond van de bouwplaats. We verwijderen eventuele bouwresten. Afhankelijk van de grondsamenstelling is het mogelijk dat de grond verzakt (inklinkt). Hierdoor kan het na oplevering van uw woning nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

Voor de aanleg van rioleringen, kabels- en leidingen, funderingen, bergingen en bestratingen worden de benodigde grondwerken uitgevoerd. Daar waar mogelijk worden de grondaanvullingen gedaan met uitkomende grond. De toegepaste grond voldoet aan de kwaliteitsnormen voor de toepassing woningbouw. Verdere afwerking van de tuinen d.m.v. tuinaarde, schoon (geel) zand en/ of compost o.i.d. is voor de koper. Wij adviseren u om contact op te nemen met een hovenier om u te laten adviseren over de geschiktheid van de grond t.b.v. van uw aanplantwensen.

Wij adviseren om de grond in de tuin direct na oplevering goed en diep door te spitten. Dit verbetert de waterdoorlating. Op de kavel zijn in de grond leidingen aanwezig. Let op met graafwerkzaamheden. Wij adviseren niet dieper te graven dan circa 40 tot 50 cm. Kijk ook op de revisietekening voor de ligging van deze leidingen. De locatie is echter wel indicatief aangeduid op deze revisietekening.

Rioleringen

De buitenriolering is een gescheiden systeem. Dit betekent dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften. De buitenriolering voorzien we van de nodige onstopplingsstukken en inspectieputten. De binnenriolering is van kunststof en nemen we zoveel mogelijk op in de betonvloer of schachten. Ter plaatse van de technische installaties worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd. De afvoeren van de standleidingen worden bovendaks belucht en ontlucht. Voor de hemelwaterafvoer van de tuinen (voor- en achtertuin) moet door de koper zelf voorzieningen treffen.

Terreinverhardingen

We brengen straatwerk aan bij de woningen. Het straatwerk bestaat bij type B45 uit een pad naar de voordeur van 120cm breed en bij type A57 uit een oprijpad (één strook van 120cm en één strook van 60cm) met opstelplaats voor twee auto's. Onder de bestrating ligt een laag vulzand van ongeveer 20cm. De bestrating brengen we aan conform de situatietekening. Daar waar een opstelplaats voor auto's getekend staat moeten deze plekken in stand gehouden worden. De gemeente legt het openbare gebied rondom uw woning aan.

Huisvuilophaalvoorzieningen

De gemeente bepaalt de exacte plaats van de verzamelpunten voor huisvuil. De gemeentelijke afvaldienst informeert u hierover. U dient op eigen terrein een opstelplaats voor de containers te creëren en te behouden.

Erfgrens

Waar mogelijk geven we de erfgrans aan met houten paaltjes op de hoeken van het gekochte perceel. Het kadaster bepaalt na inmeten de definitieve erfgrans. Dit vindt na oplevering plaats.

Op de situatietekening staat aangegeven waar we hagen, hekwerken met klimop (hedera) en poorten plaatsen. Beplanting brengen we aan in het plantseizoen: dit kan na oplevering zijn. Bij de inrichting van uw tuin dient u de strook die hiervoor op uw kavel bestemd is (breedte circa 40-60 cm) vrij te houden van overige beplantingen en bestrating. Het later aanbrengen van de beplanting kan niet aangemerkt worden als oplevergebrek.

De projectmatig aangebrachte hagen, poorten en hekwerken met klimop (hedera) dienen door de kopers in stand te worden gehouden.

Gemetselde berging

Bij type A57 bouwen we een gekoppelde ongeïsoleerde stenen berging, zoals op de situatietekening is aangegeven. De berging moet geschikt blijven als parkeerplaats. De berging heeft een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De wanden bestaan uit metselwerk en zijn tweezijdig gevoegd. Het dak bestaat uit een houten balklaag, voorzien van beperkte isolatie, houtvezelplaten en een bitumineuze

dakbedekking met een aluminium daktrim. De dakconstructie werken we aan de binnenzijde niet verder af. Bij slechtere weersomstandigheden kan het vochtig worden in de berging. U dient hier rekening mee te houden met de spullen die u opslaat/stalt in de berging.

De berging heeft een hardhouten kozijn en deur met een glasopening met isolerende beglazing (HR++) aan de tuinzijde en een ongeïsoleerde stalen kanteldeur aan de voorzijde. De kanteldeur heeft een gelijksluitende cilinder met de woning (deze deur kunt u dus met dezelfde sleutel bedienen). De deur aan de tuinzijde heeft een aluminium deurkruk met langschild en een slot met gelijksluitende cilinder met de woning. De deur van de berging werken we af met een dekkend verfsysteem. De enkele wandcontactdoos en de schakelaar monteren we op de wand. Hierbij maken we gebruik van opbouw materiaal. De leidingen blijven zichtbaar. De berging sluiten we aan op de elektrische installatie van de woning.

Houten buitenberging

Bij type B45 plaatsen we een ongeïsoleerde houten buitenberging in de achtertuin, zoals op de situatietekening staat aangegeven. De buitenberging heeft een prefab betonvloer op zand. De wanden bestaan uit prefab houten elementen en bekleden we aan de buitenzijde met horizontale houten rabatdelen. De wanden voorzien we van ventilatieroosters. Het dak bestaat uit een houten balklaag, voorzien van houtvezelplaten, bitumineuze dakbedekking met een aluminium daktrim en mossedum. De dakconstructie werken we aan de binnenzijde van de buitenberging niet verder af. De hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in pvc. Bij slechtere weersomstandigheden kan het vochtig worden in de buitenberging. U dient hier rekening mee te houden met de spullen die u opslaat/stalt in de berging.

De buitenberging heeft een hardhouten kozijn en deur met een glasopening met (mat) enkel veiligheidsglas. De deur heeft een aluminium deurkruk met langschild en een slot met gelijksluitende cilinder met de woning (deze deuren kunt u dus met dezelfde sleutel bedienen). De deur van de buitenberging werken we af met een dekkend verfsysteem. De dubbele wandcontactdoos en de schakelaar monteren we op de wand. Hierbij maken we gebruik van opbouw materiaal. De leidingen blijven zichtbaar. De berging sluiten we aan op de elektrische installatie van de woning.

Funderingen

De fundering van de woning en gekoppelde berging bestaat uit een betonnen strokenfundering op zand.

Metselwerk, gevels en wanden

Uw woning heeft een bakstenen gevel. Het binnenspouwblad van de woning, de eventuele dragende (stabiliteits)wanden en de ankerloze woning scheidende wanden zijn van kalkzandsteen.

In het gevelmetselwerk bevinden zich open stootvoegen. Dit zijn korte, verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. De open stootvoegen zorgen voor ventilatie van de spouw. In het metselwerk worden op een aantal posities nestkasten ten behoeve van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen ingemetseld. Op de verkooptekeningen zijn de posities aangegeven. De posities zijn een indicatie en

kunnen tijdens de uitvoering iets afwijken. Op een aantal plaatsen in het metselwerk vindt u dilataties (onderbrekingen). Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen. De posities van de dilataties zijn door de constructeur en/of architect voorgeschreven en kunt u niet individueel bepalen.

Ter ondersteuning van het metselwerk bij gevelopeningen worden gevel ondersteunende elementen aangebracht in kleur. De spouwruimte in de gevels voorzien we van minerale wol-isolatieplaten, bevestigd aan het binnenspouwblad. De isolatiewaarde van de spouwmuren is Rc. 4,7 volgens het Bbl en de BENG-berekening.

De niet-dragende binnenwanden in de woningen zijn lichte scheidingswanden van cellenbeton of gipsblokken.

Vloeren

De begane grond voorzien we van een geïsoleerde betonnen systeemvloer met Rc. 3,7 volgens het Bbl en de BENG-berekening. Onder de vloer bevindt zich een beperkt toegankelijke kruipruimte, die u bereikt via een geïsoleerd kruipluik. Het is verstandig om de vloerafwerking zo te maken dat het luik bereikbaar/bedienbaar blijft. Roosters in de gevel zorgen voor ventilatie in de kruipruimte. De kruipruimte van de berging bij type A57 is niet bereikbaar. De verdiepingsvloeren zijn betonnen systeemvloeren. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de onderliggende verdieping) blijven zichtbaar. De v-naad kan onderbroken zijn door het raveelijzer. Het raveelijzer vangt de vloer op ter plaatse van het trapgat.

Daken

De hellende dakconstructie van de woning en de dakkapel (als deze aanwezig is) bestaat uit prefab houten dak elementen met een isolerende werking (Rc. 6,3 volgens het Bbl en de BENG-berekening). Dragende knieschotten ondersteunen de dak elementen. Het knieschot heeft aan elke zijde één afschroefbaar luik, waardoor de ruimte achter het knieschot bereikbaar blijft voor inspectie. De knieschotten maken onderdeel uit van de constructie van de woning en mag u daarom niet aanpassen of verwijderen. De onderzijde van de dak elementen op de zolder bestaan uit onafgewerkte houtvezelplaten. De naden, e.d. aan de onderzijde van de dak elementen worden afgetimmerd met stroken van hetzelfde materiaal.

Luifel (type B45)

De constructie van de luifel ter plaatse van de voorgevel bij type B45 bestaat uit houten kolommen, liggers en schoren. De luifel wordt verder afgewerkt met houten plaatmateriaal, bitumineuze dakbedekking en een aluminium daktrim.

Vloer-, wand- en plafondafwerking

De vloeren van de ruimtes op de begane grond en de verdiepingen hebben een dekvloer waarin de vloerverwarming is opgenomen. De dekvloer bestaat uit zandcement en wordt op de constructieve vloer

aangebracht. Deze dekvloer wordt handmatig aangebracht waardoor er oneffenheden in het oppervlak aanwezig zullen zijn. Deze oneffenheden zijn niet te voorkomen en zijn ook toegestaan volgens de normen waarbinnen deze dekvloeren worden aangebracht. Wij benadrukken dit om u hiervan bewust te maken wanneer u op zoek gaat naar uw uiteindelijke vloerafwerking. De kans is groot dat er voor uw gekozen vloerafwerking nog een extra handeling uitgevoerd moet worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanbrengen van een egalisatie laag. Wij raden u aan dit met de leverancier van uw vloerafwerking goed af te stemmen. Zij kunnen u adviseren óf en welke voorzieningen u moet treffen voor de definitieve vloerafwerking.

Scheurvorming in de dekvloeren is niet te voorkomen door werking van de betonconstructie en krimp van de cement dekvloer. U dient hier rekening mee te houden bij uw keuze van de vloerafwerking. Als er gekozen wordt voor bijvoorbeeld gladde gehechte vloerafwerkingen zoals pvc-gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren adviseren wij u zich te laten informeren door uw vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantievoorwaarden waaronder de vloer aangebracht zal worden. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig. Het is wel van belang om rekening te houden met de vloerverwarming. Er zijn gegarandeerde ruimtetemperaturen vermeld. Deze temperaturen dienen behaald en behouden te kunnen worden, hierbij is het van belang om te weten dat er geen vloerafwerkingen toegepast mogen worden met een hogere weerstand dan 0,09 m²K/W (enkel lager of gelijk aan) anders zal de vloerverwarming niet optimaal werken. De leverancier van uw vloerafwerking kan u daarover nader informeren.

De houten buitenberging, ruimtes achter de knieschotten en de vloer van de meterkast voorzien we niet van een dekvloer.

De vloeren van de badkamer en het toilet werken we af met keramische tegels. Ter plaatse van de badkamer kan de vloerdikte in verband met leidingwerk eventueel verhoogd zijn ten opzichte van de vloer op de overloop.

De wanden in de woning zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden, wanden van de technische ruimte en de meterkast. Met behangklaar wordt bedoeld dat de wanden voldoen aan de vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2. Er kunnen plaatselijk onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3 mm, kleurverschillen zijn toegestaan en volgt (plaatselijk) een afgefilmde ondergrond. Binnen de norm zijn dus oneffenheden toegestaan. Ter plaatse van de plintzone is de wand niet afgewerkt. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten. Zonder verdere behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te voorzien van sauswerk. Ook bij toepassing van vliesbehang zoals bijvoorbeeld Renovlies zal een extra bewerking nodig zijn om de wand daarvoor geschikt te maken.

De plafonds van de begane grond en de 1^e verdieping worden afgewerkt met spack-spuitswerk met een fijne korrel/ structuur. De plafondhoogte op de begane grond en 1^e verdieping is ca. 2630mm. De

plafonds in de meterkasten worden niet afgewerkt. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de onderliggende verdieping) blijven zichtbaar.

Er zullen krimpscheurtjes ontstaan bij wand- en plafond aansluitingen en ook ter plaatse van V-naden van vloer-/ plafondelementen. Dit kan zeker zichtbaar zijn bij het spack-spuitswerk. Deze krimpscheurtjes zijn door de werking van de toegepaste materialen en zijn niet te voorkomen. Deze krimpscheurtjes kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek.

Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers worden waar nodig thermisch verzinkt. Constructiedelen die in het zicht komen werken we met spuitswerk af. Waar nodig vanuit het Bbl werken we stalen constructieonderdelen brandwerend af.

Pergola (type A57)

De pergola ter plaatse van de berging bij type A57 bestaat uit aluminium kolommen en liggers. De pergola is enkel bedoeld als sierelement en niet geschikt om zelf na oplevering daken of andere elementen aan toe te voegen en bevestigen.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning zijn van hardhout. De draai-/kieprichting van de ramen is aangegeven op de geveltekeningen. De draaiende delen worden voorzien van de nodige tochtrubbers/ profielen. De pui is van hardhout en bestaat uit twee glasdelen en een dubbele loopdeur. De voordeur heeft een brievenbusopening met klep en antitochtborstel. Glasopeningen in de voordeuren maken wij zoals op de geveltekeningen te zien is. De (deur)kozijnen op de begane grond die aansluiten op de vloer/ het maaiveld worden voorzien van een koudewerende onderdorpel in de kleur zwart/antraciet. De naar buiten draaiende deuren kunnen maximaal 90° tot ca. 105° naar buiten opendraaien.

Door het architectonische beeld van de woningen, kan niet bij alle woningen het raam in de keuken (volledige) opendraaien. De ramen kunnen wel in kiepstand geplaatst worden.

De kozijnen en draaiende delen werken we aan de binnen- en buitenzijde af met een dekkend verfsysteem in dezelfde kleur. Onder de raamkozijnen brengen we in de voor- en zijgevel aluminium waterslagen aan. In de achtergevel brengen we aluminium waterslagen aan.

In het schuine dak van de tussenwoningen wordt een fabrieksmatig wit afgewerkt handbediend tuimelvenster aangebracht, met een afmeting van circa 55x78 cm. De tuimelvensters zijn voorzien van isolerende beglazing. Het tuimelvenster heeft de bediening aan de onderzijde en scharniert in het midden van het raam. De zijkanten van de sparing in de kapconstructie worden bekleed met

plaatmateriaal gelijk aan de afwerking van de binnenzijde van de kapconstructie. De exacte locatie is afhankelijk van de afmetingen van de dakpannen en de positie van de eventuele PV-panelen.

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen bestaan uit fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met bovenlichten. In de montagekozijnen plaatsen we witte opdekdeuren. Bij de meterkast bestaat het bovenlicht uit een dicht paneel in de kleur van de deur. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatieopeningen.

De binnendeuren zijn witte vlakke deuren in opdek uitvoering, circa 230 cm hoog. Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht. Onder de toilet- en badkamerdeuren worden kunststenen dorpels toegepast.

Voor de binnendeuren en kozijnen en binnendeurbeslag zijn, tegen meerprijs, diverse keuzeopties. Zie hiervoor de digitale online tool van Berkvens, u krijgt hiervoor een inlogcode.

Beglazing

Het glas in de gevelkozijnen van de woning bestaat uit isolerende beglazing (HR++ glas). Daar waar nodig voeren we de beglazing uit in veiligheidsglas. De beglazings-profielen zijn van blank geanodiseerd aluminium. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen (met uitzondering van de meterkast) bestaan uit blank, helder glas.

Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen voorzien we van inbraakvertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2 met kerntrekbeveiliging). Dit is conform de eisen die het Bbl aan het hang- en sluitwerk stelt. De buitendeuren van de woning en de berging hebben gelijksluitende sloten, zodat u deze deuren met dezelfde sleutel kunt bedienen. Er wordt geen Politie Keurmerk Veilig Wonen Certificaat verstrekt.

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- Meerpuntsluitingen op de buitendeuren. Met dit slot kunt u de deur op meerdere punten tegelijk afsluiten;
- Veiligheidsbeslag op de buitendeuren;
- Insteekcilindersloten met gelijksluitende cilinders op:
 - o De voordeur;
 - o De achterdeur;
 - o De deuren van de berging;
 - o Poortdeur.
- Scharnieren van staal op de buitendeuren en ramen;
- Raamsluitingen;
- Deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren (m.u.v. de meterkastdeur);
 - o Loopsloten op de binnendeuren, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetslot;

- Een kastslot op de meterkastdeur;
- Stalen paumelles op de binnendeuren.

Voor het binnendeurbeslag zijn, tegen meerprijs, diverse keuzeopties. Zie hiervoor de separate keuzelijst.

Trappen en traphekken

De trappen in uw woning zijn van naaldhout. Een dichte trap voorzien we van stootborden en een open trap voeren wij uit zonder stootborden. In onderstaande tabel geven wij weer waar welke trap wordt geplaatst. Bij de trappen plaatsen we leuning en vuren houten traphekken langs de open zijde. Bij type A57 voorzien we het traphek aan de korte zijde van de trap op de eerste verdieping en op zolder van een dicht paneel, ook een deel van de lange zijde voorzien we van een dicht paneel.

	Trap BG -> 1 ^e	Trap 1 ^e -> 2 ^e
Type B45	Dicht	Open
Type A57	Open	Open

De stootborden en de boven- en onderzijde van de traptreden zijn fabrieksmatig gegrond, maar blijven verder onafgewerkt. De traphekken, trapbomen en de spil schilderen we wit af. De ronde leuning langs de trap worden blank gelakt.

De trappen worden uitgevoerd met een zogenaamde lepe hoek ten behoeve van technische installaties. De lepe hoeken van timmerwerk worden voorzien van grondverf in de kleur wit.

Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren

De hellende daken voorzien we van keramische dakpannen in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat. De dakgoten zijn zinken mastgoten en brengen we aan op gootbeugels. De (bovengrondse) hemelwaterafvoeren zijn van zink.

PV-panelen

De woningen worden door HeZon voorzien van PV-panelen, ook wel zonnepanelen genoemd. Met deze panelen wordt stroom opgewekt. De PV-panelen moeten gehuurd worden van HeZon of kunnen in één keer overgekocht worden. De posities en aantallen staan indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De PV-panelen worden aangesloten op een omvormer. Deze kan zichtbaar zijn op zolder. De PV-panelen worden als geïntegreerd systeem (indak) uitgevoerd, deze brengen wij op de schuine kap aan. De panelen worden geïnstalleerd in een frame, waardoor er na het plaatsen van de panelen een vlak dakvlak ontstaat. Onder de zonnepanelen zitten geen dakpannen of andere dakbedekking. Na verwijdering van de panelen is het dak dus niet wind- en waterdicht, en is het geen vlak dakvlak. Het is belangrijk om te realiseren dat bij het kiezen voor huur na verwijdering van de zonnepanelen dus zelf eventuele aanvullende maatregelen en/of dak aanpassingen voor eigen rekening en risico moet doorvoeren om het dak te herstellen als aan het eind van de huurlooptijd

besloten wordt om de installatie niet te kopen. HeZon is niet gehouden die maatregelen c.q. aanpassingen door te voeren. HeZon verhuurt of verkoopt slechts de individuele energievoorziening.

	Panelen op de woning
Type A57	12 stuks
Type B45	5 stuks

Wanneer de PV-panelen meer elektriciteit opwekken dan op dat moment verbruikt wordt in de woning dan kan de elektriciteit terug geleverd worden geleverd aan het elektranet. Het terug kunnen leveren van opgewekte elektriciteit is afhankelijk van de beschikbare netcapaciteit. De netbeheerder is daarvoor verantwoordelijk en e.e.a. is ook afhankelijk van uw elektraleverancier. Van der Wardt Bouw en HeZon zijn niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk in het geval dat het terug leveren van opgewekte energie niet mogelijk is als gevolg van onvoldoende netcapaciteit en/of andere oorzaken gelegen buiten de verantwoordelijkheid van Van der Wardt Bouw of HeZon.

De energieopbrengst is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Dit is afhankelijk van het weer, aantal zonne-uren en schoonhouden van de panelen. Deze kan daarom niet gegarandeerd worden.

Sanitair, tegels en kunststeen

De badkamer en het toilet/de toiletten voorzien we standaard van sanitair en tegelwerk, een en ander conform de sanitair- en tegelspecificatie. Het is mogelijk om het toilet/de toiletten en de badkamer naar eigen wens in te richten. U kunt hiervoor terecht bij onze projectshowroom.

Het standaard sanitair is wit. De wandtegels zijn mat of glanzend wit, met een formaat van 25x33cm. De tegels brengen we liggend aan (horizontaal). De voegen zijn uitgevoerd in zilvergrijs. In het toilet brengen we het wandtegелwerk tot circa één hele tegel boven het inbouwreservoir aan en in de badkamer tot aan het plafond. De vensterbank van het eventuele gevelkozijn in de badkamer betegelen we ook. Op de uitwendige hoeken brengen we een wit kunststofprofiel aan.

De vloertegels zijn donker grijs, met een formaat van 30x30cm. De voegen zijn uitgevoerd in grijs. De vloer van de douchehoek brengen we een tegeldikte verdiept en op afschot (licht dalend richting de doucheafvoer) aan, zodat het water naar de doucheafvoer stroomt. De afmeting van de douchehoek is circa 90x90cm.

Het tegelwerk van de wanden en vloeren is niet strokend. Waar nodig brengen we kitvoegen aan. Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer plaatsen we achter de binnendeur een kunststenen dorpel.

De tegels worden door de aannemer bemonsterd. Desgewenst kan hiervan worden afgeweken i.o.m. met de aannemer (meerkosten worden verrekend).

De vensterbanken van de kozijnen bestaan uit wit kunststeen, met uitzondering van het eventuele kozijn in de badkamer en het kozijn in de dakkapel (als deze aanwezig is). Waar een vensterbank aanwezig is in de badkamer wordt deze voorzien van tegelwerk. Waar een dakkapel aanwezig is maken we de vensterbank van hout. Kozijnen die doorlopen tot vloerniveau hebben geen vensterbank.

Sanitairspecificatie

Closetcombinatie: wandcloset combinatie: hangend, fabrikaat Villeroy & Boch Architectura o.g., kleur wit, voorzien van een bijpassende, softclose, kunststof closetzitting met deksel in de kleur wit en bedieningspaneel Geberit type Sigma 20, 2 knops in de kleur wit. Een chromen Geesa closetrolhouder.

Fonteincombinatie: fabrikaat Villeroy & Boch Architectura o.g., kleur wit. Verchroomde Grohe kraan. De afvoerplug is aangesloten op een verchroomde bekersiston.

Wastafel badkamer: fabrikaat Villeroy & Boch Architectura, kleur wit. De afvoerplug is aangesloten op een verchroomde bekersiston. Op de wastafel een enkele 1 hendel mengkraan Grohe chrom. Boven de wastafel een spiegel met spiegelklemmen 60x60cm.

Douchecombinatie: Inloofdouche betegeld met RVS draingoot, Grohe Euphoria thermostatische douchemengkraan, Glijstang en douchekop.

Binnenriolering

De woning sluiten we aan op het gemeenteriool. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof. Ter plaatse van de technische opstelling op zolder zijn de leidingen uitgevoerd in opbouw.

De binnenriolering brengen we aan bij:

- De spoelbak in de keukenzone
- De vaatwasser in de keukenzone (afgedopt met t-stuk);
- Het toilet in de toiletruimte(n);
- Het toilet in de badkamer (wanneer deze op tekening aangegeven staat);
- Het fonteintje in de toiletruimte;
- De doucheafvoer in de badkamer;
- De wastafel in de badkamer;
- De afvoer voor de wasmachine op zolder waar deze op tekening aangegeven staan;
- De condensafvoer voor technische installaties.

Aftimmerwerken

De rand om het trapgat en de leidingkokers (indien aanwezig) timmeren we af met uitzondering van de zolder en de berging. De installaties op zolder en in de berging blijven in het zicht. In de meterkast monteren we een voorzetwand van hout. Uw woning voorzien we niet van vloerplinten.

Schilderwerk

De houten buitenkozijnen en -deuren van de buitenberging werken we af met een dekkend verfsysteem. Deze worden in het werk minimaal 1 maal dekkend afgelakt. De in het zicht blijvende aftimmeringen aan de binnenzijde van de woning worden dekkend geschilderd in een witte kleur, met uitzondering van de zolder. Kleurstelling van de schilderwerken volgens materialen- kleurenstaat.. Regelmatig controleren en laten schilderen is noodzakelijk.

De voordeuren zijn dekkend geschilderd. Binnen wordt geen afschilderwerk uitgevoerd met uitzondering de gevelkozijnen, ramen en deuren incl. de aansluitende aftimmerlijsten. Deze worden dekkend afgeschilderd opgeleverd de zelfde kleur als de buitenzijde.

De binnenwanden en plafonds worden niet door de aannemer geschilderd/ gesausd. N.B. de plafonds worden standaard voorzien van spac- spuitwerk in de kleur wit. Dit is een afwerking die niet meer gesausd of geschilderd hoeft te worden.

Keukeninrichting

Uw woning is niet voorzien van een keuken. Aansluitpunten zijn aanwezig, volgens de 0-tekening van de keuken. Voor het uitzoeken van een keuken kunt u terecht bij de projectshowroom of een door u gekozen keukenleverancier. Omdat de plaatsing van de keuken na oplevering van de woning plaatsvindt, valt deze buiten de Woningborg-garantie. Er wordt geen gasaansluiting aangebracht. De afzuigkap moet uitgevoerd worden als een recirculatieafzuigkap.

Energievoorziening

De energievoorziening is eigendom van HeZon. De energievoorziening voorziet uw woning op een duurzame wijze van verwarming, koeling en warm tapwater. Als gekozen wordt om de energievoorziening te huren is dit (in principe) voor 15 jaar. Na het eerste jaar huur kan alsnog gekozen worden om de energievoorziening te open. Het maandelijkse bedrag voor de huur betreft de kosten voor: het monitoren, onderhouden, repareren en vervangen van onderdelen als dat nodig is. Bij de keus voor huur wordt een opstalrecht gevestigd ten gunste van HeZon. Het is ook mogelijk de energievoorziening te kopen. De energievoorziening wordt dan uw eigendom en u dient zelf het onderhoud te verzorgen. Het eerste jaar onderhoud zit bij koop van de warmtepomp inbegrepen. Daarna ontvangt u van HeZon een aanbod om de onderhoudsovereenkomst te verlengen.

De keuze om te huren of te kopen maakt u bij het tekenen van de Koop- en Aanneemovereenkomst. Wij adviseren om de (financiële) verschillen tussen de koop- en huurvariant goed te bekijken en ook af te stemmen met uw eventuele hypotheekverstrekker.

De energievoorziening bestaat in hoofdzaak uit de bodembron, de warmtepomp, het afgiftesysteem, de regeltechniek en zonnepanelen. Specifieke handleiding van de betreffende apparatuur wordt ten tijde van oplevering verstrekt. De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van Woningborg. Deze individuele energievoorziening kan gehuurd of gekocht worden van HeZon.

Een bodemwarmtepomp verwarmt en koelt uw woning. De bodemwarmtepomp bestaat uit twee delen: een bodembron en een binnenunit met buffervat. Om de energie uit de bodem te halen wordt er één of meerdere bodembronnen op uw perceel aangebracht. Het aantal bronnen en de diepte zijn afhankelijk van de locatie en verwarmingsbehoefte van uw woning. Het wordt mede vastgesteld in een projectspecifiek onderzoek. De bodembron heeft een gesloten systeem. De vloeistof komt niet in direct contact met het grondwater en/of vloerverwarming.

Het leidingwerk van de binnenunit op zolder blijft zichtbaar en werken we niet verder af. Uw woning voorzien we van vloerverwarming en -koeling. In onderstaande tabel geven wij weer welke verdieping is voorzien van vloerverwarming. De leidingen bestaan uit kunststof buizen die zoveel mogelijk in de dekvloer worden opgenomen. Door de aanwezigheid van vloerverwarming mag er in geen geval gehakt en/ of geboord worden in de cementdekvloeren.

	Vloer begane grond	Vloer 1 ^e verdieping	Vloer 2 ^e verdieping
Type B45 en A57	Verwarmd	Verwarmd	Onverwarmd

De aantallen, plaats en afmeting van de verdeler(s) voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen. De vloerverwarmingverdelers op de begane grond van type A57 werken wij af met een omkasting.

Een thermostaat in de woonkamer zorgt voor de regeling van de verwarming. De slaapkamers op de verdiepingen worden voorzien van een thermostaat met na-regeling. Met de na-regeling kan de temperatuur in een slaapkamer lager ingesteld worden. De na-regeling stuurt de verdeler aan die vervolgens de betreffende groep open of dicht zet. Het is niet mogelijk om gelijktijdig de ene kamer te koelen en de andere kamer te verwarmen. De mogelijkheid bestaat dat de door u ingestelde lagere temperatuur op de na-regeling in de slaapkamer niet wordt behaald omdat deze mede afhankelijk is van omgevingsfactoren. De isolatie van de woning, de constructie van de woning, de vloermassa, de vertrektemperatuur van de eventuele naastgelegen woning (-en) en de eventuele bezonning door de gevelopeningen spelen ook bij deze regeling een belangrijke rol. De na-regeling zal nabij de lichtschakelaar in de slaapkamer of in de onbenoemde ruimte worden geplaatst.

De elektrische radiator in de badkamer is voorzien van een thermostaat om de temperatuur in de badkamer te kunnen regelen. De vloerverwarming in de badkamervloer wordt gebruikt om te verwarmen maar wordt niet voorzien van een aparte thermostaat.

De thermostaat zorgt in combinatie met de buitenvoeler voor een weersafhankelijke regeling voor de aansturing en temperatuurregeling van de warmtepomp. De buitenvoeler wordt op een schaduwrijke gevel gemonteerd. U dient er rekening mee te houden dat de warmtepomp niet schakelt op de gemeten ruimtetemperatuur, maar schakelt op de gemeten retourwater temperatuur vanuit de vloerverwarming

op de warmtepomp. Dit kan er toe leiden dat de warmtepomp nog enige tijd doordraait bij een bereikte ingestelde ruimtetemperatuur. In de zomersituatie zal de energievoorziening automatisch omschakelen naar koeling. Deze omschakeling wordt bepaald door de gemeten buitentemperatuur over een langere periode.

Bij koeling wordt er water van minimaal 18 graden door de vloerverwarming gevoerd. De koeling moet handmatig worden ingesteld en kan de binnentemperatuur met ongeveer 2 à 3 graden verlagen. Er moet bij koeling rekening gehouden worden met een reactietijd van circa 48 uur. Om goed te kunnen koelen is het aan te bevelen om directe zoninstraling te voorkomen. Zodra er in de woning gekoeld gaat worden, wordt er in de badkamer niet gekoeld. Dit ter voorkoming van condensatie in deze vloer. Vloerkoeling is effectief, echter kan dit niet vergeleken worden met een airconditioning. De effectiviteit is van vele factoren afhankelijk, waardoor er geen prestatie-eis kan worden gegeven.

Onderstaande temperaturen kunt u, zonder nachtverlaging, bereiken bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- | | |
|----------------------------|---|
| - Hal | 18 °C (vloerverwarming) |
| - Woonkamer/keuken | 22 °C (vloerverwarming) |
| - Slaapkamers | 22 °C (vloerverwarming) |
| - Badkamer | 22 °C (vloerverwarming en elektrische radiator) |
| - Toilet | niet verwarmd |
| - Zolder/onbenoemde ruimte | niet verwarmd |
| - Buitenberging | niet verwarmd |

Vloerverwarming: er zijn gegarandeerde ruimtetemperaturen vermeld. Deze temperaturen dienen behaald en behouden te kunnen worden, echter wel onder vastgestelde randvoorwaarden, te weten:

- Bij vloerverwarming mogen geen vloerafwerkingen toegepast worden met een hogere weerstand dan 0,09 m²K/W (enkel lager of gelijk aan) . De leverancier van uw vloerafwerking kan u daarover nader informeren.
- De ruimtetemperaturen worden gegarandeerd tot een buitentemperatuur van -10°C.
- Alleen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden deze temperaturen behaald.
- Bij verschillende vloerafwerkingen in de verschillende ruimten (dus verschillende warmteweerstand) kunnen er temperatuurverschillen optreden.

Het toepassen van een nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt ten zeerste afgeraden bij vloerverwarming. Door de traagheid van het systeem, levert dit nagenoeg geen besparing op, maar het kan wel tot comfortproblemen leiden. Ten aanzien van lage temperatuur verwarming in de woning is het aan te raden om de thermostaat op een constante comforttemperatuur te laten staan. Wanneer de woning te veel afkoelt, zal het enige tijd duren voordat de woning weer goed warm wordt.

Waterinstallatie

De woning sluiten we aan op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen zijn van kunststof. Waar mogelijk werken we de leidingen weg in wanden of vloeren. Ter plaatse van de technische installaties in de woning (bijvoorbeeld in de meterkast en op zolder) maken we gebruik van opbouw materiaal. Deze leidingen blijven zichtbaar.

De standaard koud- en warmwaterleidingen brengen we aan bij:

- De aansluitpunten van het keukenblok (afgedopt);
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- De douchemengkraan.

De bodemwarmtepomp verzorgt de warmwatervoorziening. De warmtepomp is voorzien van een 178 liter boilervat. Dit betekent dat er met een standaard douchekop van 8 liter/minuut ca. 30 minuten gedoucht kan worden bij een temperatuur van maximaal 38 graden. Hierna duurt het ongeveer 3 uur voordat het tapwatervat weer voldoende op temperatuur is om opnieuw te douchen. Deze warmwatervoorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten.

De standaard koudwaterleidingen brengen we aan bij:

- De spoelbak van de toiletten;
- De fonteinkraan in het toilet/de toiletten;
- De vaatwasseraansluiting (afgedopt, exclusief kraan);
- Het tappunt voor de wasmachine;
- Een vulpunt voor de boiler van de bodemwarmtepomp.

De wasmachinekraan voeren we uit met beluchter, slangwartel en keerklep.

Lucht in de dienstleiding van het leverend waterbedrijf of het toepassen van snelsluitende kranen kunnen waterslag veroorzaken (sommige typen éénhendelmengkranen en elektronische vaatwas- of wasmachinekranen). Dit is het zogenaamde 'slaan' van waterleidingen. De waterinstallatie in de woningen is niet ontworpen voor het gelijktijdig gebruik van warmtapwater.

Voor een meerprijs kan er gekozen worden voor een buitenkraan uitgevoerd als vorstvrije buitenkraan. De positie voor de optie is aangegeven op de verkooptekeningen.

Ventilatie

In uw woning plaatsen we een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit ventilatiesysteem zuigt lucht af in de keuken, het toilet/de toiletten, de badkamer en bij de opstelplaats voor de wasmachine. Buitenlucht wordt aangevoerd via witte inblaasventielen in alle verblijfsruimten.

Een indicatie van de posities van de ventilatie-unit, de afzuigpunten en de inblaasventielen vindt u op de verkooptekeningen. Op de zolder blijven de leidingen veelal zichtbaar. Deze werken wij niet af. De afzuigpunten voorzien we van witte kunststof ventielen.

De hoofdbediening van het ventilatiesysteem plaatsen we in de woonkamer, deze bedrade bediening bestaat uit een schakelaar met drie standen. In de badkamer aanvullend een bedrade pulsschakelaar om het ventilatiesysteem te bedienen. De afzuig- en inblaasventielen kunt u niet verplaatsen. Op de afzuigpunten in de keuken kunt u geen afzuigkap aansluiten.

De gemetselde berging of de houten buitenberging wordt door middel van natuurlijke ventilatie geventileerd, via ventilatieopeningen in de gevel.

Elektra

De elektrotechnische installatie voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energieleverend bedrijf en de NEN1010. De installatie is verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van 1 of meerdere aardlekschakelaar(s). De wandcontactdozen en schakelaars zijn gemaakt volgens KEMA-keur. De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekening. De leidingen werken we weg en we passen inbouwschakelmateriaal toe. Uitzonderingen zijn de meterkast, de berging en ter plaatse van de technische installatie. Hier maken we gebruik van opbouwschakelmateriaal, de leidingen blijven zichtbaar. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard.

- Hoogte schakelaars	ca. 105 cm + vloer
- Hoogte schakelaars met enkele wcd (overloop)	ca. 105 cm + vloer
- Hoogte schakelaar nabij trap	ca. 140 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen in de verblijfruimtes	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdoos wasmachine	ca. 95 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdoos droger	ca. 95 cm + vloer
- Hoogte van de loze leidingen	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte thermostaat	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte ventilatie schakelaar	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte wandlichtpunten	ca. 180 cm + vloer
- Hoogte elektrapunten toilet(ten) en badkamer	zie 0-tekeningen
- Hoogte elektrapunten in de keuken	zie 0-tekeningen
- Hoogte aansluitpunt buitenverlichting	ca. 210 cm + vloer
- Hoogte beldrukker	ca. 120 cm + vloer

De centraaldozen (lichtaansluitpunten in het plafond) worden voorzien van een dekplaatje met lamphaak en de bedrading voor de verlichting is voorzien van een kroonsteen.

Belinstallatie: Nabij de voordeur wordt de belinstallatie aangebracht. Een bedrade (opbouw)beldrukker naast de voordeur en een schel aan de wand boven de meterkastdeur.

Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen

In de woonkamer en in slaapkamer(s), plaatsen we loze leidingen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunt u gebruiken voor toekomstige extra elektrapunten, telefoon-, televisie-, of internetaansluitingen. Alle loze leidingen voorzien we van een controledraad. Aansluiting van CAI/ Telefoon/ Data in de meterkast is afhankelijk van de door koper zelf te contracteren provider(s).

Rookmelders

De woning voorzien we van rookmelders conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de posities van de rookmelders vindt u op de verkooptekeningen. De rookmelders sluiten we aan op het lichtnet en voorzien we tevens van een noodstroombatterij. Alle in de woning aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding alle rookmelders tegelijkertijd af gaan.

Ruimte afwerkstaat

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Hal	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk (met uitzondering van de meterkast)
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Toilet(ten)	Vloertegels (donker grijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels tot één tegel boven het inbouwreservoir, daarboven behangklaar	Wit spuitwerk
Overloop	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Badkamer	Vloertegels (donker grijs) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels tot plafond	Wit spuitwerk
Zolder	Dekvloer (achter de knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht)	Behangklaar	Bruin of groene vezelplaat
Houten buitenberging	Beton	Houtskeletbouw, binnenzijde onafgewerkt	Houten balklaag in het zicht, onafgewerkt
Gemetselde berging	Dekvloer	Metselwerk gevoegd	Houten balklaag in het zicht, onafgewerkt

Kleur- en materiaalstaat

Kleur metselwerk per bouwnummer	Hoofdkleur metselwerk (voorgevel)	Hoofdkleur metselwerk (achtergevel)	Hoofdkleur metselwerk (zijgevel)	Kleur metselwerk plint
BNR 490, 504	Wit	Wit	Wit	Antraciet
BNR 497, 502	Paarsrood	Paarsrood	Paarsrood	Antraciet
BNR 491	Paarsrood	Wit		Antraciet
BNR 499, 500	Wit	Wit		Antraciet
BNR 503	Wit	Paarsrood		Antraciet
BNR 498, 501	Oranjerood	Oranjerood	Oranjerood	Antraciet

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Baksteen wit	Waalformaat, wildverband	Wit
Baksteen paarsrood	Waalformaat, wildverband	Paarsrood
Baksteen oranjerood	Waalformaat, wildverband	Oranjerood
Baksteen plint/gemetselde berging	Waalformaat, wildverband	Antraciet
Voegwerk witte baksteen	Mortel, terugliggend	Wit
Voegwerk paarsrode & antraciet baksteen	Mortel, terugliggend	Antraciet
Voegwerk oranjerood	Mortel, terugliggend	Cement grijs
Waterslagen	Aluminium	Kwartsgrijs
Kozijnen		
Kozijnen	Hardhout	Kiezelgrijs
Binnenzijde kozijnen	Hardhout	<i>Identiek aan kleur buitenzijde</i>
Ramen	Hardhout	Kwartsgrijs
Achterdeuren	Hardhout	Kwartsgrijs
Voordeur	Hardhout	Kwartsgrijs
Voordeurkozijn	Hardhout	Kwartsgrijs
Bergingdeur (type A57)	Staal	Kwartsgrijs
Vensterbanken	Kunststeen	Wit
Daken		
Dakpannen	Keramisch, gegolfd	Leikleur
Dakgoten	Zink	Naturel
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
Boeidelen/overstekken	Hout	Wit
Bergingen (type B45)		
Gewelbetimmering	Hout rabat verduurzaamd	Kwartsgrijs
Kozijnen	Hardhout	Kwartsgrijs
Deuren	Hardhout	Kwartsgrijs
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Grijs
Dakbedekking	Bitumineus	
Dakrandprofielen	Aluminium trim	Grijs

Diversen

Erfafscheiding conform situatie

Pergola (type A57)

Luifel (type B45)

Poortdeur

Bestrating

Aluminium

Hout

Staal

Beton

Kiezelgrijs

Kiezelgrijs

Donkergroen

Grijs



Onder de kleur 'wit' wordt een wit-tint verstaan. De kleuren wit of een andere wit-tint van de materialen kunnen per fabricaat verschillen.

Toelichting

Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d. Verrekening ten gevolge van deze wijzigingen is niet mogelijk.

De maatvoering van de plattegronden is **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Duur van de bouw, voorschouw en oplevering

De uitvoeringsduur van het bouwplan is vastgesteld op 240 werkbare werkdagen, zie ook artikel 5 lid 1 van uw aanneemovereenkomst.

Op het moment van verkoop wordt een opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Deze prognose kent een aantal onzekere factoren. Daarbij kan u bijvoorbeeld denken aan onwerkbare dagen, bij vorst kan bijvoorbeeld niet gemetseld worden, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc. Daarom moeten wij een slag om de arm houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa vier weken voor de oplevering ontvangt u een e-mailbericht of schriftelijk bericht van Van der Wardt Bouw voor een voorschouw en de oplevering van de woning circa twee weken later. Die uitnodiging is bindend voor beide partijen.

Het kan zijn dat de start van de bouw afhankelijk is van gemeentelijke en/of provinciale procedures. Op het moment van verkoop van de woningen is het mogelijk dat er nog bestemmingsplan- en/of omgevingsvergunningsprocedures lopen. Op de doorlooptijd van deze procedures, alsmede de mogelijke wijzigingen die dit tot gevolg heeft, kan geen invloed uitgeoefend worden.

Bij de oplevering van de woning dienen alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van meer- en minderwerk) voorafgaand aan de sleuteloverdracht betaald te zijn aan Van der Wardt Bouw.

Bij de uitnodiging voor de voorschouw en de oplevering van uw woning ontvangt u tevens de eindafrekening (inclusief meer- en minderwerk). Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan

en de betalingen uiterlijk één dag vóór de definitieve oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning.

Wacht de opleverbrief van de aannemer af voordat u definitieve maatregelen treft. Om ongewenste miscommunicatie te voorkomen, geldt dat alle afspraken met onze medewerkers, of de door de aannemer ingeschakelde derden over de datum van oplevering, de betaling, wijzigingen, etc. slechts geldig zijn na schriftelijke bevestiging hiervan door Van der Wardt Bouw. Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clausule op te nemen, waarin de datum van feitelijke levering van uw bestaande woning variabel van de oplevering van uw nieuwbouwwoning wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze uitnodiging voor de oplevering af.

De woning wordt aan de koper bezemschoon opgeleverd met uitzondering van het sanitair, het tegelwerk en beglazing; deze worden éénmaal voor de oplevering schoongemaakt. Dit betekent dat bouwresten en stickers worden verwijderd, maar dat de koper zelf nog wel enige werkzaamheden moet verrichten om alles echt schoon te krijgen.

Eventuele zichtbare gebreken worden in een “Proces-Verbaal van Oplevering” genoteerd. Het “Proces-Verbaal van Oplevering” wordt zowel door Van der Wardt Bouw als door u ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde gebreken dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de woning zonder gebreken wordt opgeleverd. Het is toegestaan om (voor eigen rekening) een deskundige (bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis) in te schakelen en deze mee te nemen naar de oplevering.

Tevens dient de aannemer een afschrift aan Woningborg te zenden, zodat Woningborg de ingangsdatum van de garantietermijnen kan vastleggen.

De bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen dienen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen drie maanden na de datum van de oplevering hersteld te zijn. De koper dient de aannemer hiertoe op een door de aannemer in overleg met koper gewenst tijdstip, tijdens werkuren, toegang te verlenen tot de woning.

Zijn er bij de oplevering van de woning geen onvolkomenheden geconstateerd, dan wel zijn de geconstateerde opleverpunten op enig moment naar behoren verholpen, dan ondertekent de koper tevens het formulier ‘Gereedmelding Herstel’. In de praktijk wordt dit vaak ‘de tweede handtekening’ genoemd.

Na de oplevering ontvangt de koper de sleutels. Vanaf dat moment berust de woning onder de verantwoordelijkheid van de koper en is deze niet langer door Van der Wardt Bouw verzekerd. Het advies is

om de opstalverzekering voor de woning uiterlijk op de dag van oplevering in te laten gaan. Stel hiervan uw verzekeringsmaatschappij tijdig op de hoogte om problemen te voorkomen.

Tot en met de oplevering wordt door de aannemer de water- en elektra-aansluiting verzorgd. Om afsluiting te voorkomen, wordt geadviseerd om direct na oplevering bij een door u zelf te kiezen leverancier water en elektra aan te vragen. Meters van elektra zullen worden geplaatst en aangesloten door de nutsbedrijven die in deze omgeving actief zijn.

Let op: een opleverpunt is alleen een opleverpunt als deze op het proces-verbaal staat vermeld. Wilt u ná de oplevering melding maken van een ander punt - dus niet zijnde een opleverpunt - dan dient u dit schriftelijk te melden via weideveld@vanderwardtbouw.nl. Geeft u hierbij duidelijk aan wat er aan de hand is en stuur een foto mee. De bevindingen en de (eventuele) daaruit voortvloeiende te ondernemen acties van de projectleider worden via de kopersbegeleiding aan u teruggekoppeld. Indien er een afspraak moet worden ingepland, zal er telefonisch contact met u worden opgenomen, waarna de afspraak nog een keer schriftelijk wordt bevestigd. Wanneer het punt is opgelost, ontvangt u hiervan ook een schriftelijke bevestiging.

Onderhoudstermijn

Nadat u de sleutel van de woning hebt ontvangen gaat de onderhoudstermijn van 3 maanden in. Tijdens de onderhoudstermijn heeft u de gelegenheid schriftelijk onvolkomenheden te melden welke zijn ontstaan na oplevering die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het “werken” van materialen. Bij kleine onvolkomenheden moet u er rekening mee houden dat een woning wordt gebouwd uit “levende” materialen. Dat betekent bijvoorbeeld dat in hoeken en aansluitingen van stucwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan welke niet onder de garanties vallen. Dat is niets ernstigs, deze worden veroorzaakt door wegtrekkend bouwvocht. Daarnaast kunnen deuren gaan klemmen omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Nadat deze onvolkomenheden zijn verholpen wordt Van der Wardt Bouw geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Voor overige zaken geldt de garantietermijn zoals voorgelegd in de garantievoorwaarden van Woningborg.

5%-regeling

De wettelijke 5%-regeling geeft de koper de zekerheid dat geconstateerde gebreken bij de oplevering van de woning verholpen zullen worden. Deze regeling werkt als volgt: bij de oplevering van de woning dienen alle betalingstermijnen (incl. het saldo van eventuele koperswijzigingen) te zijn overgemaakt. Voor de laatste 5% van de aanneemsom verstrekt Bouwbedrijf Van der Wardt B.V. een (doorlopende) bankgarantie aan de notaris. Een afschrift van deze bankgarantie zal worden meegestuurd bij de laatste factuur van de woning. De bankgarantie geeft de zekerheid dat Bouwbedrijf Van der Wardt B.V. de geconstateerde onvolkomenheden c.q. gebreken zal verhelpen. Zoals eerder omschreven moeten de gebreken, in het algemeen, binnen een termijn van 3 maanden zijn verholpen. Pas dan wordt de 5%-regeling, ofwel bankgarantie, opgeheven. Meer informatie is te vinden op www.woningborg.nl.

Wanneer alle opleverpunten door ons zijn uitgevoerd, zullen we u verzoeken over te gaan tot het plaatsen van de tweede handtekening op het opleverformulier. De bankgarantie valt na 3 maanden van rechtswege vrij. Let op: is een opleverpunt na de periode van 3 maanden nog niet hersteld, dan heeft u het recht om de notaris te vragen een deel van de bankgarantie te handhaven. Hier is het van belang dat de hoogte van het te handhaven bedrag in verhouding staat tot het betreffende punt. Een garantiepunt mag nooit een reden zijn om de tweede handtekening niet te plaatsen en/of een (onevenredig groot) bedrag vast te houden.

Meer- en minderwerk

Het is mogelijk wijzigingen aan te laten brengen aan de door u gekochte woning. Daarvoor is een keuzelijst waarop staat vermeld welke keuzen als meer- of minderwerk uitgevoerd kunnen worden. Het opdragen van meer- en minderwerk zal door de kopersbegeleider van Van der Wardt Bouw worden gecoördineerd en rechtstreeks met koper worden afgerekend.

Diverse voor dit project toe te passen afbouwmaterialen zullen worden bemonsterd door Van der Wardt Bouw. De standaard vloer- en wandtegelferwerking en sanitair uitrusting kunnen in de showroom of een speciaal daarvoor ingerichte verkoopruimte worden bezichtigd. Wilt u een andere stijl of uitgebreidere uitrusting dan biedt de showroom u ruimschoots de keuze voor andere kwaliteitsproducten. U kunt uw woning dus geheel naar eigen smaak afwerken en inrichten.

De woning wordt zonder keuken opgeleverd. Deze kunt u na oplevering van de woning (laten) plaatsen. Er gelden op dat gebied beperkte garantiebepalingen van Woningborg. Het uitvoeren van gewenst meer- en minderwerk is afhankelijk van het stadium van de bouw en zal in geen geval mogen leiden tot vertraging van de bouw en geen aantasting van de constructie of het algemene karakter tot gevolg hebben.

Werkzaamheden in of om de woning door de koper en/of derden vóór oplevering van de woning zijn niet toegestaan.

Van der Wardt Bouw behoudt zich het recht voor meer- en minderwerk niet te accepteren, indien het de uitvoering vertraagt, niet past binnen de technische mogelijkheden of als het te laat is opgegeven.

Bij het vervullen van uw persoonlijke wensen is Van der Wardt Bouw afhankelijk van overheden, nutsbedrijven en van overheidswege voorgeschreven bouwvoorschriften zoals Bbl, de Bouwverordening etc. Dit kan mogelijk een beperking opleveren voor de uitvoerbaarheid van persoonlijke wensen. Zo is bijvoorbeeld het verplaatsen van een binnenwand vaak een eenvoudige wens, maar door het verplaatsen kan het zijn dat een ruimte niet meer voldoet aan de eisen die het Bbl stelt aan bijvoorbeeld daglichttoetreding of ventilatie. Ook kan het zijn dat wensen door de vorderingen van de bouw niet (meer) mogelijk zijn.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Als de koper een woning koopt, sluit deze een koopovereenkomst voor levering van de grond met Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. (verkoper) en een aannemingsovereenkomst (voor het realiseren van de woning) met Bouwbedrijf Van der Wardt Bouw B.V. (aannemer).

Bij de koopovereenkomst gaan de koper en verkoper een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en verkoper zich verplicht tot de overdracht van de grond.

Bij de aannemingsovereenkomst gaan de koper en Bouwbedrijf Van der Wardt B.V. een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de aanneemsom en de aannemer zich verplicht tot de realisatie van de woning. Deze aannemingsovereenkomst wordt bij ondertekening ook aan de garantsteller, Woningborg, verstrekt.

Nadat de koper deze koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst digitaal heeft getekend, ontvangt de koper binnen enkele dagen bericht dat de overeenkomsten door Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V., respectievelijk Bouwbedrijf Van der Wardt B.V. zijn ondertekend. De koper ontvangt digitaal een volledig getekend exemplaar. Ook de notaris ontvangt digitaal een getekend exemplaar om de notariële akte van levering voor te bereiden. De aannemer verstrekt een (digitaal) exemplaar aan Woningborg.

Van beide overeenkomsten kunt u eventueel een (digitale) kopie doorsturen aan uw hypotheekverstrekker.

Termijnen

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontstaat een betalingsverplichting. Nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan, ontvangt de koper van de notaris een uitnodiging voor het transport. De koopsom wordt door Van Wijnen Projectontwikkeling B.V. gefactureerd en betaald tijdens het transport bij de notaris. De termijnen van de aanneemsom worden door de aannemer overeenkomstig de aannemingsovereenkomst aan de koper gefactureerd. Steeds wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen is vervallen, ontvangt de koper van de aannemer een factuur voor de betreffende termijn.

1. Indien de koper over "eigen geld" beschikt betaalt de koper de factuur.
2. Heeft de koper geen "eigen geld" dan zendt de koper de factuur zo spoedig mogelijk voorzien van zijn handtekening naar zijn geldverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt.

Als de bouw al is gestart, maar de eigendomsoverdracht nog niet heeft plaatsgevonden, heeft de koper automatisch recht op uitstel van betaling zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen, wordt de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met de koper wordt verrekend.

Notaris

De notariële overdracht geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van transport” bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld, terwijl ook rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbiedingen.

Vóór de datum van de notariële levering ontvangt de koper van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten, zie hieronder). Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheekverstrekker en welk bedrag u eventueel (tijdig) zelf aan de notaris moet overmaken. Op de transportdatum worden bij de notaris meestal twee aktes getekend, te weten;

- De akte van eigendomsoverdracht “transportakte” van verkoper aan koper
- De hypotheekakte voor de lening welke u ten behoeve van de koop heeft gesloten

Koopsom Vrij Op Naam

De koop- en aanneemsom van de woning is vrij op naam (V.O.N.). tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met de aankoop van de woning zijn gemoeid, in de koopsom zijn begrepen:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Honorarium adviseurs, zoals architect, constructeur ed.
- Notariskosten in verband met de transportakte
- Makelaarscourtage / verkoopkosten
- Kadastrale uitmeting
- Verzekering tijdens de bouw CAR-verzekering
- Gemeentelijke legeskosten omgevingsvergunningen
- BTW
- Overdrachtsbelasting
- Kosten garantiecertificaat Woningborg
- Aansluitkosten voor water, riool en elektra

Niet bij de koop-/ aanneemsom zijn inbegrepen;

- Keuken;
- Kosten (huur of koop) van de energievoorziening;

- Kosten die verband houden met de financiering en notariskosten inzake de hypotheekakte
- Rentekosten over de grond en tijdens de bouw
- Abonnee- en aansluitkosten telefoon, internet, glasvezel en kabel inrichting.
- Gemeentelijke heffingen
- Eventuele droogstookkosten van de woning na oplevering

De V.O.N.-verkooprijzen staan vermeld op de prijslijst. De in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het Bbl worden begrippen als keukens, woonkamer en slaapkamer niet gebruikt, maar wordt onder andere gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte. De ruimtes in de woning voldoen aan de voorschriften van het Bbl met de hiernavolgende benamingen:

Gewoonlijk bekend als

- Woonkamer/keuken/slaapkamer
- Entree/gang/overloop
- Toilet of WC
- Badkamer/douche
- Zolder
- Bergingen
- Meterkast/technische ruimte/trapkast

Benaming volgens Bbl

- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Toiletruimte
- Badruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte

Aan het ontwerp van de woningen liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen volgens het Bbl;
- Nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- Bepalingen van de nutsbedrijven;
- Bepalingen in overeenstemming met Woningborg.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk opschortende voorwaarden (bijvoorbeeld een voorverkooppercentage) zijn opgenomen. Dit betekent dat de rechten en plichten van deze overeenkomsten pas definitief hun werking krijgen nadat aan deze voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat de koper de woning koopt, kan de makelaar de koper nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij de koper erop om - zolang er nog

opschortende voorwaarden gelden - geen andere verplichtingen (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan. Voor het verstrijken van de uiterlijke opschortingsdatum ontvangt de koper van de aannemer bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zo ja, dan verkrijgen de overeenkomsten hun definitieve werking. Zijn de voorwaarden (nog) niet vervuld, dan krijgt de koper eventueel een nieuwe opschortingsdatum voorgesteld.

Volgorde van bouwen en werkterrein

De volgorde van bouwen wordt bepaald door Van der Wardt Bouw en indien noodzakelijk in overleg met de plaatselijke gemeente (het bevoegd gezag). Binnen de huidige wetgeving vanuit de Arbowet is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dat betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Van der Wardt Bouw zal daarom alleen kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van Van der Wardt Bouw. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven de toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkmomenten en 1 inmeetmoment worden georganiseerd. Alleen op deze dagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Doormiddel van een uitnodiging per e-mail zullen de data van deze kijkmomenten en 1 x een inmeetmoment aan u bekend worden gemaakt.

Van der Wardt Bouw heeft veiligheid op de bouwplaats hoog in het vaandel staan. Bouwbedrijf Van der Wardt B.V. stelt de benodigde persoonlijke beschermingsmiddelen (o.a. helm en een opvallend gekleurd hesje) beschikbaar, die u verplicht bent te dragen bij het betreden van de bouwplaats. Voor het 1e kijkmoment ontvangt u informatie hierover.

Woningborg garantie- en waarborgregeling



De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bbl. Ook wordt de concept (koop- en aannemingsovereenkomst door Woningborg beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning een geschil tussen de koper en de bouwonderneming ontstaat over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

BENG

Met ingang van 1 januari 2021 is de EPC vervallen en moeten de woningen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Waar staat BENG voor, wat zijn de nieuwe eisen en wat verandert er voor de woningbouw. BENG wordt op drie indicatoren bepaald, Deze zijn globaal te omschrijven als:

1. De energiebehoefte van uw woning.
2. Het energieverbruik van uw woning.
3. Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning.

De eerste eis waaraan nieuwbouw moet voldoen, betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kwh/m². De eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

Hoeveel energie is nodig om in de energiebehoefte van het gebouw te voorzien? Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m², hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming en koeling, maar ook warm tapwater, hulpenergie en verlichting. Van deze waarde kan de hoeveelheid opgewekte energie worden afgetrokken.

Tot slot wordt van nieuwe gebouwen verwacht dat er voor minstens 50% gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie van de energiebehoefte, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, biomassa of windenergie.

De standaard woning heeft een (voorlopig) energielabel A+++. Eventuele gekozen (uitbreidings)opties kunnen van invloed zijn op de energieprestatie en het definitieve energielabel van de woning. Het definitieve energielabel wordt bij oplevering verstrekt. De energieprestatie voldoet wel altijd aan de minimale eis van de regelgeving.

TOjuli

Ook moeten alle woningen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijding gedurende een deel van het jaar. Deze overschrijding kan op diverse manieren worden voorkomen. Bij uw woning is gekozen om vloerkoeling toe te passen op de warmtepomp. Dit is niet vergelijkbaar met een volledige airco, maar geeft u op warme zomerdagen wel verkoeling in de woning.

Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht.

Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

Voorkom wateroverlast rondom de woning

Het kan voorkomen dat u na de oplevering van uw woning te maken krijgt met wateroverlast in de tuin of vrijstaande buitenberging. Om wateroverlast te voorkomen adviseren wij om bij aanleg, inrichting en onderhoud van de tuin rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in de tuin. Zwaar transport kan er namelijk voor zorgen dat de grond verdicht en geen regenwater meer doorlaat;
- Spit de grond van de tuin direct na oplevering goed en diep door. Dit verbetert de waterdoorlating;
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating, zodat het regenwater beter de grond kan indringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan. Dat wil zeggen dat de bestrating afloopt. Het afschot van de gevel af. Dat wil zeggen dat het hoogste punt ter plaatse van de gevel is;
- Toch een groot deel van de tuin bestraten? Neem dan maatregelen, zoals een waterdoorlatende bestrating of drainage;

- Leg geen waterdichte bestrating rondom vrijstaande bergingen, maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende bestrating;
- Onderhoud van de eventuele ondergrondse infiltratievoorziening

De wijze waarop water in een gebied wordt opgenomen verbetert vaak binnen enkele jaren, door het natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

Inhoud consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen

- Woningborg waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + meterkastlijst

Gebruikshandleidingen

- Warmtepomp
- WTW-unit
- PV-panelen en omvormer (Indien toegepast)
- Rookmelders
- Opstookprotocol

Onderhoudsadviezen

- Beglazing (zie woonwijzer)
- Kozijnen (zie woonwijzer)

- Kitwerk (zie woonwijzer)
- Schilderwerk (zie woonwijzer)

Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Overzicht garantie (woonwijzer)

Wet Bescherming Persoonsgegevens

Bouwbedrijf Van der Wardt B.V. respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons mededeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast mag Bouwbedrijf Van der Wardt B.V. aan alle partijen die aan het project verbonden zijn, en waarbij het noodzakelijk is voor de uitvoering van de overeenkomst waarbij de betrokkene/koper partij is (de koop- en aannemingsovereenkomst), de NAW-gegevens van de kopers verstrekken. Deze partijen zijn bijvoorbeeld de leveranciers van deuren-, sanitair en tegels.

Disclaimer

Omdat bij het bouwen van een gebouw nog veel ambachtelijk werk plaatsvindt, behoudt Bouwbedrijf Van der Wardt B.V. zich het recht voor, op of aan de opstellen de naar hun oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Bedoelde eventuele wijzigingen doen echter geen afbreuk aan de waarde van het gebouw en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

Tot slot

Omdat er bij de aankoop van een woning veel komt kijken, is het goed mogelijk dat er iets over het hoofd gezien wordt. Daarom wijzen wij u op de onderstaande punten:

- Er worden geen revisie-/werktekeningen, berekeningen e.d. verstrekt aan de koper anders dan aangegeven in hoofdstuk consumentendossier.
- Bij oplevering is veelal sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.
- Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. De ondernemer is niet verantwoordelijk te stellen voor deze schade.
- Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren kunnen ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen te verkrijgen.

- De aangegeven nummers op de situatietekening zijn kavelnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later moment bekendgemaakt;
- Eventuele erfdienstbaarheden worden omschreven in de koopovereenkomst/akte van levering;