

Heem van **SELIS** Boxtel

Boxtel - Heem van Selis
Fase 5c
Technische omschrijving
Type V en W

B



A. Algemene informatie

Het kopen van een eigen woning is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als het voor u niet de eerste keer is dat u een woning koopt, vinden wij het raadzaam nog enige aspecten onder uw aandacht te brengen.

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

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

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

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



WAT HOUDT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING IN?

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

WONINGBORG: GEEFT U 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 koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en ondernemer.

WAT BETEKENT DE WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORREGELING VOOR U ?

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

- Gaat de ondernemer 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 ondernemer 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 ondernemer, anders gezegd als de ondernemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

- De ondernemer die bij Woningborg staat ingeschreven, is verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting van Woningborg te gebruiken. De hierop gebaseerde aannemingsovereenkomst vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u 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 uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van de makelaar bij de koop-/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 u door Woningborg rechtstreeks toegezonden nadat de aannemingsovereenkomst door u en de ondernemer is ondertekend en aan de gestelde voorwaarden is voldaan.

WAT VALT NIET ONDER DE WONINGBORG-GARANTIE?

- Onderdelen die niet door of via de ondernemer worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk) vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden er in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.
- Zo vallen onder meer de hieronder genoemde onderdelen buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.
 - De door de ondernemer eventueel aan te brengen erfafscheidingen;
 - De bodembron ten behoeve van de warmtepompinstallatie.

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 u als verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

UITVOERINGSDUUR

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning 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 onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade.

Voor een volledige definitie van onwerkbare werkdagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van uw 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, riool en elektra zijn bij de koopsom inbegrepen.

De aansluitkosten en/of entreegelden 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 aangegeven.

MAATVOERING

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

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

SITUATIESCHETS

De nummers bij de woningen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

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

B. Aankoopprocedure

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

KOOP-/ AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich 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 uw woning.

Nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangt u 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 u hierover uitgebreid informeren en u desgewenst informatie verstrekken over de diverse hypotheekvormen.

EIGENDOMSRECHT

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning met bijbehorende grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag is opgebouwd uit grondkosten, 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 dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekering e.d.) te zorgen.

PRIJSWIJZIGINGEN

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

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

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

- grondkosten;
- voorbereidende kosten en werkzaamheden waaronder onder andere;
 - architectenhonorarium;
 - constructeurs-/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;
- B.T.W. (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- kadastrale inmeting;

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

- afsluitkosten voor een hypothecaire lening;
- renteverlies over de grondkosten, 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 u 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 aannemingsovereenkomst is opgenomen dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de tot transportdatum reeds vervallen bouwtermijnen ontvangt u bij transport van de verkoper de betreffende termijnnota's. Op de datum van notarieel transport dient u de desbetreffende (reeds vervallen) bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente te voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota van de ondernemer. U dient de nota'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 verkrijger nadrukkelijk niet toegestaan om bedoelde subsidie(s) zelf aan te (laten) vragen ten gunste van de verkrijger.

SCHOONMAKEN

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

OPLEVERING

Minimaal twee weken vóór de oplevering van uw woning wordt u 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 u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele opties, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning.

5% OPLEVERINGSREGELING

De ondernemer heeft een bankgarantie gesteld, 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 u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u 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 dient u de notaris hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen. Voor verdere informatie verwijzen wij u naar de aannemingsovereenkomst.

OPTIES RESPECTIEVELIJK MEER- EN/OF MINDERWERK

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

Basislijst

Van de ondernemer ontvangt u tijdig een lijst waarop een aantal algemene en veel voorkomende wijzigingen met de daarbij behorende prijzen zijn opgenomen. Door het aankruisen en ondertekenen van uw keuze(s) en het inzenden van deze lijst, binnen de gestelde termijn, aan de aannemer, geeft u opdracht tot de door u gewenste wijziging(en).

Sanitair en tegels

Voor het bezichtigen van het sanitair en tegelwerk, kunt u, na het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst, een afspraak maken met een van de verkoopmedewerkers van Van Wanrooij keuken, badkamer & tegel warenhuys te Waardenburg. Zij kunnen u, indien u 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 u direct een totaalbeeld ontvangt. De offerte ontvangt u rechtstreeks van eerdergenoemd bedrijf.

Keuken

De woning is in de basis niet voorzien van een keukeninrichting. Wataansluitingen, afvoer riolering, elektravoorzieningen en afzuigpunten voor de mechanische ventilatie worden volgens tekening aangebracht.

In de v.o.n. prijs van de woning is een keuken-waardecheque inbegrepen, die exclusief in de showroom (Van Wanrooij keuken, badkamer & tegel warenhuys te Waardenburg) kan worden besteed. Deze cheque kunt u uitsluitend voor de oplevering van de woning inwisselen voor de aankoop van een complete keukeninrichting inclusief montage.

De keuken wordt direct na oplevering geplaatst (inclusief de benodigde installatietechnische aanpassingen). Tevens valt de keuken onder de Woningborg garantieregeling. De waardecheque komt op uw naam te staan en is niet overdraagbaar aan derden en kan niet voor contanten worden ingewisseld. Wenst u hier geen gebruik van te maken dan vervalt de cheque.

Overkapping

In de tuin van de woning wordt een overkapping aangebracht van ca 500 bij 360 grenzend aan de achtererfgrens en de zijdelingse perceelsgrens. Indien U deze overkapping wenst uit te bereiden en/of wilt verfraaien, kunt U contact opnemen met van der Heijden buitenleven in Heesch.

Overige wensen

Mocht u nog andere wijzigingen aan of in de door u gekochte woning wensen dan is dat onder bepaalde voorwaarden mogelijk. U kunt uw wensen kenbaar maken tijdens het gesprek met de kopersbegeleider. Indien uw wensen bouwtechnisch mogelijk zijn en voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen.

Eventueel door u gewenste wijzigingen kunnen echter onverkort doch gemotiveerd worden afgewezen. Het verdient derhalve aanbeveling uw eventuele specifieke woonwensen tijdig voor aankoop te bespreken met de makelaar.

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

- Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden, niet zijnde de ondernemer, zijn vóór het opleveren van de woning niet toegestaan.
- Wijzigingen aan buitengevels m.u.v. wijzigingen zoals opgenomen in de optielijst, zijn niet mogelijk.
- Bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw, behoudt de ondernemer zich het recht voor 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 u 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 tekenhoofden van de verkooptekeningen.
- Indien in deze technische omschrijving een erker/dakkapel wordt omschreven, wordt hiermee de erker/dakkapel van woningtype V en V1 bedoeld.

In het project Heem van Selis is 'natuurinclusief bouwen' een thema. Hierdoor kan het zijn dat er aan de buitenzijde of in nabijheid van uw woning nestgelegenheden worden voorbereid voor onder andere vogels, vleermuizen en insecten.

PEIL VAN DE WONING

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

GRONDWERK

- Ten behoeve van de fundering, leidingen, kabels, straatwerken en dergelijke wordt het nodige grondwerk verricht.
- Onder de bestratingen wordt een zandbed aangebracht.
- Het op tekening aangegeven in eigendom te verkrijgen perceel wordt geëgaliseerd en de bovenste ca. 0.3 meter wordt vrij van obstakels opgeleverd.
- Ter plaatse van de erfgrenzen wordt, indien nodig, een talud aangebracht om de hoogteverschillen met de aangrenzende percelen op te vangen.

RIOLERINGSWERKEN

- De riolering wordt uitgevoerd volgens voorschriften en op aanwijzing van de gemeente.
- Het rioleringsstelsel, bestaande uit kunststof leidingen, wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoer van hittebestendige lozingstoestellen worden uitgevoerd in hittebestendige materialen en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.
- De hemelwaterafvoer van de woningen en garage/tuinberging worden ondergronds richting de perceelgrens geleid. Ter plaatse van de erfgrens zal het hemelwater middels een op eigen terrein gelegen overstortvoorziening bovengronds richting het openbaar gebied vloeien.
- De afvoer van het hemelwater vindt plaats door hemelwaterafvoer en spuwers.
- Een hemelwaterafvoer ter plaatse van de achtergevel wordt aangesloten op een regenton.
- De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom inbegrepen.

BESTRATING

- De volgende bestrating wordt uitgevoerd in grijze betontegels afm. 400x600 mm. een en ander volgens tekening:
 - Het pad naar en de stoep bij de entree van de woning.
 - De opritstroken voor de garage.
- Voor het overige worden er geen bestratingen aangebracht.

ERFAFSCHEIDINGEN

- De hoekpunten van het perceel worden aangegeven door middel van houten paaltjes.
- De volgende erfafscheidingen worden conform de op de tekening aangegeven positie in het plan aangebracht:
 - Haag, hoogte van 0,6 m1.
 - In kleur gemoffeld staalroestwerk (hoogte circa 1,8 m1) met begroeiing.
 - De aanplant van de haag en/of begroeiing zal seizoensgebonden plaatsvinden.

FUNDERING

- De woning wordt afhankelijk van de draagkracht van het onderliggende grondpakket, gefundeerd op palen waarover betonnen balken worden aangebracht of op “staal” (vaste grondslag), conform de berekeningen en tekeningen van de constructeur.
- De overkapping in de tuin wordt gefundeerd op “staal” (vaste grondslag).

VLOEREN

- De vrijdragende begane grondvloer van de woning en de garage wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De Rc waarde van deze vloerconstructie bedraagt circa 3,7 m² K/W .
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer.
- Alle betonnen vloeren in de woning en garage, met uitzondering van de ruimten met vloertegels, worden afgewerkt met een dekvloer. Achter de knieschotten worden geen dekvloeren aangebracht.

BUITEN- EN BINNENMUREN

Buitenmuren

- Het gevelmetselwerk van de woning wordt uitgevoerd in baksteen; kleur en type conform monster en hoofdstuk H: Kleurenschema
- Het schoonmetselwerk van de buitengevels wordt gevoegd en voorzien van open stootvoegen ten behoeve van de ventilatie en/of afwatering.
- De binnenspouwbladen worden, zover niet anders omschreven, uitgevoerd in kalkzandsteen.
- Alle buitenspouwmuren van de woning en eventuele garage worden geïsoleerd. De Rc-waarde van deze buitenspouwmuren bedraagt circa 4,7 m² K/W.
- Het gevelmetselwerk en de binnen spouwbladen worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen. De dilataties in het gevelmetselwerk blijven onafgewerkt zichtbaar. Bij de dilataties in de binnen spouwbladen is het mogelijk dat deze zichtbaar blijven/worden en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

Binnenmuren/-wanden

- De constructieve binnenmuren worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in kalkzandsteen en daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen.
- De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als een ankerloze kalkzandsteen spouwmuur.
- De garagescheidende wanden worden, daar van toepassing, uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur.
- De lichte scheidingswanden worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in elementen van cellenbeton of gipsblokken.
- De lichte scheidingswanden op de 2^e verdieping worden, daar van toepassing, uitgevoerd in een frame voorzien van gipsbeplating of elementen van cellenbeton c.q. gipsblokken.

Gevelbekleding

- In dit project is “natuurinclusief bouwen” een thema. Hierdoor kan het zijn dat er aan de buitenzijde of in de nabijheid van uw woning nestgelegenheden worden aangebracht voor onder andere vogels, vleermuizen en insecten.
- Woningtype V en W; de gevelbekleding op de begane grond en verdieping wordt uitgevoerd in onderhoudsarme delen, een en ander volgens tekening.
- De gevelwanden van de overkapping worden uitgevoerd in verduurzaamd houten delen. (kleur donkerbruin).

Lateien/raamdorpels/gevelbanden etc.

- Het metselwerk boven de buitenkozijnen wordt daar waar nodig ondersteund door een stalen latei (volgens opgave constructeur).
- De raamdorpels ter plaatse van de metselwerk borstweringen onder de buitenkozijnen in het buitenspouwblad worden in het buitenspouwblad uitgevoerd in prefab beton.
- Het kader rondom de kozijnen en aansluitende gevelbekleding op de begane grond wordt uitgevoerd in metaal.

TRAPPEN**Trappen**

- De vaste trappen in de woning worden samengesteld uit vurenhout en uitgevoerd als open trap.
- Langs de openzijde van het trapgat van de vaste trappen wordt zover niet anders beschreven een vurenhouten traphek geplaatst. Aan de muurzijde van de trap wordt een mahonie houten leuning aangebracht. Een en ander volgens tekening.
- Het traphek op de 2e verdieping ter plaatse van de kopse kant van het trapgat aan de zijde van de trapaansluiting op de vloer wordt voorzien van een gesloten deel.

AFTIMMERINGEN**Plafondconstructie**

- Woningtype V: Het plafond ter plaatse van de erker en dakkapel wordt voorzien van een (verlaagd) gipsplaten plafond.

Leidingkokers

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

DAKCONSTRUCTIES**Hellenddakconstructie**

- Het hellende dak van de woning 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 circa 6,3 m² K/W.
- De dakoverstekken worden voorzien van een multiplex en/of houten betimmering.

Platdakconstructie

- Het platte dak van de aan de woning geschakelde garage wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer afgewerkt met een EPDM of bitumineuze dakbedekking. Op het dak wordt een ballast laag van grind aangebracht. De Rc-waarde van deze dakconstructie bedraagt circa 6,3 m² K/W.
- Woningtype V; Het platte dak van de erker / dakkapel wordt uitgevoerd als een houten balklaag met een dakbeschot afgewerkt met een EPDM of bitumineuze dakbedekking. De Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt gemiddeld circa 6,3 m² K/W. De overstekken van de erker worden voorzien van een multiplex bekleding.
- Het platte dak van de overkapping wordt uitgevoerd als een houten balklaag waarop een beplating wordt aangebracht afgewerkt met een EPDM of bitumineuze dakbedekking.
- De dakranden van de platte daken worden voorzien van een aluminium kraal

Algemeen

- In/op de dakvlakken en eventueel via gevels worden voorzieningen aangebracht t.b.v. de ventilatie en de rioolbeluchting.
- 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 verslepingen via diverse ruimten) vanaf de binneninstallatie naar de dakdoorvoeren wordt volgens de vigerende voorschriften uitgevoerd.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**Buitenkozijnen**

- De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout.

Buitendeuren

- De op tekening aangegeven draaideuren worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als hardhouten deuren met glasopening.
- De voordeur wordt uitgevoerd als vlakke plaatdeur met glasopening, model volgens tekening.
- De garage wordt voorzien van een verzinkt stalen in kleur gemoffelde kanteldeur (in ongeïsoleerde uitvoering) met een metalen aanslagdorpel.

Buitenramen

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

Binnenkozijnen/Binnendeuren

- Voor zover niet anders omschreven worden de binnendeurkozijnen van de woning uitgevoerd in gecoate stalen kozijnen met bovenlichten, kleur wit.
- Woningtype V en W: Het kozijn onder het hellend dak op de 2^e verdieping wordt uitgevoerd met een hoogte van circa 2350 mm (zonder bovenlicht).
- Voor zover niet anders omschreven worden de binnendeuren in de woning uitgevoerd in fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren, kleur wit.
- Alle binnendeuren in de woning zijn zonder glasopening.
- Het bovenlicht van het binnendeurkozijn t.p.v. de meterkast wordt voorzien van een dicht paneel, kleur wit.

Vensterbanken

- Voor zover niet anders omschreven worden onder alle buitenkozijnen met gemetselde borstweringen aan de binnenzijde vensterbanken van marmercomposiet (bianco C) aangebracht.
- Het gevelkozijn in de badkamer wordt, daar waar van toepassing, voorzien van een vensterbank die wordt mee betegeld in het wandtegелwerk.

Hang- en sluitwerk

- De buitenkozijnen van de woning worden voorzien van deugdelijk, inbraak vertragend hang- en sluitwerk. Sloten van de buitendeuren worden voorzien van cilindersloten met seriesluiting, zodat deze bedienbaar zijn met één exclusieve sleutel per woning. (exclusief de kanteldeur van de garage).
- In de entredeur wordt een briefplaat opgenomen.
- Het deurbeslag wordt uitgevoerd in blank aluminium.
- De binnendeuren worden voorzien van blank aluminium deurbeslag. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

Beglazing

- De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de woning en garage worden, voor zover niet anders omschreven, voorzien van blank HR isolatieglas (triple glas).
- De glasopeningen van de bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van enkel blank glas (behoudens de kozijnen met dicht boven paneel).
- De toe te passen beglazing voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit. De beglazing voldoet niet aan de NEN 3569 (veiligheidsglas in gebouwen). Indien u wenst, biedt de ondernemer u die mogelijkheid via de optielijst.

METAALWERK

- Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen, balken en lateien, voorzien van de nodige verankeringen aangebracht, e.e.a. volgens opgave van de constructeur.
- Ter plaatse van de voordeur wordt in de dekvloer een thermisch verzinkte stalen matrand met kruipluik aangebracht. Het is mogelijk dat er in de kruipruimte (bij bijvoorbeeld een hoge grondwaterstand) water staat.

DAKAFVOEREN EN HEMELWATERAFVOEREN

- Het hellend dak van de woning wordt voorzien van betimmerde goten met metalen of EPDM inlage.
- De hemelwaterafvoeren van de woning worden uitgevoerd in metaal
- De hemelwaterafvoer van de overkapping wordt uitgevoerd in metaal.
- Woningtype V: De erker / dakkapel wordt daar waar van toepassing, voorzien van spuwer(s) of een hemelwaterafvoer.

SCHILDERWERK

- Het buiten- en binnenschilderwerk van de houten buitenkozijnen (inclusief aangrenzende betimmeringen), -deuren en -ramen wordt voor zover niet anders omschreven, zowel aan de buiten- als aan de binnenzijde, in gelijke kleur uitgevoerd.
- Alle niet anders omschreven in het zicht blijvende houten onderdelen in de woning worden dekkend geschilderd.
- Schilderwerk bij open trap: De houten trap, traphekken en aftimmeringen worden dekkend geschilderd, met uitzondering van de treden, deze worden gegrond.
- De mahoniehouten muurleuning wordt transparant geschilderd.
- Op de 2^e verdieping wordt voor zover niet anders omschreven geen schilderwerk toegepast.
- De binnendeuren en -kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt, kleur wit.

PLAFONDAFWERKING

- De plafonds van de woning worden voorzien van structuurspuitverf.
- De zichtbare naden tussen de vloerelementen worden niet gedicht.
- Het plafond in de meterkast blijft onafgewerkt.
- De dakplaten van het hellend dak op de tweede verdieping zijn onbehandeld en worden niet nader afgewerkt.

WANDAFWERKING

- De wandgedeelten boven de wandtegels in het toilet worden voorzien van structuurspuitverf.
- Alle overige steenachtige wanden van de woning, met uitzondering van de wanden die met tegelwerk zijn afgewerkt, worden dun gepleisterd, hierna te noemen "behangklaar". Het dichten van gaatjes en het glad schuren van de wanden, benodigd om als ondergrond voor behangwerk te kunnen dienen is niet voorzien.

VLOERAFWERKING

- Er worden cementdekvloeren toegepast in alle ruimten van de woning met uitzondering van de meterkast, achter de knieschotten van de zolder en de ruimten waarin vloertegels worden aangebracht. Deze dekvloeren zijn geschikt voor het aanbrengen van vloerbedekking. Voor overige afwerkingen is het mogelijk dat er extra bewerkingen vooraf nodig zijn voordat deze aangebracht kunnen worden.

TEGELWERK**Vloertegels**

- In het toilet en de badkamer worden vloertegels aangebracht formaat circa 30 * 30 cm.
- Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 30,-- per m2 (inclusief B.T.W.).

Wandtegels

- In het toilet worden rondom wandtegels aangebracht tot circa 125 cm + vloerpeil. In de badkamer worden rondom tot het plafond wandtegels aangebracht.
- De wandtegels worden aangebracht in de afmeting 200x250 mm . Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 35,00 per m2 (inclusief btw).

Tegelvoegwerk

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

Algemeen

- Voor uw persoonlijke keuze kunt u terecht bij Van Wanrooij keuken, badkamer & tegelwarenhuys te Waardenburg.

DORPELS

- De onderdorpels van de houten buitendeurkozijnen op de begane grond van de woning worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in kunststeen.
- De onderdorpels van de zijlichten van de buitendeurkozijnen van de woning en overige kozijnen doorgezet tot maaiveld, worden uitgevoerd in hardhout.
- De onderdorpels ter plaatse van de binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden uitgevoerd in kunststeen of marmercomposiet. Vanwege installatieleidingwerk in de badkamer dient u rekening te houden met een hoogteverschil tussen de (bovenkant van de) tegelvloer in de badkamer en de (bovenkant van de) afwerkvloer van de aangrenzende ruimte(n).
- De overige binnendeurkozijnen worden niet voorzien van onderdorpels.

PLINTEN

- Er worden geen 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 35mm niet is afgewerkt.

KASTEN EN KEUKENMEUBELEN

- De woning wordt aangeboden zonder keukeninrichting. De op tekening aangegeven keukenopstelling is slechts bedoeld om de posities en het aantal installatietechnische voorzieningen vast te leggen.
- Bij aankoop van de woning is een keuken-waardecheque inbegrepen ter waarde van hieronder genoemd bedrag (incl. btw)
 - Woningtype V en W € 2.500,--
- De waardecheque is uitsluitend voor oplevering van de woning inwisselbaar bij Van Wanrooij keuken, badkamer & tegelwarenhuys te Waardenburg.
- De waardecheque is niet overdraagbaar aan derden en kan niet voor contanten of los apparatuur worden ingewisseld.
- De levering en montage van de keuken vindt plaats na de oplevering van de woning.
- 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 geen voorziening aangebracht voor de mogelijkheid tot een motorloze afzuigkap.
- Een afzuigkap met afvoer rechtstreeks naar buiten is niet mogelijk, omdat daardoor te veel opgewarmde lucht rechtstreeks naar buiten wordt afgevoerd. Dit is niet toegestaan bij het gekozen installatieprincipe.

D. Installaties

SANITAIR

De woning wordt voorzien van sanitair als hieronder beschreven

Voor de aankoop van het projectmatige sanitair is per woning een verrekenbaar bedrag van € 3000,00 (inclusief btw) opgenomen:

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

Closetcombinatie:

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

Fonteincombinatie:

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

Het sanitair van de badkamer bestaat uit:

Douchecombinatie:

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

Wastafelcombinatie:

- Enkele keramische wastafel, fabr. Villeroy & Boch O-Novo, kleur wit;
- Verchromde eenhendel wastafelmengkraan, fabr. HansGrohe;
- Spiegel;

Ligbadcombinatie:

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

Electrische radiator:

- elektrische radiator, kleur wit;

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

Closetcombinatie:

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

Fonteincombinatie:

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

Het overige sanitair bestaat uit:

- Wasmachinekraan aansluiting ;
- Verchromde buitenkraan.

WATERLEIDINGEN

Koudwaterleiding

- De koudwaterleidingen worden uitgevoerd in koperen of kunststof pijp (evt. met metalen inlage) met de benodigde hulpstukken.
- Vanaf de watermeter worden de koudwaterleidingen gelegd naar en aangesloten op de onderstaande voorzieningen:
 - de opstelplaats van de indicatief aangegeven keuken (afgedopt in de keuken);
 - de spoelinrichting van de closet(s);
 - de fonteincombinatie in het toilet van de begane grond en verdieping;
 - de ligbadcombinatie in de badkamer;
 - de wastafel in de badkamer;
 - de douchecombinatie in de badkamer;
 - het boilervat behorende bij de warmtepompinstallatie;
 - de wasmachineaansluiting;
 - de buitenkraan;

Warmwaterinstallatie

- De warmwatervoorziening geschiedt door middel van een warmtepomp en een boilervat. het boilervat heeft een bruto inhoud van ca. 180 liter.
- De positie en afmeting van de warmtepomp met boilervat is slechts indicatief aangegeven op de tekeningen. De ruimte waarin de warmtepomp met boilervat zijn opgenomen dient nog definitief te worden ingedeeld.
- De warmwaterleidingen worden uitgevoerd in koperen c.q. kunststof pijp (evt. met metalen inlage) met de benodigde hulpstukken.
- De woning wordt uitgevoerd met een verticaal gesitueerd douchewarmte terugwinsysteem. Dit systeem hergebruikt de warmte van het wegstromend douchewater om de toevoer van het nieuwe douchewater te verwarmen.
- Vanaf de warmwatervoorziening worden de warmwaterleidingen gelegd en aangesloten op de onderstaande voorzieningen:
 - de opstelplaats van de indicatief keuken (afgedopt in de keuken);
 - de wastafel in de badkamer;
 - de ligbadcombinatie in de badkamer;
 - de douchecombinatie in de badkamer.

GASLEIDINGEN

- Er wordt geen gasleidingnet aangebracht in de woning.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

- De installatie wordt verdeeld in de benodigde groepen en één reserve groep.
- Voor zover niet anders omschreven worden alle wandcontactdozen en schakelaars aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm + vloerpeil. De aantallen, plaats, soort etc. zijn op tekening aangegeven.
- De schakelaar van het lichtpunt in het toilet wordt op circa 1350 mm + vloerpeil aangebracht (alleen bij plateau van toepassing).
- 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).

- De wandcontactdozen en eventuele schakelaars boven het aanrecht in de indicatief aangegeven keukenopstelling worden aangebracht op een hoogte van circa 1250 mm + vloerpeil.
- De wandcontactdoos ter plaatse van de opstelplaats van de koelkast wordt aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm + vloerpeil.
- Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd als inbouwmodel.
Uitzondering hierop zijn het schakelmateriaal en de wandcontactdozen (inclusief leidingwerk) op zolder, de wp-kast, de mv-kast en de meterkast (wordt daar waar volgens tekening schakelmateriaal en wandcontactdozen van toepassing zijn uitgevoerd als opbouwmodel).
Schakelmateriaal en wandcontactdozen (inclusief leidingwerk) ter plaatse van knieschotten en traphekken worden uitgevoerd als opbouwmodel.
- De kleur van het schakelmateriaal en wandcontactdozen (exclusief leidingwerk) is wit.
- In verband met de brandveiligheid worden rookmelders aangebracht volgens de vigerende voorschriften.
- De woning wordt voorzien van een belinstallatie met beldrukker en huisnummerbordje, waarin het thema van de woonwijk Heem van Selis terugkomt.
- Ter plaatse van de zijgevel wordt naast de voordeur een armatuur aangebracht.

PV zonnepanelen

In de basis worden er zonnepanelen opgenomen. Tevens worden, daar waar van toepassing op de tekening van de basiswoning, de indicatieve posities van de optioneel te kiezen zonnepanelen aangegeven.

De eventueel op de tekening aangegeven aansluitpunten omvormers (inclusief benodigd leidingverloop) t.b.v. de (optionele) zonnepanelen worden alleen aangebracht indien er (optionele) zonnepanelen worden aangebracht.

Wat is een zonnepaneel:

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

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

Let op: De mogelijkheid tot 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 is voor rekening van de verkrijger.

Op het dakvlak van de woning worden zonnepanelen aangebracht. De positie en afmeting van de op tekening aangegeven zonnepanelen zijn slechts indicatief. De definitieve positie en afmeting wordt in overleg met de architect en installateur, rekening houdend met oriëntatie, esthetica en aanwezig dakoppervlak, nader bepaald. Het is tevens mogelijk dat de zonnepanelen (gedeeltelijk) op het dak van de en aangrenzende woning worden gepositioneerd.

Onderhoud:

Het wordt aanbevolen om een maal per jaar de buitenzijde van de panelen 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.

TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN

- 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 tekening aangegeven.
- De aanvraag voor eventueel data-, TV- en telefoonaansluiting dient door u zelf te worden verzorgd. De hieraan verbonden entreegelden en aansluitkosten zijn niet in de koopsom inbegrepen.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

- De woning wordt uitgerust met een balansventilatieinstallatie met warmteterugwinunit. De installatie wordt uitgevoerd met ventilatie toevoerpunten (ter plaatse van de woonkamer/keuken en de slaapkamers) en ventilatie afvoerpunten (ter plaatse van het toilet, de badkamer, de keuken en de opstelplaats voor de wasmachine).
- De garage wordt op natuurlijke wijze geventileerd. De afmetingen en posities van de eventueel op tekening aangegeven ventilatieroosters zijn indicatief.

VERWARMINGSINSTALLATIE EN KOELING

- De woning wordt uitgerust met een individuele warmtepomp (met als bron: een gesloten bodemlus) en een boilervat.
- De installatie wordt uitgevoerd met vloerverwarming op alle verdiepingen behoudens ter plaatse van de aanwezige kasten. De badkamer wordt tevens voorzien van een elektrische radiator (positie en afmeting indicatief, kleur wit) als aanvulling op de vloerverwarming. De douchehoek wordt niet voorzien van vloerverwarming.
- De vloerverwarming kan bij warme dagen ook worden gebruikt om te koelen. Deze zogenaamde topkoeling zorgt ervoor dat relatief koel water door de leidingen van het vloerverwarmingssysteem stroomt waardoor de temperatuur beperkt kan worden verlaagd. Koeling is niet alleen belangrijk voor een comfortabel binnenklimaat. Het is noodzakelijk om warmte terug in de bron te voeren, zodat de energie in de winter weer gebruikt kan worden. Koeling (en dus de warmtepomp) kan en mag daarom niet uitgeschakeld worden. Dit zorgt ervoor dat de bodembron wordt opgeladen.
- De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt in de dekvloer.
- De hoofdleidingen vertakken zich via de verdeler CV-installatie.

- De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van onderstaande temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle aanwezige verwarmingselementen. E.e.a. conform de voorwaarden van de basisregeling van Woningborg.

– entree/gang	18°C;
– woonkamer	22°C;
– keuken	22°C;
– toilet begane grond	beperkt verwarmd middels vloerverwarming;
– toilet verdieping	beperkt verwarmd middels vloerverwarming;
– mv-/wp-/wasruimte	beperkt verwarmd middels vloerverwarming;
– badkamer	22°C;
– slaapkamers	22°C;
– overloop	beperkt verwarmd middels vloerverwarming;;
– zolder	18°C;
– garage	onverwarmd.
- De temperatuurregeling van de woning geschiedt middels meerdere thermostaten volgens het zogenaamde zone-regeling principe. Een zone kan bestaan uit meerdere ruimten.

E. Afwerking per vertrek

ENTREE

Vloer: Dekvloer.
Wanden: Vlak afgewerkt verder onbehandeld.
Plafond: Structuurspuitverf.

METERKAST

Vloer: Niet nader afgewerkt.
Wanden: Niet nader afgewerkt.
Plafond: Niet nader afgewerkt.

TOILET(s)

Vloer: Vloertegels.
Wanden: Wandtegels tot circa 1250 mm + vloer.
Boven tegelwerk structuurspuitverf.
Plafond: Structuurspuitverf.

WOONKAMER

Vloer: Dekvloer.
Wanden: Vlak afgewerkt verder onbehandeld.
Plafond: Structuurspuitverf.

KEUKEN

Vloer: Dekvloer.
Wanden: Vlak afgewerkt verder onbehandeld.
Plafond: Structuurspuitverf.

OVERLOOP 1^E VERDIEPING

Vloer: Dekvloer.
Wanden: Vlak afgewerkt verder onbehandeld.
Plafond: Structuurspuitverf.

BADKAMER

Vloer: Vloertegels.
Wanden: Wandtegels tot aan het plafond.
Plafond: Structuurspuitverf.

SLAAPKAMERS

Vloer: Dekvloer.
Wanden: Vlak afgewerkt verder onbehandeld.
Plafond: Structuurspuitverf.

ZOLDER

Vloer: Dekvloer.
Wanden: Vlak afgewerkt verder onbehandeld.
Plafond: Dakhout en -dakplaten onbehandeld in het zicht. (inclusief eventuele knieschotten),
ter plaatse van dakkapel structuurspuitverf.

MV-/WP-WASRUIMTE

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

GARAGE

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

OVERKAPPING

Vloer: Zandbed geschikt voor bestrating.
Wanden: Verduurzaamd houten delen.
Plafond: Dakbeschot en balken onbehandeld in het zicht.

F. Bijzonderheden

BOUWBESLUIT

De bouwbesluitregelgeving, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen van toepassing is, is vigerend voor uw woning.

Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen, zullen in uw woning worden verwerkt.

Om deze verkoopdocumentatie voor u, als eventueel niet-bouwkundige, niet onleesbaar te maken, hebben wij gemeend om de terminologie van het Bouwbesluit niet in de tekst te hanteren. Op deze wijze blijven de teksten voor u duidelijk leesbaar. Om u toch volledig te informeren geven wij u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

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

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 de basiswoning is het mogelijk dat een gedeelte van het vloeroppervlak buiten beschouwing gelaten is (zogenaamde krijtstreepmethode). Ook bij opties wordt eventueel van de zogenaamde krijtstreepmethode gebruik gemaakt voor daglicht- en ventilatieberekening.

Wij attenderen u op de volgende punten:

- Vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem dient bij de keuze van de vloerafwerking rekening gehouden te worden met de juiste afwerking. Voor een goede warmteafgifte dient de door u aan te brengen vloerafwerking een maximale warmteweerstand te hebben van 0,07m² K/W. Zo zijn bijvoorbeeld vloerafwerkingen als kurk, parket, zachte houtsoorten, hoogpolig tapijt of tapijt met een foamrug ongeschikt. Voor keuze van de vloerafwerking adviseren wij u om de nodige informatie in te winnen bij een gespecialiseerde vloerleverancier.
- Vanwege het toegepaste vloerverwarmingssysteem, is het verboden in de vloer te boren vanwege het risico de vloerverwarmingsleidingen te beschadigen.
- Het boiler vat ten behoeve van de voorraad warm water kan bij een grotere vraag naar warm water worden leeggetapt. Er gaat enige tijd overheen alvorens het vat weer beschikking heeft over warm water.
- Het toegepaste vloerverwarming systeem is een traag werkend systeem dat niet snel reageert op uw thermostaat. Derhalve adviseren wij om 's-nachts de temperatuur instelling niet of maximaal 1 graden te verlagen, omdat het anders te lang duurt en erg veel energie vergt om de dag daarop

weer de gewenste temperatuur te kunnen bereiken. De benodigde extra opwarmtijd vergt de nodige energie zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van toepassing is bij nachtverlaging. In verband met de regelgeving betreffende het voorkomen van legionella besmetting kan het voorkomen dat vloergedeelten minder verwarmd worden omdat daar zones gecreëerd zijn voor de benodigde koud waterleidingen.

- Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing kan, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) optreden.
- Tussen de woningen onderling kunnen binnen het plangebied verschillen in peilmaten voorkomen. Dit kan betekenen dat de hoogte van uw tuin afwijkt van de maaiveldhoogten van de aangrenzende percelen. Dit hoogteverschil wordt, indien aanwezig, middels een zogenaamd natuurlijk talud opgevangen. Mogelijk betekent dit dat uw tuin enigszins glooiend wordt afgewerkt.
- Bij toepassing van te veel, niet waterdoorlatende verharding in de tuin kan wateroverlast optreden. De koper dient zelf zodanig voorzieningen te treffen om eventuele wateroverlast (ook naar aangrenzende percelen) te voorkomen
- Ten behoeve van het juist functioneren van het gebalanceerde ventilatiesysteem dient u tijdig de filters te reinigen en te vervangen. Tevens dient u de kanalen te reinigen volgens voorschriften van de fabrikant.
- Ten behoeve van het wassen van de ramen, regelmatig onderhoud/reinigen van buitenkozijnen, overstekken, betimmeringen, zonnepanelen en dergelijke, dient u rekening te houden met kosten (voor onder andere steigers, hoogwerkers en dergelijke).
- U dient rekening te houden met een, in ongunstige situatie (afhankelijk van onder meer de oriëntatie), verhoging van de onderhoud frequentie van de houten bouwdelen (in de gevel) welke zijn afgewerkt in donkere kleur.
- Indien in de lijst van “afwerking per vertrek” als wandafwerking “vlak afgewerkt verder onbehandeld” staat omschreven, betekent dit dat deze wanden een vlakheidsbehandeling nodig hebben alvorens ze kunnen worden voorzien van behang, sauswerk en dergelijke.
- Indien de afstand tot de voordeur meer is dan de volgens voorschriften van PostNL voorgeschreven afstand is (maximale afstand van 10 meter gemeten vanaf de openbare weg) je zelf een brievenbus dient te plaatsen binnen de voorgeschreven maximale afstand.
- De basiswoning (zonder evt. gekozen opties) wordt voorzien van een PV-installatie (zonnepanelen) waarmee we een, ten opzichte van het bouwbesluit, verbeterde energieprestatie leveren waarbij wij streven naar een A++++ energielabel. Bij de oplevering zal de woning t.b.v. het verkrijgen van het definitieve energielabel, nogmaals worden berekend. Door b.v. gekozen opties of kleine verschillen tussen theorie en praktijk kunnen we de A++++ score echter niet garanderen. Een minimale labelscore van A+++ (score bouwbesluit) zal altijd worden gehaald.
- Het is mogelijk dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling als gevolg van eventuele benodigde (plaatselijk) zonwerende- en of veiligheidsbeglazing en doordat er diverse onderdelen door meerdere glasleveranciers worden aangeleverd.
- Het is mogelijk dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.
- Om het ‘hengelen’ via de brievenbus in de voordeur door inbrekers te voorkomen, dient u uw voordeur op slot te draaien en vervolgens de sleutel uit het slot te halen.

G. Slotbepalingen

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en de gemeente en vormt het basisdocument van de woning die u 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 u geen financiële gevolgen hebben.

Indien de omschrijving in deze verkoopdocumentatie echter afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Omdat de ondernemer streeft naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt de ondernemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen waarvan de noodzaak bij uitvoering blijkt (indien noodzakelijk zonder de koper vooraf hiervan in kennis te stellen). De verkrijger kan geen rechten ontleen 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 koop-/aannemingsovereenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelgrenzen wordt/is ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, aangegeven bebouwingen e.d. 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 kunt u zich 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 deze verkoopdocumentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekeningen in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen opties, beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

Op de verkooptekeningen zijn 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

Woningtype V en W

Gevelmetselwerk:	Geel-Wit-Grijs genuanceerd
Gevelmetselwerk garages, erkers en gedeeltelijk 1 ^e verdieping type V:	antraciet
Gevelmetselwerk eventueel te kiezen optie uitbouw achterzijde	Conform de woning
Dakpannen	Antraciet
Buitenkozijnen	Bruin / Grijs
Voordeur	Bruin / Grijs
Overige deuren	Bruin / Grijs
Ramen	Bruin / Grijs
Gevelbekleding tussen buitenkozijnen	Bruin / Grijs
Boeiboorden dak, erker, dakkapel, luifel entree	Wit
Stalen kolommen onder luifel entree	Wit
Waterslagen	Grijs
Houten bekleding overkapping	Bruin / Grijs
Kleuren algemeen:	
Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect c.q. gemeente nog worden aangepast.	



Bouwbedrijf van Peer b.v.
IJsselstraat 47
5347 KG Oss
Telefoon: 0412-624252
info@bouwbedrijfvanpeer.nl
www.bouwbedrijfvanpeer.nl



E&V architectuur en
bouwtechniek b.v.
Obrechtstraat 33
5344 AT Oss
Telefoon: 0412-650292
info@elemans-vedder.nl
www.elemans-vedder.nl



Staete makelaars Boxtel
Stationsstraat 1
5281 GA Boxtel
Tel.: 073-782 09 82
nieuwbouw@staete.nl
www.staete.nl



Nuyens makelaars
Rechterstraat 49b
5281 BT Boxtel
Tel.: 0411-676448
info@nuyensmakelaars.nl
www.nuyensmakelaars.nl

