



Technische omschrijving

15 woningen Houtgaarden - Molenschot

denieuweerven.nl

de
**nieuwe
erven**

HOUTGAARDEN IS
ONDERDEEL VAN

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

De bouw wordt gerealiseerd door Van der Heijden bouwbedrijf b.v. (ingeschreven onder nummer W-2026-03693-E001 in het Register van Deelnemers van Woningborg).

BOUWNUMMER

1-6
7 & 10
8 & 9
11-14
15

WONINGTYPE

De Hoogstam
Het Buitenhuis
Het Hofhuis
De Erfstee
De Lindehoeve

1. ALGEMENE INFORMATIE

1.0 Betrokken partijen

De Nieuwe Erven is een ontwikkeling van Ontwikkelcombinatie Winters Vrolijk Leven

Opdrachtgever:

Winters Vrolijk Leven BV
Edisonstraat 60
4816 AX Breda
Tel.: 076 – 209 20 00
e-mail: contact@vrolijkleven.nl



Aannemer en kopersbegeleiding:
(zie 'Kopersinformatiemap')

Van der Heijden bouwbedrijf b.v.
Industriepark 8
Postbus 52
5374 ZH SCHAIJK
Tel.: 0486 – 46 18 55
e-mail: info@vd-heijden.nl

Sanitair, tegels en keukens*:

Huysinc
Regtherweistraat 5
4181 CE WAARDENBURG
Tel.: 0418 – 55 66 66
e-mail: info@huysinc.nl

1.1 Het kopen van een nieuwbouwwoning

Een woning koopt u niet dagelijks. Het is een belangrijke stap in uw leven. Wij vinden het dan ook van groot belang helder te zijn over de procedures en voorwaarden die bij de koop van een nieuwbouwwoning aan de orde komen. Hieronder geven wij precies aan wat u koopt als u een overeenkomst sluit met Van der Heijden.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

1.2 Woningborg garantie- en waarborgregeling 2024

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Bovendien is aan het certificaat het keurmerk van de Stichting Garantie Woning verstrekt, mocht u voor de woning Nationale Hypotheek Garantie (NHG) willen aanvragen.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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 de technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wanneer komt u in het bezit van het Woningborg-certificaat?

Woningborg zendt u het certificaat toe, zodra zij voor het bouwplan de zogenaamde 'planacceptatie' heeft afgegeven. Op de website van Woningborg – www.woningborggroep.nl – kunt u onder *Downloads* een schema vinden waarin de verschillende stappen van planaanmelding tot certificaatuitgifte worden weergegeven.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een woning koopt met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en u door Woningborg N.V. in het bezit bent gesteld van het Woningborg-certificaat, dan betekent dit voor u onder andere het volgende:

- 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.
- 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 (met uitzondering van de kortere termijn vanuit Woningborg van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar. Woningborg waarborgt deze garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de bouwtechnische kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

De bouw wordt gerealiseerd door Van der Heijden bouwbedrijf b.v. (ingeschreven onder nummer W-2026-03693-E001 in het Register van Deelnemers van Woningborg).

1.3 Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering. Er worden loze leidingen meegenomen voor een aansluitmogelijkheid van cai en data, één en ander conform verkooptekening. De aansluitkosten voor de nutsvoorzieningen, met uitzondering van cai, internet en telefoon, zijn in de verkoopprijs inbegrepen.

Let op! Opgeleverde nieuwbouwwoningen (laagbouw) worden niet meer automatisch voorzien van een aansluiting op het KPN-telefoonnetwerk. Deze aansluiting wordt pas aangelegd nadat u als koper een abonnement heeft afgesloten of een verhuizing heeft doorgegeven bij één van de aanbieders die van het KPN-telefoonnetwerk gebruik maken.

1.4 Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

U koopt een perceel grond met een woning op basis van een separate koop- en aannemingsovereenkomst. Dat wil zeggen dat u zich met het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht tot het betalen van de koopprijs voor het perceel grond en met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst tot het betalen van de aanneemsom van de woning. Ontwikkelcombinatie Winters verplicht zich (door medeondertekening) tot het leveren van het perceel grond en Van der Heijden bouwbedrijf b.v. verplicht zich tot het bouwen van de woning. Nadat beide overeenkomsten door de noodzakelijke partijen zijn ondertekend, ontvangt u hiervan kopieën. De originele exemplaren worden naar de notaris verzonden die vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht (transportakte) opmaakt.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

1.5 Hypothecaire lening / belasting

Voor de aankoop van een woning is meestal een hypotheek nodig. Tijdens het verkoopgesprek zal Ontwikkelcombinatie Winters Vrolijk Leven b.v. u hierover uitgebreid informeren en u desgewenst informatie verstrekken over de diverse hypotheekvormen.

Op de afrekening blijft na aftrek van alle kosten en de reeds vervallen bouwtermijnen een bedrag over: het hypotheekbedrag 'in depot'. Dit bedrag is meestal gelijk aan de bouwtermijnen die u nog moet betalen. Over dit hypotheekbedrag in depot ontvangt u mogelijk rente.

Kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin u die kosten heeft betaald. Voorbeelden van dergelijke aftrekposten zijn:

- de hypotheekrente
- de kosten van de hypotheekakte (inclusief kadastraal recht)
- advieskosten die uw geldverstrekker/hypotheekbank in rekening brengt
- eventuele taxatiekosten ten behoeve van de hypotheek.

1.6 Eigendomsrecht en -lasten

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning met bijbehorende grond geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering / akte van kwijting bij de notaris. In de koop- en in de aannemingsovereenkomst wordt voor dit notarieel transport een uiterste datum genoemd. Vanzelfsprekend is ook de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding van belang. Het is gebruikelijk dat op de datum van notarieel transport zowel de akte van levering / akte van kwijting als de hypotheekakte gepasseerd worden.

Let op! Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals eventuele (bouw)rente over de vervallen, maar nog niet betaalde termijnen, tot aan de transportdatum, alsmede de mogelijke rente over de grond en eventuele notariskosten voor de hypotheekakte.

Tot de eigenaarslasten behoren de publiekrechtelijke lasten, zoals de onroerende zaakbelasting, het lozingsrecht en de lasten voor het reinigingsrecht. Deze lasten zullen door de diverse instanties rechtstreeks aan de eigenaar worden opgelegd.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

1.7 Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, is de woning door Van der Heijden 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.

1.8 Prijswijzigingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aannemingssom staan vast, met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend als de levering uiterlijk 01-07-2026 heeft plaatsgevonden, zie artikel 31 in uw aannemingsovereenkomst.

1.9 Vrij op naam (V.O.N.)

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

- bouwkosten, exclusief meerwerken
- architectenhonorarium
- constructeur-/adviseurhonorarium
- notariskosten betreffende eigendomsoverdracht
- leges (exclusief meerwerken)
- kosten Woningborg
- wettelijke verschuldigde belastingen zoals btw (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- kadastrale inmeting
- de eenmalige aansluitkosten voor water, elektra en riolering (echter niet de aansluitkosten voor cai, internet en telefoon).

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop-/aannemingssom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- voor een hypothecaire lening
- eventueel renteverlies over de grond en over de vervallen bouwtermijnen
- notariskosten voor de hypotheekakte
- eventuele kosten voor de aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie (indien van toepassing)
- aansluit- en signaalkosten cai en telefoon
- eventuele meer- en/of minderwerkopties (mogelijkheden conform alternatievenlijst)
- tuinaanleg/bestrating (tenzij uitdrukkelijk anders vermeld)
- op hoogte afwerken van de tuin

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

1.10 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 in overeenstemming met de standaard termijnregeling van Woningborg. De aannemingsovereenkomst geeft aan dat u, tot de datum van notarieel transport onder vergoeding van rente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u echter wel de termijnnota's. Op de datum van notarieel transport moet u deze bouwtermijnen en de daarbij behorende uitstelrente voldoen. Na het notarieel transport ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. U moet de nota's binnen 14 dagen na dagtekening voldoen.

Let op! U dient er zelf op toe te zien dat deze periode niet wordt overschreden om te voorkomen dat er rente in rekening wordt gebracht. Over de verschuldigde te laat betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend.

1.11 5%-opleveringsregeling

In overeenstemming met de notaris zal door Van der Heijden, op het moment van oplevering, een bankgarantie worden gesteld ten bedrage van 5% van de aannemingssom. Daar wij deze bankgarantie als ondernemer stellen, hoeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig te voldoen. De bankgarantie wordt vrijgegeven op het moment dat alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het *proces-verbaal van oplevering*, door Van der Heijden zijn hersteld. Mocht Van der Heijden binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris hiervan schriftelijk in kennis te stellen. Voor verdere informatie verwijzen wij naar de bijlage behorende bij de aannemingsovereenkomst.

1.12 Vrije Energiemarkt

U kunt zelf bepalen welke leverancier in uw nieuwe woning elektra mag leveren. Indien u een andere dan uw huidige leverancier kiest, dan dient u uw huidige leverancier op de hoogte te brengen van uw aankomende verhuizing. De EAN-code(s) (elke meter heeft een eigen code) ontvangt u aan het einde van het bouwproces.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

1.13 Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst, te rekenen vanaf de aanvang van de bouw. 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 onwerkbaar werkdagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van uw aannemingsovereenkomst.

Let op! Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten.

1.14 Oplevering van de woning

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. De woningen worden bezemschoon opgeleverd, met uitzondering van het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Tijdens de oplevering worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in een zogenaamd **proces-verbaal van oplevering** dat door beide partijen wordt ondertekend en per e-mail aan u verstuurd.

De desbetreffende punten dienen, voor zover mogelijk, vervolgens binnen de door Woningborg gestelde termijn te worden hersteld. Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, niet te honoreren.

Het proces verbaal van oplevering rapport wordt direct na oplevering naar de betreffende onderaannemers gestuurd om het opleverpunt zo spoedig mogelijk op te lossen/af te werken. Daarbij worden uw NAW gegevens (naam, nieuw adres en telefoonnummer) verstrekt om met u te kunnen contacten voor een mogelijke afspraak.

Als u vóór de oplevering aan alle verplichtingen heeft voldaan, inclusief de eindafrekening van de termijnen en het restant van het eventuele meerwerk, ontvangt u bij oplevering de sleutels van uw woning. Bij de oplevering bent u als koper aanwezig, eventueel bijgestaan door een deskundige van Vereniging Eigen Huis, en is een vertegenwoordiger van Van der Heijden aanwezig. Bij de oplevering ontvangt u tevens een USB-stick (=digitaal woninginformatiemap), waarin alle relevante gegevens (revisiestukken) over uw woning en het onderhoud ervan vermeld staan.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

Relevante revisiestukken zijn;

- Tekeningen over het gebouwde bouwwerk:
 - o Plattegronden begane grond
 - o Plattegronden 1^e verdieping
 - o Plattegronden 2^e verdieping*
- bewonersinformatie met aandachtspunten/tips (=algemeen document)
- nazorgprocedure (onderhoudstermijn en nazorg)
- energielabel (ontvangst na oplevering via e-mail!)
- materialen en kleurenstaat
- lijst van onderaannemers
- revisie w-installatie;
 - o gebruikershandleiding(en)
 - o thermostaat en regeling
 - o bediengingshandleiding warmtepomp
 - o bediengingshandleiding wtw-ventilatie + inregelrapport
 - o revisietekening w-installatie
 - o revisietekening legplan vloerverwarming + inregelrapport
- revisie e-installatie;
 - o revisietekening e-installatie
 - o gebruikershandleiding rookmelder(s)
 - o groepenkaart (digitaal en/of in meterkast)
- revisie pv-installatie (wanneer van toepassing;
 - o gebruikershandleiding omvormers*
 - o informatie toegepaste pv-panelen*

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Door de werking van de nieuwe materialen en temperatuurschommelingen kunnen krimpscheurtjes ontstaan. Wij raden u aan tijdens de eerste periode van bewoning goed te ventileren en de kamertemperatuur te beperken. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door onder meer uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse (harde) vloer- en wandafwerkingen, direct na oplevering, kan tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden. Dit komt onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt en door het optreden van kruip en krimp in constructieonderdelen als gevolg van droging en verharding in een geruime periode na oplevering. Let ook op dat er bij het (laten) leggen van keramische vloertegels goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd (met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussengelegen funderingsbalken).

Daarnaast dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen en insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken. Eventuele aftimmeringen/plinten dienen zo aangebracht te

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

1.15 Onderhoudstermijn / Garantie op technische gebreken na oplevering

Gedurende drie maanden na oplevering (=onderhoudstermijn), gerekend vanaf de sleutelontvangst (=moment dat Van der Heijden b.v. het opleveringsmoment vast stelt), kunt u Van der Heijden **schriftelijk meedelen** of er (nieuwe) onvolkomenheden zijn ontstaan die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik, het 'werken' van materialen of die tijdens de oplevering niet te constateren waren.

Bij stukadoorswerk kunnen er in de hoeken en bij dilataties bijvoorbeeld haarscheurtjes ontstaan en deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit soort zaken kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt Van der Heijden geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

De Woningborg garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in de brochure/folder *Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024*. Ook de geschillenbeslechting bij het Arbitrage Instituut Woningen staat omschreven in deze brochure. Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld
- u dient Van der Heijden altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met Van der Heijden in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en werkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Wij willen u ook verwijzen naar de brochures *Uw nieuwe woning* en *Gebruik en onderhoud van uw woning*, die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

1.16 Individuele wensen

Nadat de aannemingsovereenkomst door alle partijen is ondertekend, bestaat voor u de mogelijkheid opdracht te geven tot individuele wijzigingen c.q. aanpassingen conform de *Alternatieven in meer- & minderwerk*. U dient er rekening mee te houden dat niet al uw (individuele) wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan het BBL (=bouwbesluit) en de garantienormen van Woningborg. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste keuzeopties.

Onderdeel van het BBL is de zogenaamde Bijna-EnergieNeutraal-Gebouw-berekening (BENG-berekening) waarin onder andere eisen worden gesteld aan de luchtdichtheid van een woning. Mede hierdoor is het bijvoorbeeld niet mogelijk om andere gevel-/dakdoorvoeren aan te bieden dan in *Alternatievenlijst meer- & minderwerk* is vermeld. Ook na oplevering bent u dus **niet** vrij om extra gevel-/dakdoorvoeren te realiseren als deze niet voldoen aan de vergunde BENG-berekening.

Alle meerwerkopdrachten kunnen alleen met Van der Heijden schriftelijk geregeld worden. Voor sommige meerwerkopdrachten betekent het niet dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Het laten plaatsen van een binnenwand met loopdeur houdt bijvoorbeeld niet in dat er sprake is van een 'slaapkamer' welke aan alle eisen van het BBL voldoet. Ook dient u er rekening mee te houden dat door meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven en dat bij minderwerk, waarbij onderdelen komen te vervallen, ook alle daarmee in relatie staande garanties komen te vervallen.

Let op! Indien u kiest voor minderwerk door het laten vervallen van bijvoorbeeld het plafondspuitwerk, sanitair, tegelwerk, etc. zijn daaraan diverse voorwaarden verbonden. In een nadere overeenkomst worden diverse aansprakelijkheden verlegd naar u. Nadat er definitief overeenstemming is bereikt inzake het minderwerk en de vastgestelde sluitingsdata voorbij zijn, wordt het formulier *Melding minderwerk Woningborg* ingevuld en door beide partijen voor akkoord. Op dit formulier worden slechts die onderdelen en/of werkzaamheden aangekruist die als minderwerk zijn overeengekomen. Dit formulier vormt vervolgens ook de basis van het aanhangsel waarop de diverse onderdelen en/of werkzaamheden worden uitgesloten van de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

Nadat het formulier *Melding minderwerk* is ingevuld en door beide partijen voor akkoord is ondertekend, wordt het formulier naar Woningborg verzonden. Na ontvangst van het formulier verstuurt Woningborg een aanhangsel naar u waarop het betreffende minderwerk wordt uitgesloten van de Woningborg garantie- en waarborgregeling. Dit aanhangsel vormt een onverbreekelijk geheel met het Woningborg-certificaat.

Uw kopersbegeleid(st)er staat u persoonlijk bij tijdens het hele verkooptraject en bouwproces en is dan ook aanspreekpunt gedurende de bouw. Ook zal zij u regelmatig

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

informereren over de voortgang van de bouw middels het versturen van nieuwsbrieven en u uit te nodigen voor een kijkmiddag op de bouw.

Via www.volgjewoning.nl zult u op de hoogte worden gehouden; u ontvangt hiervoor te zijner tijd een inlogcode.

Voor de goede orde wijzen wij u nog op een aantal aspecten die bij het meer- en minderwerk van belang zijn:

- werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden, niet zijnde Van der Heijden en/of zijn onderaannemers, zijn vóór oplevering van de woning niet toegestaan
- wijzigingen aan buitengevels, met uitzondering van wijzigingen zoals opgenomen in de alternatievenlijst meer- en minderwerk, zijn niet mogelijk
- bij woningen die verkocht worden na de start van de bouw en/of waarvan deadlines voor bepaalde keuzeopties reeds zijn verstreken, behoudt Van der Heijden zich het recht voor het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de standaardlijst, afhankelijk van de stand van de voorbereiding en bouw, al dan niet te accepteren.

1.17 Verrekenposten

Indien er in deze technische omschrijving stelposten zijn opgenomen, is het volgende van belang:

- het bedrag van de stelpost is inclusief 21% btw
- het bedrag is inclusief aannemersprovisie, winst en risico

Let op! Indien er geen gebruik gemaakt wordt van de betreffende stelpost, zal er een lager bedrag aan u worden gerestitueerd (bijvoorbeeld met betrekking tot de aannemersprovisie en/of winst en risico en/of btw). Dit is schriftelijk vastgelegd in het overzicht *Standaard alternatieven in meer-/minderwerk Ruw- of Afbouw*.

1.18 Sanitair, keuken en tegels

De woningen worden standaard voorzien van een aansluitpunten voor de keuken (installatie) exclusief keuken. De standaard benodigde voorzieningen zoals een wateraansluiting, elektra en afvoer riolering worden (afgedopt) aangebracht, één en ander conform de verkooptekening en 0-tekening.

De afzuiging van de kookplaat in de keuken zal door een recirculatie afzuigkap moeten geschieden. Een recirculatie afzuigkap zuigt de lucht op, filtert het, en blaast het weer terug de keuken in (de lucht circuleert). Er kan geen directe afvoer naar buiten worden aangebracht!

Bijkomend voordeel van het kopen van de keuken in de showroom van Huysinc, is dat de standaard aansluitpunten conform 0-tekening kosteloos kunnen worden verplaatst (de voorwaarden, deadlines en betreffende zone waarbinnen dit mogelijk is zijn te vinden in de 'Kopersinformatiemap' en dat alle technische aanpassingen voor oplevering door ons worden gedaan wat u veel geregeld en zorgen scheelt. Indien de keuken niet in

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

bovenstaande showroom wordt gekocht, wordt het leidingwerk conform de standaard indeling aangebracht, mits een goed gemaatvoerde tekening wordt overlegd. In dat geval wordt door Van der Heijden beoordeeld of het verleggen van leidingen, en tegen welke meerkosten, mogelijk is. Te allen tijde behoudt Van der Heijden zich het recht voor het leidingwerk in dat geval conform de standaard indeling aan te brengen. In verband met mogelijke beschadigingen of diefstal tijdens de bouw wordt de uiteindelijke keukeninrichting pas na oplevering geplaatst.

Voor het bezichtigen van het sanitair en het tegelwerk (zoals in deze omschrijving is aangegeven), kunt u een afspraak maken met één van de verkoopmedewerkers van Huysinc uit Waardenburg. Zij kunnen, indien u wijzigingen wenst aan te brengen op de omschreven uitvoering, adviseren over de mogelijkheden. Indien gewenst is een 'casco-oplevering' ook mogelijk; aansluitpunten worden dan op de standaard positie afdopt en opgeleverd (de voorwaarden en deadlines hiervoor zijn te vinden in de 'Kopersinformatiekaart'. U dient er rekening mee te houden dat bij minderwerk waarbij onderdelen komen te vervallen ook alle daarmee in relatie staande garanties komen te vervallen. Alle wijzigingen, inclusief eventuele bouwkundige aanpassingen en wijzigingen van aansluitpunten als elektra, water, riolering en dergelijke worden direct opgenomen in de offerte, waardoor u meteen een totaalbeeld ontvangt. De offerte ontvangt u rechtstreeks van voornoemd bedrijf.

1.19 Maatvoering

Tenzij nadrukkelijk anders aangegeven zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op de verkooptekeningen betreft 'circa' maten; geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

1.20 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.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

1.21 Verkoopdocumentatie

De in de verkoopdocumentatie gebruikte kleuren, de artist's impressions en de verkavelingstekening zijn een zo getrouw mogelijke weergave van de werkelijkheid. Hieraan en aan het tijdens de inschrijvingsperiode verstrekte foldermateriaal kunnen echter geen rechten worden ontleend. Het in de verkoopdocumentatie aangegeven openbare gebied rondom de woningen dient slechts ter indicatie. Ten tijde van het opstellen van deze verkoopbrochure is nog niet definitief bekend hoe dit gebied wordt ingericht.

1.22 Krijtstreepmethode

De volgens het BBL benodigde grootte van verblijfsruimten (woonkamer, slaapkamer(s) en keuken) wordt mede bepaald door de hoeveelheid daglichttoetreding. Als uit berekeningen blijkt dat daglichttoetreding niet de gehele ruimte bestrijkt, wordt in deze ruimte op de verkooptekeningen een stippellijn geplaatst die de begrenzing van de daglichttoetreding aangeeft. Het deel achter deze stippellijn (gezien vanuit het raam) wordt dan voor de berekening van de daglichttoetreding niet als verblijfsruimte meegenomen. Dit wordt de krijtstreepmethode genoemd. Deze manier van werken wordt door het BBL mogelijk gemaakt.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

2.1 Peil van de woning

Het peil – P – waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten. Het peil komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte bouwkundige begane grondvloer. De definitieve hoogte wordt bepaald in overleg met de gemeente.

2.2 Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken verricht voor funderingen, leidingen en bestrating. Onder eventuele bestrating (o.a. achterpaden – indien van toepassing) wordt bestratingszand aangebracht. De tuinen worden afgewerkt met vrijgekomen grond uit de ontgraving. De bovenste 300 mm wordt vrij van obstakels en geëgaliseerd opgeleverd. Wij adviseren u om bij de aanleg van uw tuin rekening te houden met de gesteldheid van de grond. De hoogtes van de tuin kunnen variëren en is afhankelijk van de hoeveelheid uitkomende grond. Het kan dus zijn dat u zelf de tuin op de gewenste hoogte dient af te werken.

2.3 Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de aannemingssom begrepen. Voor de afvoer van vuilwater en hemelwater wordt gebruik gemaakt van een gescheiden rioleringsstelsel. De buitenriolering wordt uitgevoerd in dikwandige pvc-buizen en het stelsel wordt voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De hemelwaterafvoer van de buitenberging lost op een grindkoffer in de tuin om te infiltreren in de bodem (ondergronds of oppervlakkig via bestrating). De kopers zijn verplicht de bovengenoemde voorzieningen op eigen terrein in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen en zal in de leveringsakte van de grond als instandhoudingsverplichting worden opgenomen.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. Deze worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de vuilwaterriolering die wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt. Voor de posities van ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt, indien van toepassing, bij de oplevering een revisietekening verstrekt.

2.4 Bestratingen

Alle verhardingen rondom de woning, waaronder begrepen bestrating, terrassen, looppaden en opritten, worden aangelegd en uitgevoerd conform de situatietekeningen behorende bij het project. De exacte ligging, afmetingen, vormgeving en uitvoering van deze verhardingen zijn vastgelegd op deze tekeningen.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

De opritten worden voorzien van klinkerbestrating uitgevoerd in dezelfde kleur en materialen zoals in de openbare ruimte van het erf en boomgaard.

De achterpaden voor de toegang naar de bergingen van de Het Buitenhuis/ Het Hofhuis worden uitgevoerd als halfverharding en voor het gebruik zal in de leveringsakte van de grond een erfdienstbaarheid worden opgenomen.

Het openbaar gebied grenzend aan de percelen wordt door de ontwikkelaar, aangelegd (inclusief verlichting).

2.5 Terreininventaris

Erfafscheidingen

Op de zij- en achtererfgrens met het openbaar gebied wordt, één en ander conform de belijning op de verkooptekening standaard hagen met verschillende hoogten en plantsoorten geplaatst/aangebracht. De hierboven genoemde erfafscheidingen dienen door u in stand te worden gehouden en hiervoor zullen in de leveringsakte van de grond instandhoudingsverplichtingen worden opgenomen.

Buitenberging (alleen bij bwnr 2 t/m 14)

De standaard prefab buitenberging wordt uitgevoerd met een betonnen ongeïsoleerde vloer op zand, een buitengevel van ongeïsoleerde, geïmpregneerde houten delen met een glasdeur en een ongeïsoleerd dak van houten beplating en dakbedekking. Op het dak wordt een sedumbegroeiing aangebracht. Aan de binnenzijde wordt een 'energiezuil' met wandlichtpunt, enkele wandcontactdoos en lichtschakelaar aangebracht en aan de buitenzijde van de berging wordt, conform verkooptekening, een buitenlichtpunt op schemerschakeling aangebracht (hiervoor zal in de leveringsakte van de grond een instandhoudingsverplichting worden opgenomen).

De hoekpunten van het perceel worden (waar mogelijk) voor oplevering gemarkeerd door middel van houten piketten. De verdere tuinaanleg blijft buiten deze technische omschrijving en is voor rekening van u als koper.

2.6 Funderingen

De woning wordt gefundeerd op mortelschroefpalen en een betonfundering (exclusief prefab berging in tuin), één en ander op basis van uitgevoerd geotechnisch onderzoek (sonderingen), funderingsadvies, terreinonderzoek en uitgewerkte stukken / het advies van de constructeur. De prefab berging in de tuin op zand middels een betonnen plaatvloer.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

2.7 Vloeren

De begane grondvloer (Rc conform BENG-berekening en minimaal conform de eisen van het BBL ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning) is samengesteld als een vrijdragende, isolatieplaatvloer (kanaalplaatvloer) afgewerkt met cementdekvloer. De eerste en tweede verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen kanaalplaat- en/of leidingplaatvloer. Op deze vloeren ligt een cementdekvloer (excl. achter knieschot).

Ruimte onder begane grondvloer is niet bereikbaar!

Let op! In dekvloeren waarin vloerverwarming is opgenomen kan scheurvorming ontstaan door thermische lengteveranderingen. Om dat risico zoveel mogelijk te beperken, is het noodzakelijk de vloerverwarming langzaam en met regelmaat op temperatuur te brengen.

2.8 Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Hoogstam

- buitengevels woning: Houten gevelbekleding
- binnenspouwbladen voor- en achtergevel; prefab beton
- dragende / woningscheidende wanden: prefab beton
- binnenwanden (niet dragend): lichte scheidingswanden van cellenbeton (wand- en plafondaansluitingen conform advies van de leverancier), lichte scheidingswanden metal stud (metalen profielen met daar tegenaan gipsbeplating)
- Bij bwnr. 1 Gevelafwerking aangebouwde berging houten gevelbekleding ;

Lindehoeve

- buitengevels woning: Gevelstenen en houten gevelbekleding
- binnenspouwbladen voor- en achtergevel; prefab beton
- dragende / woningscheidende wanden: prefab beton
- binnenwanden (niet dragend): lichte scheidingswanden van cellenbeton (wand- en plafondaansluitingen conform advies van de leverancier), lichte

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

- scheidingswanden metal stud (metalen profielen met daar tegenaan gipsbeplating)
Houten sier kolommen en balken onder overstek kap
- Gevelafwerking aangebouwde berging houten gevelbekleding

Buitenhuis/Erfstee/ Hofhuis

- buitengevels woning: een gevelsteen en houten gevelbekleding
- binnenspouwbladen voor- en achtergevel; prefab beton
- dragende (woningscheidende) wanden: prefab beton
- woningscheidende wanden: prefab beton
- binnenwanden (niet dragend): lichte scheidingswanden van cellenbeton (wand- en plafondaansluitingen conform advies van de leverancier), lichte scheidingswanden metal stud (metalen profielen met daar tegenaan gipsbeplating)
- Houten sier kolommen en balken onder overstek kap (bij Het Buitenhuis/ Het Hofhuis)

Alle binnenwanden (dragend en niet-dragend) zijn behangklaar en worden verder niet afgewerkt (ecru kleur). De buitenspouwmuren worden geïsoleerd met een Rc-waarde die – ten tijde van het indienen van de omgevingsvergunning – minimaal door het BBL geëist wordt.

Er zullen volgens de opgave van de fabrikant en/of constructeur de benodigde dilatatievoegen aangebracht worden in de buitengevels, de woningscheidende wanden en binnenspouwbladen. Eventuele dilataties zijn niet op de verkooptekening weergegeven; deze worden nog exact door de fabrikant en/of constructeur bepaald. Dilatatievoegen die zich in de woning bevinden worden dichtgezet. De mogelijkheid bestaat dat dilataties, ook na afwerking, zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

2.9 Daken

De dakconstructie van de woning (Rc-waarde conform BENG-berekening) wordt als volgt samengesteld:

- muurplaat en dragende knieschotten
(Let op! De knieschotten maken constructief onderdeel uit van de dakconstructie, kunnen niet worden verwijderd en worden, indien mogelijk en van toepassing, voorzien van één demontabel "luik" om de ruimte achter het knieschot bereikbaar te maken)
- met minerale wol geïsoleerde prefab scharnierkap (onderzijde spaanplaat in kleur wit; bevestigingsmiddelen blijven in het zicht)
- panlatten
- keramische dakpannen Het Buitenhuis/ Het Hofhuis/ De Erfstee/ De Lindehoeve
- dakafwerking Hoogstam ; afgewerkt met hellend groendak

Het platte dak bij type Hoogstam van de aangebouwde bergingen is voorzien van EPDM dakbedekking en een sedumdak.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

Daar waar op tekening aangegeven bevindt zich een dakvenster/dakraam, afmeting en positie conform verkooptekening.

In/op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht voor onder andere, ventilatie, rioolbeluchting/-ontluchting en kabeldoorvoer ten behoeve van pv-panelen*. De dakconstructie wordt voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen. Posities en afmetingen van (optionele) dakvensters/dakramen conform de verkoop- en/of optietekening. De verankering van de betreffende onderdelen is conform de voorschriften van de leverancier(s).

2.10 Ventilatievoorzieningen en afvoerkanalen

In uw woning wordt een mechanisch Warmte-Terug-Win-ventilatiesysteem (WTW) aangebracht met mechanische toevoer en mechanische afvoer. De keuken, de badkamer, het toilet, de opstelplaats voor de wasmachine worden mechanisch afgezogen. In de woonkamer en de slaapkamer(s) wordt mechanisch verse lucht ingeblazen. Afzuigen en inblazen gebeurt door middel van een wand- of plafondrooster (de afzuigroosters zijn niet verplaatsbaar; de op verkooptekening aangegeven positie is ter indicatie en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend). De WTW-unit zal, positie conform verkooptekening worden geplaatst. De WTW-unit haalt zoveel mogelijk warmte uit de afgezogen lucht en voegt die toe aan de ingeblazen lucht. Voor het toekomstige kooktoestel moet de lucht door middel van een recirculatie-afzuigkap afgevoerd worden; houd hier rekening mee als u uw keuken gaat uitzoeken. Voor het aansluitpunt voor de wasdroger wordt geen luchtafvoer naar buiten gemaakt; wij adviseren u hier gebruik te maken van een condens-droger.

2.11 Materiaal- en/of uitvoeringsomschrijvingen

Kozijnen en meterruimte

De op de verkooptekening aangegeven buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in geschilderd hardhout (op de verkooptekening zijn de draai-kiepramen en de draaiende delen getekend). In de kozijnen worden de nodige tochtprofielen opgenomen. De buitendeuren van de woning worden voorzien van deugdelijk inbraakwerend hang- en sluitwerk. De voordeur wordt voorzien van een glasstrook en een aluminium brievenbussleuf met veer (binnenzijde kunststof incl. tochtborstel). Ten tijden van de uitvoering worden de gevelkozijnen voorzien van beschermfolie. Bij oplevering kan het zo zijn dat de restfolie zichtbaar is tussen kozijn en gevelsteen.

In verband met wet/regelgeving temperatuur overschrijding in combinatie met totale gevelopeningen wordt er indien nodig bij enkele gevelkozijnen/ dakramen zonwering toegepast (van toepassing indien dit vermeld staat op verkooptekening. De zonwering bestaat uit een screen met solar of handbediend(excl. stroomvoorziening). Kleur door architect bepaald. Voor alle overige woningen wordt er geen zonwering toegepast en is dit optioneel ook niet mogelijk.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

De op de verkooptekening aangegeven binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in houten kozijnen zonder bovenlichten. De binnendeuren worden uitgevoerd in fabrieksmatige afgelakte stompe deuren. Meterkast van binnenkozijn en deur voorzien De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatiesleuven aan de boven- en onderzijde Ruimte onder de deur is ca. 22 – 25 mm t.b.v. de ventilatiedoorstrooming.

Afmeting binnendeuren conform aangegeven op verkooptekening.
Let op: dm=dagmaat van het kozijn en niet de deurmaat

Het beslag van de binnendeuren wordt als volgt uitgevoerd:

- toiletruimte en badkamer: vrij- en bezetslot
- meterkast: kastslot (met 1 sleutel)
- overige deuren (incl. trapkast*): loopslot.

Trappen en (af)timmerwerk

De trap van de begane grond naar de 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap, voorzien van een lepe hoek conform verkooptekening. De stootborden van de trap worden uitgevoerd in plaatmateriaal. Bij type Hoogstam wordt de trap van de 1^e verdieping naar de zolder* uitgevoerd als een open vurenhouten trap, voorzien van een lepe hoek conform verkooptekening. Aan de muurzijden worden trapleuningen (blank afgelakt) gemonteerd en daar waar aangegeven een traphek.

Vliering boven de 1^e verdieping zijn bereikbaar middels vlizotrap conform verkooptekeningen

Aftimmerwerk:

- trapgaten worden afgewerkt met plaatmateriaal
- ter plaatse van de naden van dakplaatelmente worden afwerkstroken aangebracht (onbehandeld; bevestigingsmiddelen blijven in het zicht)
- de zolder wordt niet afgetimmerd
- er worden geen plinten in de woning aangebracht
- ten behoeve van de knieschotten wordt plaatmateriaal – conform onderzijde dakplaten – aangebracht (verder onafgewerkt).

Goten en hemelwaterafvoeren

De dakgoten worden uitgevoerd als zinken mastgoot; de hemelwaterafvoeren worden gerealiseerd aan de voorgevels en achtergevels zink. Type 'De Hoogstam' wordt niet uitgevoerd in zink in verband met groene daken.

Plafond-, wand- en vloerafwerking

Op de plafonds in de woning wordt spuitwerk met structuurpleister aangebracht conform afwerkstaat. De V-naden in het plafond blijven in het zicht en kunnen niet worden dichtgezet. Vorming van kripscheuren in de V-naden is mogelijk.

Er worden dekvloeren aangebracht, één en ander conform afwerkstaat. Uitzondering hierop vormt de ruimte achter het dragende knieschot op zolder; hier wordt geen

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

dekvloer aangebracht. Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm.

De bouwkundige vloerafwerking (dekvloer) achter de voordeur wordt op circa 30 mm onder de bovenzijde van de onderdorpel aangebracht; wij gaan er vanuit dat u 10 mm vloerafwerking achter uw voordeur aanbrengt. U dient hier rekening mee te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking in de hal; wij adviseren u om direct achter uw voordeur een schoonloopmat aan te brengen.

Naast de dikte van de vloerafwerking in de hal wijzen wij u op de keuze van het type vloerafwerking in relatie tot vloerverwarming als hoofdverwarming. Een pvc-, laminaat-, houtafwerking en/of tegelvloer is mogelijk waarbij de R-waarde van de vloerafwerking in dit geval maximaal 0,09 m²K/W mag zijn. Uw vloerleverancier kan u hierin verder helpen/adviseren als u aangeeft dat er vloerverwarming wordt aangebracht.

Let u er bij de keuze van uw definitieve vloerafwerking verder op dat er uiteindelijk ca. 13 mm vrij blijft onder de deuren voor het goed functioneren van het ventilatiesysteem in uw woning. Bij oplevering hebben de binnendeuren ca. 25 - 30 mm ruimte tussen de dekvloer en de onderzijde van de binnendeur.

Type Buitenhuis/ Hofhuis en Erfstee;

De vloertegels worden geleverd in de afmeting 600 x 600 mm. Voor het vloertegelwerk kan worden gekozen uit een aantal standaard kleuren. Voor de aankoop van deze vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 25,- per m² (inclusief opslagen en 21% btw).

Type Hoogstam en Lindehoeve;

De vloertegels worden geleverd in de afmeting 600 x 600 mm. Voor het vloertegelwerk kan worden gekozen uit een aantal standaard kleuren. Voor de aankoop van deze vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 25,- per m² (inclusief opslagen en 21% btw).

Type Buitenhuis en Erfstee;

De wandtegels worden geleverd in de afmeting 300 x 600 mm en liggend verwerkt. Voor het wandtegels kan worden gekozen uit een aantal standaard kleuren. Voor de aankoop van deze wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 20,00 per m² (inclusief opslagen en 21% btw).

Type Hoogstam, Hofhuis en Lindehoeve

De wandtegels worden geleverd in de afmeting 600 x 600 mm en staand verwerkt. Voor het wandtegels kan worden gekozen uit een aantal standaard kleuren. Voor de aankoop van deze wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 25,00 per m² (inclusief opslagen en 21% btw).

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

De wandtegels worden standaard zilvergrijs ingewassen; de vloertegels worden standaard grijs ingewassen (afgestemd op kleur vloertegels). De wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar verwerkt.

In overleg met de tegelshowroom (Huysinc) is het mogelijk om de uitvoering van het tegelwerk als meerwerk naar eigen smaak aan te passen. In de showroom zijn ook de standaard tegels te bezichtigen.

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde op de aanwezige borstweringen vensterbanken van marmercomposiet aangebracht. Uitzondering hierop vormt de badkamer; hier wordt, indien van toepassing, de borstwering met wandtegels afgewerkt. Achter de deuren van de natte ruimten (badkamer en toiletruimte) en eventueel buitendeuren worden kunststenen dorpels (kleur antraciet) toegepast. Aan de buitenzijde worden onder de raamkozijnen met borstwering aluminium waterslagen aangebracht.

Beglazing

De buitenbeglazing wordt als HR++ geïsoleerde beglazing en gekit uitgevoerd. In verband met de hoge isolatiewaarde, met name in de tijd van de seizoenswisselingen, kan condensvorming optreden (beslaan van het glas).

Schilderwerk

De houten gevelkozijnen, ramen en deuren worden aan de binnen- en buitenzijde, in dezelfde kleur fabrieksmatig geschilderd. Voor de kleuren van het schilderwerk verwijzen wij u naar het kleurenschema verderop in deze technische omschrijving. **Let op!** Het is mogelijk dat er kleine kleurverschillen (glans) ontstaan tussen kozijnstijlen en dorpels op vloerniveau omdat de onderdorpels voor oplevering nog nageschilderd kunnen worden. De voordeur en het -kozijn worden in het werk nog een keer afgelakt, overige gevelkozijnen en deuren niet. In het werk afgelakte verf wijkt af t.o.v. fabrieksmatige lak. De traptreden, stootborden, trapbomen en trapwandje/-hekje worden fabrieksmatig voorzien van grondverf en verder niet gestopt en afgelakt in verband met een eventuele afwerking van de traptreden door u als koper. De betimmeringen op zolder worden niet afgelakt. Houd u er rekening mee dat de kleur en uitstraling van het schilderwerk kan verschillen door de manier van aanbrengen (bijvoorbeeld kwast of spuit). De trapleuningen zijn blank afgelakt.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud verwijzen wij u naar de door Woningborg toegezonden folder *Uw nieuwe woning*. **Let op!** Met name waar de architect kiest voor donkere kleuren is het opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

Kitwerk

Voor de waterkering in de badkamer en toiletruimte worden alleen wand/wand hoeken, wand/vloer hoeken en wand/plafond hoeken afgekit in de kleur bepaald door de kitter.

- | | |
|--|---|
| • toiletput(ten) | wel afgekit |
| • aansluiting tegelwerk op kozijnen | wel afgekit |
| • wastafel en/of fontein | niet afgekit |
| • aansluiting houten trap op wand | niet afgekit (ruimtes groter dan 10 mm worden afgetimmerd) |
| • aansluiting vensterbank op onderzijde wand | wel afgekit + aansl. met kozijn |
| • plafond- en wandaansluiting | niet afgekit |
| • tegelwerk naar plafond | wel afgekit |
| • tegel op tegel aansluiting | wel afgekit |

Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling zijn bij de koop-/aannemingssom inbegrepen. De kosten voor het gebruik van water zijn tot de oplevering voor rekening van Van der Heijden.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterruimte. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen vorst. De volgende tappunten worden aangesloten:

- spoelbak in de keuken
- vaatwasser-aansluiting in de keuken*
- spoelinrichting toilet begane grond
- fonteincombinatie toilet begane grond
- douchecombinatie in de badkamer
- spoelinrichting toilet in de badkamer*
- wastafelcombinatie in de badkamer
- badcombinatie in de badkamer*
- warmtepomp met boilervat (opstelplaats conform verkooptekening)
- wasmachine-aansluiting met kraan (opstelplaats conform verkooptekening).

Sanitair

Het sanitair wordt geleverd en gemonteerd in de kleur wit en bestaat uit;

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

Woningen 'De Hoogstam', 'Het Buitenhuis', 'Het Hofhuis', 'De Erfstee'

Toilet (begane grond):

- Villeroy & Boch Architectura pack wandcloset 53cm, kleur wit
- Geberit Sigma 01 bedieningsplaat
- Inbouwreservoir, merk Geberit, duofix inbouw
- Fonteincombinatie, Villeroy & Boch Architectura fontein 36x26m5, kleur wit
- Verchroomde bekiersifon met muurbuis en rozet
- Verchroomde Grohe Cosmopolitan fonteinkraan
- Hoekstopkraan Schell met rozet

Badkamer:

- Huysinc Select Gino 2.0 dubbele wastafel 120x45cm, kleur wit
- Huysinc select Gino 2.0 wastafelonderkast, gelakt wit glans
- Verchroomde wastafelkraan Grohe Eurostyle cosmopolitan
- Huysinc select liv Spiegel rechthoek 120x80 incl. verlichting en anticondens
- Easydrain multi geborsteld rvs 70cm
- Grohe Grohtherm 1000 verchroomd
- Huysinc Free mix walk in 120x200cm helder clean
- Villeroy & Boch Architectura pack wandcloset 53cm, kleur wit
- Geberit Sigma 01 bedieningsplaat
- Inbouwreservoir, merk Geberit, duofix inbouw
- Designradiator Zehnder Aura 500x1226mm

Woningen 'De Lindehoeve'

Toilet (begane grond):

- Villeroy & Boch Architectura pack wandcloset 53cm, kleur wit
- Geberit Sigma 01 bedieningsplaat
- Inbouwreservoir, merk Geberit, duofix inbouw
- Fonteincombinatie, Villeroy & Boch Architectura fontein 36x26m5, kleur wit
- Verchroomde bekiersifon met muurbuis en rozet
- Verchroomde Grohe Cosmopolitan fonteinkraan
- Hoekstopkraan Schell met rozet

Badkamer:

- Huysinc Select Gino 2.0 dubbele wastafel 120x45cm, kleur wit
- Huysinc select Gino 2.0 wastafelonderkast, gelakt wit glans
- Verchroomde wastafelkraan Grohe Eurostyle cosmopolitan
- Huysinc select liv Spiegel rechthoek 120x80 incl. verlichting en anticondens
- Easydrain multi geborsteld rvs 70cm
- Grohe Grohtherm 1000 verchroomd
- Huysinc Free mix walk in 120x200cm helder clean
- Huysinc Select Misurina Bad rechthoek 180x80, kleur wit
- Grohe Grohtherm 1000 verchroomd badthermostaat
- Grohe Tempesta 110 badset
- Villeroy & Boch Architectura pack wandcloset 53cm, kleur wit

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

- Geberit Sigma 01 bedieningsplaat
- Inbouwreservoir, merk Geberit, duofix inbouw
- Designradiator Zehnder Aura 500x1226mm

Eén en ander conform *Sanitairbrochure* van Huysinc. Bij verschillen is de sanitair-specificatie te allen tijde leidend. In overleg met Huysinc te Waardenburg is het mogelijk om de uitvoering van het sanitair als meerwerk naar eigen smaak aan te passen. In de showroom is ook het standaard sanitair te bezichtigen.

Elektrische installatie / telecommunicatievoorzieningen

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aannemingssom begrepen. De kosten voor het gebruik van elektriciteit zijn tot de oplevering voor rekening van Van der Heijden.

De uitvoering van de elektrische installatie voldoet aan de eisen die worden gesteld in het normblad NEN 1010 en alle aanvullingsbladen hierop. Elektra-installatiepunten kunnen afwijken van de positie op de verkooptekening. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte en deze wordt verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten. De standaard aansluitwaarde is 3 x 25 Ampère, verdeeld over 3 aardlekschakelaars met 4 groepen. Hiervan worden minimaal de volgende groepen bedraad:

1. 2 lichtgroepen / wasmachine / oven
2. 1 lichtgroep / vaatwasser / kookplaat (maximaal aansluitvermogen 7 kW)
3. Aardlekautomaat C16 t.b.v. stuurspanning warmtepomp / elektrisch element warmtepomp / compressor warmtepomp / WTW / droger
4. Aardlekautomaat t.b.v. PV-panelen*

Groepenverdeling wordt nader bepaald door de e-installateur tijdens voorbereiding.

Free@Home

De woningen worden standaard uitgevoerd met een Free@home systeem, waarbij er slimme schakelaars worden aangebracht om uw verlichting te bedienen.

Type Hoogstam, Buitenhuis, Hofhuis, Erfstee:

Uitgerust van een Ambiance- pakket Free@home systeem, bestaande uit:

- Dimbare slimme lichtpunten in woonkamer/ keuken
- Centraal dimbaar en aan/uit
- Bewegingschakelaar in de toilet

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

Type Lindehoeve:

- Slim lichtpunt in de entree
- Thuiskomen-functie (lichtpunten entree, eettafel, en keuken aan)
- Alles-uit functie (alle slimme lichtpunten uit)
- Verlichtingspunt buiten slim geschakeld
- Integratie overige apparaten (zoals spraaksturing, Sonos, Philips, Hue, Homeconnect, Miele@home) via system Access Point
- Automatische in-/ uitschakeling op basis van dag/nacht danzij Astrofunctie
- Aanwezigheidssimulatie (verlichting gaat op willekeurige tijden aan en uit)

Let op! Zodra u de elektrische installatie uitbreidt met bijvoorbeeld een aansluiting voor, aanvullende apparatuur voor uw keuken, pv-panelen, lader e-auto etc. kan dit gevolgen hebben voor de standaard aansluiting in uw meterkast en mogelijk het aantal aardlekschakelaars. De hierdoor ontstane kosten zullen bij u in rekening worden gebracht incl. doorrekenen t.b.t. BENG-berekening. Zie hiervoor de optie(s) conform de *Alternatieven in meer- & minderwerk*.

Indien niet anders omschreven worden alle schakelaars op circa 1.050 mm + vloerpeil aangebracht. De wandcontactdozen worden op circa 300 mm + vloerpeil aangebracht; naast de wastafel en gecombineerd met een schakelaar op circa 1.050 mm + vloerpeil. Wandcontactdozen boven de keukenopstelling, de deurbel en schakelaar(s) t.p.v. trapopgang worden aangebracht op circa 1.200 mm + vloerpeil. De wandcontactdozen worden uitgevoerd als inbouwdozen, verticaal geplaatst (zogenaamde ovale compact-dozen). Indien een wandcontactdoos gecombineerd wordt met een schakelaar dan wordt deze horizontaal geplaatst onder 1 afdekraam (dit geldt ook voor de wandcontactdozen boven de keukenopstelling). De wandcontactdozen en leidingen op zolder (met uitzondering van de betonwanden; hier wel inbouw) en in de berging worden als opbouw uitgevoerd. Verder wordt de woning voorzien van de benodigde rookmelders en een belinstallatie. Een aansluitpunt voor de buitenverlichting wordt, conform verkooptekening, aangebracht bij de voor- en achterdeur op ca. 2000+. Bij de voordeur wordt een standaard armatuur (opgave door architect) aangebracht dat in stand moet worden gehouden.

De woning wordt voorzien van onbedrade buizen (zogenaamde loze leidingen) met een inbouwdoos voor telefoon en cai. Positie en aantal conform verkooptekening. Er worden geen voorzieningen getroffen ten behoeve van de hoofd-/huisaansluiting (bedrading tot aan de meterkast). De entree- en aansluitkosten voor cai, internet en telefoon zijn niet in de aannemingssom inbegrepen; de aanvraag hiervoor dient door u zelf te worden verzorgd.

Sommige woningen worden voorzien van een eigen PV-systeem* bestaande uit pv-panelen, bekabeling, regelapparatuur, koppeling aan het stroomnet en draagstructuur. De pv-panelen (of zonnepanelen) zetten zonne-energie om in elektriciteit en zijn daarmee een vorm van duurzame energie.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

Verwarming- en warmwaterinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de wettelijke berekeningsgrondslagen en hetgeen omschreven is in de Woningborg garantienormen. Als warmtebron wordt er een combi-warmtepomp (WP) geplaatst, opstelplaats conform verkooptekening.

De warmtepomp die aangebracht wordt is een zogenaamde lucht/water combi-warmtepomp die zijn warmte haalt uit een "buitenunit". De positie van de buitenunit staat op verkooptekening weergegeven. Deze kan niet verplaatst worden.

De warmtepomp wordt standaard opgeleverd met een boilervat met een inhoud van circa 200 liter en indien noodzakelijk een buffervat. Bouwnummer 15 wordt geleverd met een standaard boilervat met een inhoud van circa 300 liter. U kunt het gebruik / de levering van warmtapwater door uw lucht/water combi-warmtepomp niet vergelijken met dat van een traditionele cv-ketel en u zult uw gebruik hier mogelijk op aan moeten passen. U heeft een duurzame woning gekocht met bijbehorende installaties en u dient daarom ook op een andere manier met energie en deze installaties om te gaan dan u mogelijk gewend bent. Het boilervat dat standaard in uw woning aangebracht wordt is maximaal geschikt voor een huishouden van 4 personen met gebruik van één douche.

De woningen worden gerealiseerd met vloerverwarming (laag temperatuur systeem) op de begane grond (t.p.v. keuken, woonkamer, hal) en 1^e verdieping (t.p.v. slaapkamer(s), overloop, badkamer). Op zolder is geen vloerverwarming aanwezig. Indien uit de warmteverliesberekening blijkt dat er verwarming noodzakelijk is op zolder, wordt dit uitgevoerd middels een elektrische radiator.. De vloerverwarmingsleidingen worden aangebracht in de afwerkvloer. Eventuele verdelers voor de slangen van de vloerverwarming en de positie(s) hiervan worden door de installateur bepaald; deze zijn op de verkooptekening daarom indicatief aangegeven. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer/ keuken en separate naregelingen in de overige verblijfsruimten (zie verderop in deze technische omschrijving wat verstaan wordt onder een verblijfsruimte). De vloerverwarming in de badkamer loopt mee met de warmtevraag van de hoofdregeling in de woonkamer. Tevens wordt in de badkamer een elektrische radiator als (bij)verwarming aangebracht.

Werktuigbouwkundige-installatiepunten kunnen afwijken van de positie op de verkooptekening.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin verwarming wordt geïnstalleerd. Hierbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten. Eén en ander conform de voorwaarden van Woningborg (let op! De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd):

- hal/entree: 18°C
- woonkamer: 22°C
- keuken: 22°C

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

- toilet: onverwarmd
- trapkast: onverwarmd
- slaapkamer(s): 20°C
- badkamer: 22°C
- overloop: 18°C
- zolder: onverwarmd
- houten prefab buitenberging: onverwarmd
- aangebouwde geïsoleerde berging*: onverwarmd

Vanaf de warmwatervoorziening (binnen-unit van de warmtepomp) worden warmwaterleidingen naar onderstaande voorzieningen gelegd:

- spoelbak in de keuken
- douchecombinatie in de badkamer
- wastafelcombinatie in de badkamer.

Omdat uw woning is voorzien van een verwarmingssysteem op lage temperatuur is het toepassen van een (nacht)verlaging dringend af te raden voor een optimaal werkende installatie.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

3. AFWERKSTAAT EN KLEURENSCHEMA

3.1 Afwerkstaat

Hal/entree:

- vloer: dekvloer
- wand: behangklaar#
- plafond: spuitwerk (V-naden blijven in het zicht)

Meterkast:

- vloer: vloerplaat met leidingen
- wand: houten achterwand met leidingen
- plafond: onafgewerkt met leidingen

Toiletruimte:

- vloer: vloertegels (stelpost = zie pagina 20 en 21)
- wand: wandtegels (stelpost = zie pagina 20 en 21) tot circa 1.250 mm
boven vloer, daarboven spuitwerk
- plafond: spuitwerk (V-naden blijven in het zicht)

Woonkamer:

- vloer: dekvloer
- wand: behangklaar#
- plafond: spuitwerk (V-naden blijven in het zicht)

Keuken:

- vloer: dekvloer
- wand: behangklaar#
- plafond: spuitwerk (V-naden blijven in het zicht)

Trapkast*:

- vloer: dekvloer
- wand: behangklaar#
- plafond: onbehandeld (geen afwerking)
- inrichting: verdeler vloerverwarming (excl. omkasting)

Aangebouwde berging*:

- vloer: dekvloer
- wand: beton onbehandeld
- plafond: spuitwerk (V-naden blijven in het zicht)

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

Slaapkamer(s):

- vloer: dekvloer
- wand: behangklaar#
- plafond*: spuitwerk (V-naden blijven in het zicht)
- inrichting: verdeler vloerverwarming* met omkasting (zie verkooptekening betreffende slaapkamer)

Badkamer:

- vloer: vloertegels
- wand: wandtegels tot plafond
- plafond: spuitwerk (V-naden blijven in het zicht)

Overloop/gang:

- vloer: dekvloer
- wand: behangklaar#
- plafond: spuitwerk (V-naden blijven in het zicht)
- inrichting: verdeler vloerverwarming* met omkasting (zie verkooptekening betreffende type woning)

Zolder (en 1^e verd.):

- vloer: dekvloer
- wand: onbehandeld, geen afwerking
- hellend dak: onderzijde wit, bevestigingsmiddelen in het zicht
- inrichting: opstelplaats wasmachine*

Let op; enkele installatie kanalen/leidingen op de zolderruimte bevinden zich in het zicht.

Behangklaar wil zeggen 'vlak afgewerkt'. Deze wanden worden niet behangen maar hiermee wordt bedoeld dat deze wanden 'klaar voor de behanger zijn'. Dat wil zeggen dat er nog kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden kunnen zitten en dat deze wanden nog een vlakheidsbehandeling nodig hebben alvorens ze kunnen worden voorzien van behang, sauswerk en dergelijke.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

4.2 Kleurenschema

	ONDERDEEL:	MATERIAAL:	KLEUR/TYPE
	BLOK A1, A2, A3 2-kappers DE HOOGSTAM		
23	Vooraf vervaardigde steenachtige elementen		
	Kantplank		Antraciet
	Onderdorpel	Kunststeen	Donkergrijs (code 20)
	nestkasten		
24	Ruwbouwtimmerwerk		
	Gevelbekleding en afwerking buitenunit warmtepomp (deze laatste vv ventilatie en dus niet gesloten)	Hout; Fraké	Antraciet donker
30	Kozijnen ramen en deuren		
	Kozijnen	Hardhout	RAL 7024 Grafietgrijs (antraciet donker)
	Achterdeuren	Hardhout	RAL 7024 Grafietgrijs (antraciet donker)
	Voordeur	Hardhout	RAL 7024 Grafietgrijs (antraciet donker)
	Draaiende delen	Hardhout	RAL 7024 Grafietgrijs (antraciet donker)
	Dakraam		systeem gebonden antraciet
33	Dakbedekkingen		
	Hellend dak	Groendak	Sedum
	Plat dak	bitumen	zwart
	Dakdoorvoeren	ntb	RAL 7016
34	Beglazing		
	Isolatieglas	Meerbladig, isolatieglas	Blank
43	Metaal en kunststofwerk		
	Waterslagen	Aluminium	RAL 7024 Grafietgrijs (antraciet donker)

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

	ONDERDEEL:	MATERIAAL:	KLEUR/TYPE
	BLOK B rijwoningen Het Hofhuis, Het Buitenhuis BLOK D vrijstaand De Lindehoeve		
22	Metselwerk		
	Metselwerk type 01 incl rollaag	baksteen	Antraciet-donker
	voegwerk tpv gevelmetselwerk	3mm terugliggend	antraciet
	Stootvoegroosters	kunststof	zwart
24	Ruwbouwtimmerwerk		
	Gevelbekleding en afwerking buitenunit warmtepomp (deze laatste vv ventilatie en dus niet gesloten)	Hout; Fraké	antraciet donker
	houten kolommen en liggers buiten (pergola)	Douglas	naturel
	boeiboord en onderkant dakplaat overstekken	rockpanel o.g.	RAL 7024 Grafietgrijs (antraciet donker)
25	Metaalconstructiewerk		
	latei	staal	RAL 7024 Grafietgrijs (antraciet donker)
30	Kozijnen ramen en deuren		
	Kozijnen	Hardhout	RAL 7024 Grafietgrijs (antraciet donker)
	Achterdeuren	Hardhout	RAL 7024 Grafietgrijs (antraciet donker)
	Voordeur	Hardhout	RAL 7024 Grafietgrijs (antraciet donker)
	garagedeuren	Hardhout	RAL 7024 Grafietgrijs (antraciet donker)
	Draaiende delen	Hardhout	RAL 7024 Grafietgrijs (antraciet donker)
	Dakraam		systeem gebonden antraciet
33	Dakbedekkingen		
	Dakbedekkingen	Keramische dakpan OVH	Antraciet - donker
43	Metaal en kunststofwerk		
	Waterslagen	Aluminium	RAL 7024 Grafietgrijs (antraciet donker)
50	Dakgoten_en_hemelwaterafvoeren		
	Goot	Zink	Naturel
	Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

	ONDERDEEL:	MATERIAAL:	KLEUR/TYPE
	BLOK C1, C2 2-kappers De Erfstee		
22	Metselwerk		
	Metselwerk type 02 incl rollaag/band staand mw; tpv Blok C2	baksteen	oranje rood
	voegwerk tpv gevelmetselwerk type 02	3mm terugliggend	midden grijs
	Metselwerk type 03 incl rollaag/band staand mw; tpv Blok C1	baksteen	paar rood
	voegwerk tpv gevelmetselwerk type 03	3mm terugliggend	donkergrijs
	Stootvoegroosters	kunststof	grijs
24	Ruwbouwtimmerwerk		
	Gevelbekleding en afwerking buitenunit warmtepomp (deze laatste vv ventilatie en dus niet gesloten)	Hout; fraké	Taupe
25	Metaalconstructiewerk		
	latei	staal	Taupe
30	Kozijnen ramen en deuren		
	Kozijnen	Hardhout	Taupe
	Achterdeuren	Hardhout	Taupe
	Voordeur	Hardhout	Taupe
	Draaiende delen	Hardhout	Taupe
	Dakraam		systeem gebonden antraciet
33	Dakbedekkingen		
	Dakbedekkingen	Keramische dakpan OVH	oranje-rood
43	Metaal en kunststofwerk		
	Waterslagen	Aluminium	Taupe
50	Dakgoten_en_hemelwaterafvoeren		
	Goot	Zink	Naturel
	Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

4. BBL EN SLOTBEPALINGEN

4.1 BBL

Bij het samenstellen van deze technische omschrijving is uitgegaan van de eisen zoals deze zijn gesteld in het BBL ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning. Om deze technische omschrijving voor u (als mogelijk niet-bouwkundige) niet onleesbaar te maken, hebben wij besloten om de terminologie van het BBL 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 BBL worden gehanteerd:

- hal/entree: verkeersruimte
- meterkast: meterruimte
- toilet: toiletruimte
- woonkamer: verblijfsruimte
- keuken: verblijfsruimte
- overloop/gang: verkeersruimte
- slaapkamers: verblijfsruimte
- badkamer: badruimte
- zolder: onbenoemde ruimte
- installatiekast: bergruimte
- berging: bergruimte

Tevens wordt er in het BBL gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, die 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.

4.2 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.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

Indien de omschrijving in deze technische omschrijving echter afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. Omdat Van der Heijden streeft naar perfectionering van haar ontwerpen en omdat bij het bouwen nog veel werk ambachtelijk wordt uitgevoerd, behoudt Van der Heijden 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 koper kan geen rechten ontleen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal Van der Heijden dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden en te beperken. Een en ander geeft geen aanleiding tot reclamering of ontbinding van de aannemingsovereenkomst.

De woonomgeving buiten de perceelsgrenzen wordt/is ontworpen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering en uitvoering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen en dergelijke kunnen zich voordoen. Voor wijzigingen, uitspraken, c.q. informatie in deze is Van der Heijden niet verantwoordelijk. Ook zijn in de situatietekening de bouwblokken van aangrenzende bouwplannen slechts schematisch weergegeven. Voor de actuele planologische situatie rond het project kunt u zich wenden tot de gemeente.

De illustratie(s) in de brochure zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het ter perse gaan van deze technische omschrijving 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 opgenomen beplantingen, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten. Ook hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is beschreven.

Wij attenderen u erop dat:

- aan de buitenzijde van de isolerende beglazing (in verband met de hoge isolatiewaarde), zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.
- de op tekeningen aangegeven maten indicatief zijn en er geen rechten aan kunnen worden ontleend; indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- tussen de woningen onderling of tussen een woning en het openbaar gebied verschillen in peilmaten kunnen voorkomen. Dit kan betekenen dat de hoogte van uw tuin afwijkt van de maaiveldhoogten van de aangrenzende percelen of het aangrenzend openbaar gebied. Dit hoogteverschil wordt, indien aanwezig, voor zover niet anders omschreven, ter plaatse van de erfgronden middels een zogenaamd natuurlijk talud of een keerconstructie opgevangen. Mogelijk betekent dit dat uw tuin enigszins glooiend wordt afgewerkt.
- de nummers bij de woningen bouwnummers zijn. 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.

15 koopwoningen "Houtgaarden" te Molenschot

- indien in de afwerkstaat als wandafwerking 'vlak afgewerkt, verder onbehandeld' staat omschreven, dit nog wel betekent dat deze wanden een vlakheidsbehandeling nodig hebben alvorens ze kunnen worden voorzien van behang, sauswerk e.d.
- het mogelijk is dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling als gevolg van eventuele benodigde (plaatselijke) zonwerende beglazing en/of doordat er diverse onderdelen door meerdere glasleveranciers worden aangeleverd.
- het mogelijk is dat er kleur- c.q. tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.
- de aangebouwde berging standaard niet geschikt is voor het plaatsen van uw auto.
- er bestaat de kans op witte uitslag/uitbloeiing als gevolg van regenwater over vers voegwerk en/of metselwerk. Hier zullen geen vervolgacties op ondernomen worden.