



Technische omschrijving De Dijkgraaf

Versie 1.0



Gefeliciteerd met uw nieuwe woning!

Voor u ligt de Technische Omschrijving van uw nieuwe woning. Hierin leggen we per onderdeel uit hoe de woning is samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimtes mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken die bij de koop horen. We hebben deze Technische Omschrijving met veel zorg samengesteld en we hebben ons best gedaan om het geheel zo begrijpelijk mogelijk te maken. Omdat we echte bouwers zijn, gebruiken we soms toch vaktermen en noemen we een regenpijp een “hemelwaterafvoer” of “hwa” en een stopcontact een “wandcontactdoos” of “wcd”. Dus als u ons soms niet helemaal begrijpt, dan ligt dat aan ons.

Schroom dus niet om ons dan te vragen om verduidelijking. Als koper kunt u online, via uw woningdossier eenvoudig contact opnemen met de kopersbegeleider. Die staat u graag te woord! Natuurlijk mag u ervan uitgaan dat de woning voldoet aan de modernste eisen. De gevel, het dak en de vloer zijn zeer goed geïsoleerd. Natuurlijk is de woning volledig gasloos en toekomstbestendig. De keukenzone kunt u naar eigen smaak een compleet ingerichte keuken ontwerpen en voor de badkamer en het toilet krijgt u de keuze in de (digitale) showroom. Dit zorgt mede voor een comfortabele plek om lekker te wonen.

Over lekker wonen gesproken: bij de verkoopstukken ontdekt u in de keuzelijst welke opties er mogelijk zijn voor de nieuwe woning. Opties om leefruimtes naar wens in te delen of te verfraaien.

We hebben er enorm veel zin in om uw nieuwe woning te bouwen en wensen u nu alvast veel woonplezier.

Welkom thuis.



01. Project De Dijkgraaf te Ouderkerk aan den IJssel

De woningtypes en bouwnummers

Het project De Dijkgraaf te Ouderkerk aan den IJssel is onder te verdelen in de hieronder beschreven woningtypes en bouwnummers. Deze technische omschrijving betreft de volgende bouwnummers:

Woning	Type	Bouwnummers
Appartement	A	2, 7, 11, 16, 20, 25 en 29
Appartement	B	3, 8, 17 en 26
Appartement	C	4, 9 en 18
Appartement	C'	27
Appartement	D	1, 5, 6, 10, 15 en 19
Appartement	D'	24 en 28
Appartement	E	12, 14, 21, 23, 30 en 32
Appartement	F	13, 22 en 31

Betrokken partijen

Rol binnen het project	Naam bedrijf
Ontwikkelaar	U-build B.V. uit Ridderkerk
Aannemer	BM van Houwelingen B.V. uit Hardinxveld-Giessendam
Architect	Roest Architectuur uit Rotterdam
Makelaar	Van Herk Nieuwbouwmakelaars uit Krimpen aan den IJssel

Overzicht definities

Het project	=	De te bouwen appartementen
De woning	=	Het grondgebonden appartement
De woningen	=	Alle grondgebonden appartementen
Het gebouw	=	Het appartementencomplex
VvE	=	Vereniging van Eigenaren
CAI	=	Centrale Antenne Inrichting, ook wel COAX

Woningborg

De woningen worden gebouwd onder Woningborg garantie.

Verkoopomschrijving

De Technische Omschrijving is een onderdeel van de kopers contractstukken van De Dijkgraaf te Ouderkerk aan den IJssel, zoals deze digitaal aan de kopers verstrekt wordt en behoort bij de koop- en aannemingsovereenkomst. Deze verkoopomschrijving kan afwijken van de te bouwen woningen. Bijvoorbeeld door aanpassingen ten gevolge van het Bouwbesluit, constructieve en/of



installatietechnische eisen. BM van Houwelingen streeft ernaar de (eventuele) wijzigingen tot een minimum te beperken.

Deze Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, o.a. voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De verkopende partij is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten. De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van BM Van Houwelingen. De genoemde maten in de tekeningen en in de Technische Omschrijving zijn nooit exact maar een goede benadering.



Inhoud

01.	Project De Dijkgraaf te Ouderkerk aan den IJssel	3
02.	Duurzaamheid	6
03.	Woningborg Garantie	7
04.	Ruimtebenamingen	9
05.	Materialen en eisen	10
06.	Kleurenschema	28
07.	Afwerkstaat	30
08.	Algemene informatie	31
09.	Aankoopprocedure	34
10.	Individuele aanpassingen	39
11.	Disclaimer	42



02. Duurzaamheid

Hoe zit het met milieubewust bouwen en het energieverbruik?

Duurzaam bouwen

Bij de realisatie van nieuwbouwprojecten staat BM van Houwelingen voor een milieubewuste aanpak. Dit betekent onder meer dat er maatregelen worden getroffen om niet meer energie te verbruiken dan noodzakelijk is en waar mogelijk energie te besparen. Concreet zijn in project De Dijkgraaf te Ouderkerk aan den IJssel de volgende maatregelen getroffen op het gebied van duurzaamheid en energiebeperking:

Onderdeel	Waarde/Uitvoering	Toelichting
- Vloer begane grond: - Gevels: - Plat dak:	$\geq R_c 3,70 \text{ m}^2\text{K/W}$ $\geq R_c 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}$ $\geq R_c 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}$	De *Rc-waarde is de warmteweerstand van de constructie tussen binnen en buiten, met uitzondering van deuren en ramen.
Dikte totale gevelopbouw muurconstructie en isolatie	Circa 50 cm	Goede isolatie en aandacht in detaillering, voor optimale energiebeperking.
Isolatieglas (woning):	HR++	Dubbele beglazing zonwerend glas volgens BENG berekening.
U-waarde gevelkozijnen: U-waarde voordeur:	U-waarde $\leq 1,43 \text{ W/m}^2\text{K}$ U-waarde $\leq 2,00 \text{ W/m}^2\text{K}$	De U-waarde houdt in: Watt per vierkante meter Kelvin (Kelvin is een temperatuur-eenheid).
Warmtepomp:	Lucht-water warmtepomp met een buitenunit	De warmtepomp verwarmt zowel het tapwater als de vloerverwarming (hoofdverwarming).
Verwarming verblijfsruimten	Vloerverwarming als hoofdverwarming	Minder energie nodig om uw huis warm te houden, door langzame en comfortabele warmteafgifte.
Verwarming badkamer:	Vloerverwarming aangevuld met een elektrische (design)radiator	De vloerverwarmingsinstallatie is idem geschikt voor vloerkoeling.
Thermostaat:	Hoofdthermostaat in de woonkamer, aangevuld met ruimteregelingen in de slaapkamers	De thermostaat biedt geregelde warmteafgifte op basis van de warmtevraag; werkt daardoor zeer efficiënt.
Mechanische ventilatie:	Mechanische afvoer en mechanische toevoer met warmteterugwinning	De toevoer van verse lucht is met inblaasventielen in de woonkamer, slaapkamers en overige verblijfsruimten. De afvoer met ventielen in de keuken, toilet(en), badkamer en opstelplaats van de wasmachine.

Energie Prestatie Norm & BENG

Voor alle nieuwbouw geldt dat vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Deze nieuwe norm is de opvolger van de Energie Prestatie Norm. Deze eisen vloeien voort uit onder andere het Energieakkoord. De energieprestatie van de woning binnen de BENG-norm wordt bepaald aan de hand van 3 criteria: de maximale energiebehoefte, de hoeveelheid fossiele energie die gebruikt wordt en het aandeel hernieuwbare energie. Rondom de oplevering krijgt elke woning een energielabel. Mocht u uw woning ooit willen verkopen, dan bent u verplicht om dit label over te dragen aan de nieuwe kopers.



03. Woningborg Garantie

De zekerheid dat uw woning goed wordt afgebouwd

Voorschriften en bepalingen

Op dit project zijn de voorschriften en bepalingen van Woningborg van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door de Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar, dan wel nadeliger, mocht zijn voor de verkrijger prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Algemeen

Om kopers een goede garantie te kunnen bieden, heeft BM van Houwelingen zich aangesloten bij Woningborg. Hierdoor ontvangt u als koper na het tekenen van de overeenkomst en na het vervallen van de opschortende voorwaarden het zogenaamde Woningborg Garantie certificaat en kunt u aanspraak maken op de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Deze beschermt tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en tegen bouwkundige gebreken na oplevering.

Meer zekerheid

Woningborg is een verzekeringsmaatschappij die o.a. de Garantie- en waarborgregeling uitvoert, goedgekeurd door de Stichting Garantiewoning. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept koop- en aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent het voor u?

Als u een huis koopt met Woningborg Garantie, dan kunt u rekenen op de volgende zekerheden:

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



Let op:

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

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. Ook zaken als erfafscheidingen, drainages en groenvoorzieningen vallen niet onder de garantie van Woningborg. Daarnaast worden in de koop- en aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Onderhoudstermijn

De onderhoudstermijn bedraagt 3 maanden. Gedurende deze 3 maanden kunt u eventuele tekortkomingen of gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of van het werken van materialen, bij ons melden.



04. Ruimtebenamingen

Hoe worden de diverse ruimten benoemd?

Onderstaand treft u een overzicht aan van alle ruimten die in de woningen voorkomen, met de bijbehorende benaming conform het bouwbesluit. Aan deze benamingen kunt u zien aan welke eisen de ruimten voldoen.

Bouwbesluit	Spreek
Badruimte	Badkamer
Bergruimte	De privé berging op de begane grond
Buitenruimte	Loggia of balkon
Meterruimte	Meterkast
Opstelplaats installaties	Techniek / berging Plaats waar de installatiecomponenten zijn gepositioneerd zoals bijvoorbeeld de mechanische ventilatie unit (WTW), de warmtepomp (WP) en opstelplaats wasmachine (WM) + wasdroger (WD).
Toiletruimte	Toilet
Verblijfsruimte	Keuken
	Woonkamer
	Slaapkamer(s)
Verkeersruimte	Gang
Gemeenschappelijke verkeersruimte	De gemeenschappelijke entree, (lift-)hal, (nood-)trappenhuis en gang

Verblijfsgebieden

Een verblijfsgebied bestaat uit (een gedeelte van) aan elkaar grenzende verblijfsruimten (dus geen andersoortige ruimten) zonder constructiewand, op dezelfde verdieping.

Dit kunnen ruimten zijn die open aan elkaar grenzen (bijvoorbeeld een woonkamer met open keuken), maar ook ruimten die met een dunne, niet-dragende wand verbonden zijn (bijvoorbeeld bij slaapkamers).



05. Materialen en eisen

Algemeen

Van toepassing zijn de navolgende administratieve bepalingen zoals deze gelden op de datum dat aanvraag van de omgevingsvergunning is ingediend;

- het Bouwbesluit;
- Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 inclusief de bepalingen, reglementen en standaardvoorwaarden van Woningborg;
- de voorschriften van de Nutsbedrijven;
- de Gemeentelijke- en de Modelbouwverordening;
- de eisen/voorschriften van de Brandweer;

De terreininrichting

Hoogteligging

Als peil ($P = 0$) wordt aangegeven de afgewerkte bovenkant van de begane grondvloer van het appartementengebouw, van waaruit alle hoogte- en dieptematen worden gemeten. Deze maatvoering wordt in overleg met de gemeentelijke diensten nader vastgesteld evenals de rooilijnen en de erfgrenzen.

Terrein

Het terrein (=kadastraal perceel) rondom de appartementen zoals de toegangsweg, de parkeerplaatsen, de groenvoorzieningen, etc., worden eigendom van de Vereniging van Eigenaren (VvE) en behoren toe aan de appartementen. Het terrein wat onderdeel is van de VvE is indicatief weergegeven op de situatietekening die behoort bij de verkoopdocumentatie.

Een deel van het terrein valt onder Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK). Dit dient onderhouden te worden door de VvE, volgens de richtlijnen van HHSK. Tevens is de kans aanwezig dat er in de loop van de tijd op het terrein werkzaamheden uitgevoerd gaan worden door HHSK.

Afhankelijk van het seizoen, in relatie tot de oplevering van het appartementencomplex, is het mogelijk dat de beplanting op een later moment wordt aangebracht, namelijk in het daartoe geëigend plantseizoen.

Het terrein is ontworpen door een Landschapsarchitect. Er zijn bewuste keuzes gemaakt van positie bomen, bodemsamenstelling, bestrating, begroeiing en beplanting. Het gehele ontwerp is in goed overleg samengesteld en ontworpen met HHSK.

Op uw terrein zullen variabele zettingen ontstaan, met als gevolg dat het terrein na verloop van tijd opgehoogd en/of opnieuw ingericht dient te worden. Deze werkzaamheden vallen onder de VvE.



Grondwerken

Voor de aanleg van de funderingen, bestratingen, riolering, diverse nutsleidingen, kabels, etc. worden de noodzakelijke grond- en infrawerken verricht als graafwerk en aanvul- en ophoogwerkzaamheden. Op deze unieke locatie zullen diverse grondsoorten aangevoerd en verwerkt worden. Dit alles is met het HHSK bepaald. Onder de noemer 'dijksluiting' mogen, zoals nu de richtlijnen zijn, geen terrein(graaf)werkzaamheden verricht worden tussen 1 oktober en 16 april.

Het appartementencomplex wordt gerealiseerd langs een dijk. Dijken zijn in Nederland ondenkbaar. Diverse organisaties hebben inspraak in deze. U mag als koper en/of VVE niet zo maar (grond) werkzaamheden uitvoeren in de dijk. Uiteraard zijn er mogelijkheden, maar doe dit altijd in goed overleg met HHSK. Grondwerken, bestratingen, beplantingen e.d. vallen niet onder het gewaarborgde van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024.

Huisafval

In het appartementencomplex worden door de gemeente containers aangeleverd voor de inzameling van huisvuil voor alle appartementen. In het gebouw is hiervoor een separate containerruimte opgenomen.

Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn inbegrepen in de aanneemsom. De aanleg en aansluiting van de buitenriolering op het hoofdriool geschiedt overeenkomstig de geldende gemeentelijke voorschriften en eisen.

De buitenriolering, met bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde recyclebare kunststof buis en gescheiden (voor hemelwater en vuilwater). De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° Celsius hittebestendig is. Het rioleringsysteem wordt voorzien van de noodzakelijke hulp-, beluchtings-, ontstoppings-, verloop- en expansiestukken.

De definitieve uitvoering, hoeveelheid afvoerpunten en locatie(s) van het systeem worden in het werk nader bepaald. Ter plaatse van de gevel wordt een flexibele aansluiting gemonteerd. Het hemelwater zal geloosd worden op de sloot, aan de zuidkant van het gebouw. Op uw terrein is een (verzamel) persriool aanwezig. Deze is eigendom van de gemeente Krimpenerwaard.

Bestratingen

De bestrating, beplanting, parkeervakken en de inrichtingselementen op uw terrein, zoals aangegeven op de tekeningen, worden zoveel als mogelijk voor oplevering van de woning gerealiseerd. Rondom uw terrein is het openbaar gebied. De (her)inrichting van het openbaar gebied is ter keuze van de gemeente. De mogelijk werkzaamheden door derden kunnen na oplevering plaats vinden. Een mogelijk definitieve uitvoering en inrichting kan mogelijk afwijken van hetgeen op tekening is aangegeven. Aan deze afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend.



Erfscheiding

Aan de westzijde komen diverse jonge planten en bomen te staan als scheiding met de burens. Er komt geen erfafscheidingshekwerk.

Algemene ruimte(n) VvE

Parkeren

Parkeren kan op het eigen terrein. De parkeerplaats wordt, daar waar nodig, voorzien van een zogeheten “varkensrug”. Het parkeren van een motorvoertuig buiten de daarvoor bestemde parkeerplaatsen is niet toegestaan.

Privé bergingen

De privé berging is gelegen op de begane grond. De bergingen komen direct uit in een bergingsgang.

In enkele bergingen en in de bergingsgangen zullen er installatie-onderdelen ten behoeve van de algemene (nuts)installatie in het zicht aanwezig zijn welke de vrije hoogte beperken. Tevens kunnen er in uw berging een (omklede) standleiding aanwezig zijn.

Deze worden niet verder afgewerkt in verband met de benodigde bereikbaarheid in geval van onderhoud.

Tevens is de kans aanwezig dat er in de bergingsgang of uw berging een koofconstructie aanwezig is waarin leidingen aanwezig zijn die, volgens de eisen van de nuts- en/of installatiebedrijven niet bereikbaar mogen zijn voor bewoners.

De bergingen worden geventileerd door middel van mechanische afvoer in de bergingsgangen en natuurlijke toevoer. De mechanische ventilatie-unit en de afzuigkanalen met de daarbij behorende ventielen worden in de gangen in het zicht gemonteerd.

De privé berging wordt aangesloten op de elektrameter van het appartement en is voorzien van een lichtpunt met schakelaar en een dubbele wandcontactdoos. Deze elektrische voorzieningen worden niet weggewerkt in de wand. (“opbouw”)

(Constructie)onderdelen VvE

Fundering

De fundering bestaat uit gewapende betonnen balken en poeren op betonnen funderingspalen. De lengte en afmetingen van de palen worden bepaald door de constructeur aan de hand van het grond mechanisch onderzoek (o.a. de sonderingen). Overeenkomstig het advies van de constructeur wordt de funderingsconstructie van betonbalken en -vloeren, voorzien van de benodigde wapening.

Vloeren

De begane grondvloer van het appartementengebouw wordt uitgevoerd als een betonvloer. Deze is, conform het bouwbesluit, aan de onderzijde daar waar nodig geïsoleerd.



De woningen en de algemene ruimte op de begane grond zijn, waar bepalende installaties onder de begane grondvloer aanwezig zijn, voorzien van een inspectieruimte, onder de begane grondvloer. Deze is (deels) bereikbaar door middel van een inspectieluik. Tevens zal, op verzoek van HHSK, onder de begane grond een deel niet bereikbaar zijn en gevuld zijn met (klei)grond.

De vloeren van de 1^e, 2^e en 3^e verdieping wordt uitgevoerd als geprefabriceerde systeemvloeren. In de vloeren worden waar mogelijk de leidingen van elektra, riolering en ventilatie, etc. opgenomen. Afmetingen van de vloeren en de benodigde hoeveelheden wapening worden in overleg met de constructeur bepaald.

De dakhellingen worden idem uitgevoerd als een betonnen vloer volgens opgave van de constructeur.

Buitenruimte

De buitenruimte behorende bij bouwnummers 6 t/m 32 worden uitgevoerd als geprefabriceerde betonplaat. De bovenzijden van deze buitenruimte worden zoveel als mogelijk voorzien van wafelmotief.

In de balkonplaat zijn goten aanwezig voor de afvoer van het hemelwater.

De buitenruimte behorende bij bouwnummers 1 t/m 5 zijn van betontegels (50x50cm) op een zandbed met daaronder een ongeïsoleerde betonvloer. Deze buitenruimte wordt aan de buitenzijde voorzien van metselwerk.

De plafonds van de buitenruimtes zijn prefab beton, afwerking gerold (tenzij anders vermeld). De plafonds van de buitenruimtes met balkonbeglazing worden afgewerkt met een akoestische plaat of mortel.

Alle buitenruimtes worden voorzien van een stalen lamellen hekwerk (m.u.v. bouwnummers 24, 27 en 28: daar worden de buitenruimtes voorzien van een glazen hekwerk). Volgens de verkoopgeveltekeningen worden op de noord, oost en bij de appartementen op de oost-westzijde de buitenruimtes, door gestelde geluidsbelasting, voorzien van balkonbeglazing. Bij de grote openingen wordt dit uitgevoerd met 2 vaste delen aan de zijkant en 2 schuivende delen in het midden. Bij de kleinere openingen zijn dit 2 schuivende delen. De balkonbeglazing wordt aan de boven- en onderzijde voorzien van een ruimte voor natuurlijke ventilatie. Bij de bouwnummers 7, 16 en 25 zijn dit op de kopse kanten (kleinere openingen) vaste delen en voorzien van geblindeerd glas.

De maximale variabele belasting welke u kunt aanbrengen op de privé buitenruimte(n) is 2,50 kN/m² (ca. 250 kg/m²). Dit betreft zowel losse potten met planten en tuinmeubilair, als steigers, gewicht van personen, incl. (regen)water en dergelijke.

Eigenaren/bewoners dienen via hun privé-gedeelte -daaronder begrepen de buitenruimte(n) - toegang te verlenen voor het door/namens de VvE te verrichten gevel- en dakonderhoud.



Gevels

Het metselwerk van het gebouw wordt uitgevoerd in baksteen met doorgestreken metselspecie, in de kleuren en uitvoering zoals de architect heeft bepaald. In het gevelmetselwerk worden, zoals aangegeven op tekening, onder de raamkozijnen aluminium waterslagen aangebracht. Waar nodig worden dilataties aangebracht.

Op diverse plaatsen in de gevel worden ook houten geveldelen (verticaal) aangebracht, in de kleuren en uitvoering zoals de architect heeft bepaald. De buitengevels worden voorzien van spouw-isolatieplaten. De isolatiewaarde van de gevels volgt uit de energieprestatie berekeningen. Waar nodig worden boven de aanwezige kozijnen gevellateien toegepast en in de gevels dilataties toegepast. Daarnaast worden op enkele plekken in de gevels vleermuiskasten aangebracht. Voor de posities, zie verkooptekening.

Gevel- en binnenkozijnen, ramen en deuren (algemeen)

De entreepuien met de hoofdentree deur van het gebouw en de sluis schuif deur worden uitgevoerd in aluminium. Achter de hoofdentree zijn de postkasten aanwezig. De hoofdentree deur zal naar wens van de VvE gesloten blijven of automatisch open gaan. De sluis schuif deur is te bedienen middels een sleutelschakelaar en/of de kleuren videofooninstallatie.

De toegangsdeuren tot de bergingen en containerruimte worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van schilderwerk, (volgens de geldende normen met SKG -garantie) van de benodigde tochtprofielen en hang- en sluitwerken. Daar volgens de geveltekeningen worden deze voorzien van een glasopening volgens de gestelde eisen. Aan de binnenzijde van deze buitendeuren wordt een schopplaat aangebracht. Tevens zijn de kozijnstijlen tot één meter voorzien van deels ingefreesde hoeklijnen.

Ter plaatse van container, installatie- of nutsruimten zal een speciale uitvoering van (gevel)kozijnen noodzakelijk zijn, veelal gemaakt als of voorzien van zichtbare grotere ventilatieroosters.

De algemene binnenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van samengestelde plaat binnendeuren inclusief een glasopening. De toegangsdeur tot de privé berging is zonder glasopening, (inclusief meterkasten, hydrofoorroimte etc.). De binnendeurkozijnen worden daar waar nodig voorzien van de brandwerende voorzieningen en/of kaderprofielen. Boven de binnenkozijnen komt een plaatmateriaal in de kleur van de binnenkozijnen.

De volgende deuren worden zelfsluitend uitgevoerd d.m.v. elektrische deurautomaten:

- Entree deur appartementengebouw (schuivend);
- Entree deur entreehal;
- Toegang tot bergingsgangen, extern;
- Toegang tot bergingsgangen, intern.

De volgende deuren worden uitgevoerd met een mechanische deurdranger:

- Trappenhuis deuren + lift (of op kleefmagneet);
- Deuren t.b.v. meterkasten/installatieruimten algemeen.



De volgende deuren worden uitgevoerd met een vrijloop deurdranger:

- Woningtoegangsdeuren

Daar waar nodig worden de deuren en kozijnen brandvertragend uitgevoerd volgens de wet- en regelgeving.

Liftschachten

De liftschachtwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Daken en dakbedekking

Op de platte daken van het gebouw wordt een isolatielaag aangebracht, voorzien van een dakbedekking welke wordt afgewerkt met grind en daar benodigde tegels. De dakranden van hoofddaken zijn voorzien van dakbedekking en worden afgewerkt met een daktrim. De liftopbouw is geheel voorzien van geïsoleerde dakbedekking.

Een groot deel van het dak zal voorzien worden van installatiekanalen en pijpen, schoorstenen (t.b.v. de installaties) en de buitenunits van de warmtepomp. Het dak is bereikbaar vanuit het (nood)trappenhuis door middel van een dakluik. Waar noodzakelijk worden de nodige aanlijnvoorzieningen aangebracht ten behoeve van gevel- en dakonderhoud.

In het opgaand werk worden, daar waar nodig, slabben en loketten (lood of loodvervangend) toegepast.

Afschot

De daken, balkons en/of buitenruimtes worden op afschot aangebracht naar de hemelwaterafvoer. Bij de buitenruimtes op de begane grond is de afvoer via de bestrating. De luifel met een minimale oppervlak wordt voorzien van een hemelwaterafvoer. De hemelwaterafvoeren van dakvlak wordt via de schachten afgevoerd naar de riolering. Als noodvoorziening zullen op diverse posities dakspuwers aangebracht worden.

Bewegwijzing

Nabij de (hoofd)entree deur en (lift)hal van het gebouw worden de benodigde aanduidingen aangebracht, uitvoering overeenkomstig de voorschriften van de gemeente. Tevens worden er (metalen) huisnummerplaatjes gemonteerd naast de voordeuren. Bij de bergingen worden ook huisnummerplaatjes gemonteerd, kleur wit met zwarte letters. Deze worden eveneens geplaatst op de deuren.

Trappen en hekken

De trappen in het (nood)trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton. De bovenzijde van de traptreden worden voorzien van een motief.

Langs de trappen komen ronde leuningen op de wanden, bevestigd met leuninghouders. De trapgaten worden indien noodzakelijk ter plaatse van materiaalovergangen afgetimmerd met plaatmateriaal.



Plafondafwerking

De bergingszone worden afgewerkt met geïsoleerde plafondplaten en voorzien van spuitmortel. Ter plaatse van installatiecomponenten kan het plafond deels dunner of onafgewerkt zijn. De centrale hallen en de (nood)trappenhuizen op de begane grond worden uitgevoerd met een verlaagd plafond. De algemene ruimten op alle verdiepingen en de (nood)trappenhuizen worden voorzien van spuitwerk. Indien nodig worden en akoestische 'eilanden' aangebracht. Het plafond van de entreehal op de begane grond wordt een afgewerkt verlaagd plafond volgens voorstel architect.

Wandafwerking

De wanden van de privé buitenbergingen en de bergingsgangen bestaan deels uit schoonwerk vellingkant kalkzandsteenblokken en/of onafgewerkte kalkzandsteenelementen, m.u.v. de kalkzandsteenelementen in de bergingsgangen worden 'behangklaar' opgeleverd. De tussenwanden worden lager uitgevoerd als onderkant plafond.

De wanden van de centrale hallen en (nood)trappenhuizen worden afgewerkt met scanbehang, voorzien van sauswerk. De wanden in de entreehal worden idem afwerkt met een scanbehang welke in een kleur afgewerkt worden, deze wel volgens advies van de architect. Tevens zullen er enkele fraaie betimmeringen aanwezig zijn.

Dekvloeren en vloerafwerking

Op de ruwe vloer wordt een dekvloer aangebracht waarin diverse installatieleidingen zijn weggewerkt. Ter plaatse van de entreehal wordt daarop een schoonloopmat (Coral Luxe) aangebracht inclusief plint. Het overige vloerdeel van de centrale hal wordt volgens voorstel architect afgewerkt (n.t.b.). De vloeren van de centrale gangen en het (nood)trappenhuizen worden voorzien van pvc inclusief plint. De bergingsgangen, vloer van de berging en containerruimte worden idem voorzien een zandcementdekvloer, echter voorzien van slijtlaag.

Installatie algemene ruimte(n)

Algemeen

De algemene installatie is aangesloten op de CVZ-kast. De centrale meterkast is voorzien van een 3 fase aansluiting van voldoende capaciteit, gebaseerd op de aanwezige gebouwgebonden installaties.

De lift, hydrofoor, elektrische voorziening voor warm water, (nood)verlichting, elektrische installatie en mechanische ventilatie wordt aangesloten op de algemene elektra meter van de VvE.

Liftinstallatie

Het gebouw is voorzien van een complete liftinstallatie, 1 liftcabine met 4 stopplaatsen en telescopische schuifdeuren. In de lift wordt een spreek-luisterverbinding geplaatst die door middel van een mobiele GSM-verbinding gebruikt kan worden. De lift (inclusief schachtfronten) is van RVS (de vloerafwerking is pvc, gelijk aan de verkeershal). Er wordt geen stoel in de lift geplaatst, wel een spiegel (op de volledige hoogte, t.p.v. achterwand).



Hydrofoor

In de daarvoor bestemde ruimte wordt een hydrofoor ofwel drukverhogingsinstallatie voor water, geplaatst. De hydrofoor wordt eigendom van de VvE.

Werkkast / waterinstallatie

De werk kast, is de hydrofooruimte, is voorzien van een uitstortgootsteen met mengkraan (warm/koud water), elektrische voorziening voor warm water en schrobut.

Ter plaatse van de liftopbouw op het dak wordt een vorstvrije buitenkraan geplaatst voor het onderhoud aan de buitenunits van de warmtepomp. De mengkraan en de vorstvrije buitenkraan worden aangesloten op de algemene watermeter van de VvE.

Verlichting

De entree, (lift)hal, (nood)trappenhuis, (berging)gang en de techniekruimten worden van verlichting voorzien. In de algemene ruimten worden noodverlichting en vluchtwegaanduiding geplaatst.

Elektrische installatie

De entree, (lift)hal, (nood)trappenhuis, (berging)gang, techniekruimten en de overige ruimten worden van diverse wandcontactdozen voorzien voor het onderhoud van het gebouw.

De automatische deurdrangers en de videofooninstallatie worden aangesloten op de elektrische installatie van het gebouw, behorende bij de VvE. Op uw terrein komt ter plaatse van de bestrating openbare (sfeer)verlichting die wordt aangesloten op de centrale voorzieningenkast.

Vanuit de centrale meterkast wordt een loze leiding aangebracht tot net buiten de gevel. Dit is een eis van Woningborg. Op nadrukkelijk verzoek van de netbeheerder, gezien de aanwezige netcongestie, mogen we tot nader bericht geen voorziening aanbieden voor opladen elektrische auto's.

Ventilatie

De gemeenschappelijke verkeersruimten (trappenhuisen), zullen door natuurlijke ventilatie worden geventileerd. De inpandige gang zal door mechanische toe- en afvoer worden geventileerd.

De bergingen en de bergingsgangen krijgen een natuurlijke toevoer ventilatie en een mechanische afvoerventilatie.

Techniek

In het gebouw zijn diverse installatieruimten voorzien ten behoeve van de nutsbedrijven en/of algemene installatievoorzieningen. Deze ruimten worden afgesloten en zijn niet toegankelijk voor bewoners.

Kabelgoot

In delen van het bergingscomplex zal een kabelgoot worden gemonteerd, welke in het zicht blijft. In de entreezone en algemene ruimten voor de woningentreeddeuren, wordt deze weggewerkt d.m.v. een verlaagd plafond.



De woning(en)



Dekvloeren

In de appartementen op de 1^e tot en met de 3^e verdieping wordt een zwevende zandcement dekvloer op isolatie aangebracht, met uitzondering van de badkamer. Ter plaatse van de badkamer wordt wel een dekvloer aangebracht, echter is deze niet zwevend. In de appartementen op de begane grond wordt zeker een dekvloer aangebracht, echter is deze niet zwevend.

De dekvloer wordt aangebracht conform geldende norm en vlakheidsklasse. Houdt hier rekening mee bij het aanbrengen van uw vloerafwerking. Wij raden u aan advies te vragen aan de leverancier van uw vloerafwerking.

Woningscheidende wanden

De (constructieve) binnenspouwbladen en de (constructieve) woningscheidende wanden (de wanden tussen de appartementen en de gemeenschappelijke verkeersruimten) worden uitgevoerd in kalkzandsteen volgens opgave van de constructeur. Tevens wordt ter plaatse van de centrale gangen een metal-studwand geplaatst voorzien van isolatie. Wand van gemeenschappelijke schachten worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden en/of kalkzandsteen.

Gevelkozijnen, ramen en deuren

De overige kozijnen worden uitgevoerd in hardhout. De buitenruimtes zijn bereikbaar middels een schuifpui en/of draaideur welke aan de woningzijde te openen is. De entreedeuken van de appartementen en de algemene kozijnen worden idem uitgevoerd in hardhout. De ramen worden uitgevoerd in draaikiepramen welke in één stand te kiepen zijn.

De entredeur van de woning wordt uitgevoerd in een isolerende plaatdeur en voorzien van schilderwerk. De deur wordt voorzien van een deurgreep, tochtwering en 3-puntssluiting.

De overige hardhouten kozijnen, ramen en (schuif)deuren, worden voorzien van een glasopening zoals aangegeven op tekening en worden voorzien (volgens de geldende normen met SKG -garantie) van de benodigde tochtprofielen en hang- en sluitwerken. Deze deuren zijn voorzien van een 3-puntssluiting of deurespagnolet. De uitvoering en draairichting van de ramen en deuren staan op tekening aangegeven. De schuifpui naar de buitenruimte (indien van toepassing) wordt uitgevoerd in hardhout.

De ruimte tussen de boven- en zijkant van het gevelkozijn (en het plafond / wand) wordt aan de binnenzijde van de woning voorzien van een houten betimmering en/of plaatmateriaal.

Hang- en sluitwerk

Alle ramen en deuren worden voorts voorzien van het benodigde inbraakpreventieve hang- en sluitwerk volgens de geldende eisen van het Bouwbesluit.

De cilindersloten van de privé voordeur, schuifpui/balkondeur en bergingsdeur zijn daar waar mogelijk gelijksluitend. Ook de cilindersloten van de algemene deuren (in de algemene ruimte) zijn, daar



mogelijk, per type, gelijksluitend. Het totaal aantal sleutels wat u ontvangt, wordt bij oplevering bekend gemaakt. De VvE ontvangt bij oplevering de sleutels die behoren tot alle gemeenschappelijke ruimten.

Beglazing

Alle glasopeningen in de gevelkozijnen van de woningen worden voorzien van isolerende beglazing, HR++glas, conform de geldende voorschriften en energieprestatie berekeningen.

Bij de toepassing van HR++beglazing dient rekening gehouden te worden met:

- een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk onder invloed van bijvoorbeeld: een gedeeltelijk beschaduwing van bijvoorbeeld het afplakken van de ruit door posters, stickers, e.d. of door een gedeeltelijke gesloten zonwering, slagschaduw of te hoge temperaturen t.g.v. het aanbrengen van binnenzonwering te dicht op het glas.
- tijdelijke condensvorming aan de buitenzijde bij koud weer.
- Tevens kunnen in de beglazing afhankelijk van uitvoering geringe kleurverschillen ontstaan.

De glasopeningen in de gevelkozijnen van de algemene ruimten worden voorzien van dubbele isolerende beglazing, conform de geldende voorschriften.

Daar waar volgens regelgeving noodzakelijk wordt veiligheids- en/of brandwerende beglazing toegepast. Tevens waar noodzakelijk, wordt conform de regelgeving en/of BENG, de beglazing uitgevoerd in geluidswerende beglazing. Het is mogelijk dat voor beide gevallen, het glas een andere tint heeft dan het overige isolatieglas. De bewassing van niet bereikbare buitengevelbeglazing (en de houten kozijnen) zal (via de VVE) vanuit buiten plaats vinden. Bijvoorbeeld door middel van een telescopisch wassysteem.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden, met een dikte van 10cm. De geluidsisolatiewaarde van tussen twee in de woning gelegen verblijfsruimten zal tenminste -20dB zijn. Dit geldt echter niet voor binnenwanden waarin een deurkozijn is opgenomen.

Binnendeurkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen, geschikt voor opdek deuren, worden uitgevoerd in plaatstaal (deurhoogte circa 231,5 cm) voorzien van een bovenlicht (enkel glas) met volle bovendorpel. Behalve het kozijn van de meterkast, inpandige berging en/of techniekruimte, deze wordt voorzien van een afgelakt paneel. De deur van de meterkast wordt voorzien van ventilatievoorzieningen conform de eisen van het nutsbedrijf.

De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren in een standaard kleur. Onder de binnendeuren wordt, in verband met de ventilatiedoorstroming, een vrije ruimte gehouden. De deurkrukken, vrij- en bezetsloten en deurschilden van de binnendeuren worden uitgevoerd in lichtmetaal.



Bij de bouwnummers 12 t/m 14, 21 t/m 23 en 30 t/m 32 wordt de binnendeur tussen de hal en woonkamer voorzien van een standaard glas(opening). Ook wordt er bij deze bouwnummers in het binnendeurkozijn van de gang naar de woonkamer/keuken een zijlicht gerealiseerd. Dit wordt uitgevoerd in enkel helder glas.

Het binnendeurkozijn tussen de techniekruimte en de woonkamer/keuken van de bouwnummers 12, 14, 21, 23, 30 en 32 is geluidswerend uitgevoerd. Hier wordt een massieve vlasvezel vulling deur toegepast, een bovenlicht (enkel glas i.p.v. afgelakt paneel), een aanslagprofiel in het kozijn én een stofdorpel.

Zowel de binnendeuren als kozijnen beide in fabrieksmatig wit.

Op de binnendeuren worden de volgende sloten gemonteerd:

- | | |
|--|---------------------|
| • Woonkamer: | loopslot; |
| • Slaapkamers: | loopslot; |
| • Badkamer: | vrij- en bezetslot; |
| • Toilet: | vrij- en bezetslot; |
| • Meterkast: | kastslot; |
| • Techniekruimte: | loopslot; |
| • Inpandige bergruimte/techniekruimte: | loopslot; |
| • Privé bergruimte: | cilinder. |

De bergingskozijnen worden uitgevoerd in hardhout en ter plaatse van de bovenzijde opening. De kozijnen van de bergingen worden (aan de gangzijde) tot circa 85 cm voorzien van (deels) ingefreesde hoeklijnen.

Dorpels

Ter plaatse van de entree deur en de deur grenzend aan de buitenruimte van de woning worden kunststenen onderdorpels aangebracht. Ter plaatse van de toilet- en badkamerdeuren worden eveneens kunststenen onderdorpels aangebracht.

Plafondafwerking

De plafonds van de woning worden, met uitzondering van de meterkast, uitgevoerd met wit spuitwerk voorzien van structuur. In de inpandige berging / technische ruimte kan het plafond ter plaatse van installatiecomponenten, deels onafgewerkt zijn. Eventuele constructief noodzakelijke ravelingen, centraal dozen, (brandwerende) aftimmering, alsmede V-naden, blijven zichtbaar.

Wandafwerking

Alle wanden in de woning worden “behangklaar” afgewerkt met uitzondering van die wanden waarop het wandtegелwerk wordt aangebracht. De wanden van de meterkast, inpandige berging en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

“Behangklaar” wil zeggen dat de naden van de binnenspouwbladen en binnenwanden afgewerkt zijn en dat de wandelementen zelf mogelijk in het zicht blijven bij oplevering.



Na verwijdering van eventuele verontreinigingen zijn deze wanden direct geschikt voor het aanbrengen van een voorsmeerlaag met aansluitend behang. Enkele onvolkomenheden in het oppervlak zijn hierbij niet uit te sluiten. Voor het aanbrengen van sauswerk o.i.d. dienen de wanden eerst zorgvuldig afgewerkt te worden.

Langs de binnenwanden worden op de overgang tussen wand en vloer geen plinten aangebracht, dit maakt het voor u mogelijk bij elke door u gewenste vloerafwerking bijpassende plinten te monteren.

Tegelwerk

De afmetingen en kleur van de vlakke geglazuurde wand- en vloertegels zijn volgens de opgave in de showroom. De basisafmetingen van de vloertegel is 45x45 cm en de wandtegel 40x20 cm.

Het tegelwerk wordt in de toiletruimte aangebracht tot circa 140 cm hoogte. Boven het wandtegelwerk ter plaatse van het toilet zal spuitwerk in de kleur wit worden aangebracht.

De wanden van de badkamer wordt betegeld tot onderzijde van het plafond. Het wandtegelwerk in zowel toilet als badkamer wordt liggend verwerkt. De vloertegels worden niet strokend met de wandtegels aangebracht.

De douchevloer wordt éézijdig richting de draingoot op afschot aangebracht. De uitwendige hoeken van het tegelwerk in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van kunststof hoekprofielen recht in de kleur wit. De standaardkleur van de voegmortel voor de wandtegels is wit en voor de vloertegels grijs. Zowel (de kleur) hoekprofiel als de kitkleur wordt in basis standaard. Bij de keuze van het tegelwerk in de showroom is het belangrijk dat de voeg,- hoek en kitkleur wordt afgestemd op het gekozen tegelwerk. De definitieve keuze wordt verrekend in de tegelshowroom.

Binneninrichting en aftimmer-werkzaamheden

De benodigde materialen ten behoeve van de diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten, koofbetimmeringen en koplatten, waar nodig, worden geleverd en aangebracht. In de meterkast wordt een meterbord op regelwerk aangebracht overeenkomstig de voorschriften van de nutsbedrijven. Diverse (stalen) onderdelen worden (brandwerend) afgetimmerd.

Schilderwerk

De gevelkozijnen, ramen, deuren worden zowel de buiten- als binnenzijde voorzien van fabrieksmatige afgelakte verf. De buiten- en binnenbetimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf. Het schilderwerk aan de binnenzijde van de woningen zal met een fabrieksmatige watergedragen verfsysteem worden uitgevoerd. Voor schilderwerk aan de buitenzijde zal verf op basis van alkydhars worden toegepast.

De in het zicht blijvende waterleidingen in toilet en badkamer worden, voor zover deze niet chromatisch verzinkt of van kunststof zijn, in kleur afgewerkt. Overige leidingen in meterkasten, kasten en (technische) bergruimten worden niet nader afgewerkt.



Keuken

In uw woning wordt geen keuken geplaatst, met uitzondering van woningtype F. Op de standaard plaats worden wel de benodigde aansluitingen/voorzieningen voor water, elektra, riolering en mechanische ventilatie aangebracht. Het leidingwerk, van water en riolering, wordt ter plaatse afgedopt conform de keuken O- tekening (wordt bij de verkoopstukken verstrekt). De keuken, met uitzondering woningtype F, kan alleen na oplevering geplaatst worden.

De keuken krijgt afzuigventilatieventielen van het WTW ventilatiesysteem. Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een wasemkap. Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatiekap worden toegepast. Deze recirculatiekap mag niet worden aangesloten op het ventilatiesysteem.

(N.B.: de werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd zijn in verband met de Garantieregeling en de voorschriften van het Bouwbesluit.)

De installaties

Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden KOMO-gekeurde kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. De binnenriolering wordt uitgevoerd in KOMO-gekeurde kunststof buis met de volgende aansluitpunten:

- voor de afvoer van een wasmachine en wasdroger (gecombineerd);
- voor de afvoer (overstort) van de WP (warmtepomp);
- voor de afvoer van de spoelbak in de keuken;
- voor de afvoeren in de badkamer;
- voor de afvoeren in toiletruimte(n).

Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanuit de meterkast naar de tappunten in het toilet, de badkamer, de keuken, de wasmachine opstelplaats en de warmwaterinstallatie. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel naar de tappunten in de badkamer en de keuken.

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

Sanitair

Het sanitair, zoals per woning aangegeven op de verkooptekeningen, wordt uitgevoerd in fabricaat Villeroy & Boch, type O.Novo (of gelijkwaardig) en de kranen fabricaat Grohe, type Eurosmart (of gelijkwaardig). Bouwnummers 12, 14, 21, 23, 30 en 32 hebben een toiletpot type O.Novo Compact.

In de toiletruimten:

- een wit porseleinen wandcloset met inbouwreservoir, waterbesparende bediening en witte closetzitting met deksel;
- een wit porseleinen fontein met verchromde kraan, kunststof bekiersifon en muurbuis.



In de badkamer:

- een wit porseleinen wastafel met verchroomde mengkraan, verchroomde plugbetersifon met muurbuis en een spiegel van 60x60cm boven de wastafel;
- een douche met douchevloer (90x90 cm) op afschot, een draingoot, een verchroomde waterbesparende thermostatische douchemengkraan en afneembare verstelbare handdouche met slang in combinatie met glijstang;
- een glazen douchewand à ca. 118,5 x 195 cm, type Novellini Lunes H o.g.. De bouwnummers 12 t/m 14, 21 t/m 23 en 30 t/m 32 hebben een douchewand à ca. 90 x 195 cm;
- een wit porseleinen wandcloset met inbouwreservoir, waterbesparende bediening en witte closetzitting met deksel (m.u.v. bouwnummers 13, 22 en 31);

Gasinstallatie

In de woning wordt geen gasinstallatie aangebracht.

Verwarming en koeling

Een warmtepomp zorgt in uw huis voor de verwarming en het warme water.

De verwarmingsinstallatie bestaat uit een warmtepomp (binnendeel), de transportleidingen en het buitendeel. Het buitendeel van de warmtepomp wordt geplaatst op het dak van het appartementencomplex. De transportleidingen en het buitendeel zijn in eigendom van de VvE.

De warmtepomp (binnendeel) valt binnen het appartementsrecht en wordt eigendom van de koper.

De woning is voorzien van vloerverwarming (welke ook geschikt is als vloerkoeling). Een dergelijk stabiel systeem is gebaseerd op lage temperaturen voor verwarming. In de badkamer wordt aanvullend een elektrische handdoekradiator geplaatst.

De installatie in de woning is berekend volgens de geldende berekeningsmethode ISSO51 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen', volgens de kwaliteitseisen van ISSO50.

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen: Buitentemperatuur -10 graden Celsius. Tevens moet worden gerekend met een windsnelheid zoals die ter plaatse normatief is vastgesteld.



Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren, en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen en bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius.

Ruimte	Temperatuur
Woonkamer	22 graden Celsius
Keuken	22 graden Celsius
Hal / entree	18 graden Celsius
Inpandige berging / technische ruimte	15 graden Celsius
Toilet	18 graden Celsius
Slaapkamer(s)	22 graden Celsius
Badkamer	22 graden Celsius
Centrale hal/trappenhuis	onverwarmd
Bergingen en gangen in het bergingscomplex	onverwarmd

De regeling vindt plaats door middel van een thermostaat, geplaatst op circa 1.500 mm boven de vloer in de woonkamer. Deze thermostaat dient als hoofdthermostaat, met instellingen voor de ruimtetemperatuur. In de overige verblijfsruimten vindt een naregeling plaats.

Veranderingen in temperaturen gaan langzaam en de beste resultaten worden bereikt wanneer de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur staat en vloerafwerking met een lage warmteweerstand is gekozen. Als de thermostaat eenmaal is ingesteld, hoeft u deze eigenlijk nooit meer te wijzigen.

De warmtepompinstallatie is tevens geschikt gemaakt om actief mee te kunnen koelen. Het gaat daarbij om zogeheten “topkoeling” kan de ruimtetemperatuur enkele graden verlagen. Op deze wijze worden temperatuuroverschrijdingen in de woning voorkomen.

Bij het aanbrengen van de vloerafwerkingen dient rekening te worden gehouden met onderstaande waarden: de maximale warmteweerstand van de vloerafwerking (warmte geleidingscoëfficiënt λ) tegels, pvc of laminaat is 0,07 W/m.K. Door de aanwezigheid van aan- en afvoerslangen van de vloerverwarming in de afwerkvloeren is het niet toegestaan om in de afwerkvloeren te boren of te spijkeren. U dient daarmee rekening te houden bij de keuze van uw vloerafwerking.

In verband met voorschriften, wet- en regelgeving rondom legionella kunnen koude zones in het vloerveld ontstaan. Vanuit de verdeler lopen er transportleidingen naar de ruimten, waardoor er mogelijk ook warme zones in het vloerveld kunnen ontstaan.



In de technische ruimte(n) komen leidingen in het zicht. De verdeler van de centrale verwarming komt in de gang en wordt voorzien van een omkasting.

De verwarmingsinstallatie voldoet aan artikel 4 van bijlage A van de Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 van Woningborg.

Warmtapwater

De woning heeft een boiler waar het warmtapwater in wordt verwarmd en opgeslagen, de inhoud van deze boiler is conform de Bijlage A Nieuwbouw garantie- en waarborgregeling 1-1-2024 van Woningborg. Deze boiler is onderdeel van de warmtepomp.

Bij een standaard douchekop van 10 liter per minuut kunt u, bij een volle boiler van 180 liter, circa 24 minuten douchen met een gebruikelijke douchetemperatuur van 38 °C. Bij een spaardouche met een verbruik van 6 liter per minuut is dat circa 40 minuten.

(Na uw keuze kan) de (verwarmde) douchetijd kan om welke rede dan ook minder zijn. Uiteraard is de douchetijd afhankelijk van de grootte van de douchekop.

Uit de boiler wordt ook warmwater getapt voor de keukenkraan. Als dat veel gebeurt blijft er minder warmtapwater over om te douchen. U kunt dit voorkomen door in de keuken een 3-in-1 kokend-waterkraan te kiezen. Deze levert koud, warm en kokend water binnen een seconde en dit wordt niet uit het vat gehaald. Dat levert extra comfort in zowel keuken als badkamer. Het warmtapwater wordt in de boiler door de warmtepomp op temperatuur gehouden. De totale opwarmtijd van een lege boiler bedraagt ruim 2 uur.

Ventilatievoorzieningen

De woning wordt voorzien van een WTW (warmte-terug-win) balansventilatie. Een systeem dat frisse buitenlucht mechanisch toevoert en gebruikte lucht mechanisch afvoert.

Zowel de luchttoevoer als luchtafvoer vindt plaats middels plafond- en/of wandventielen. De posities hiervan zijn indicatief weergegeven op tekening. Het exacte aantal ventielen en de definitieve posities hiervan wordt aangebracht conform de geldende regelgeving.

Het ventilatiesysteem is voorzien van een automatische regeling. De regeling bestaat uit een CO²-sensor in de woonkamer/keuken. De CO²-sensor in de woonkamer beschikt tevens over een bediening om de ventilatie (tijdelijk) handmatig hoger of lager te kunnen zetten. De badkamer is voorzien van een RF (draadloze) bediening met de mogelijkheid om de ventilatie (tijdelijk) handmatig hoger of lager te kunnen zetten.

De CO² sensor in de woonkamer is op voldoende afstand naast de thermostaat geplaatst. Deze positie en afstand tot de thermostaat is benodigd om de temperatuursregeling niet te ontregelen.

Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatiekap worden toegepast. Deze recirculatiekap mag niet aangesloten worden op



het ventilatiesysteem. Het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de technische ruimte. De leidingen in de technische ruimte worden in het zicht aangebracht.

Er wordt met de oplevering géén extra filters geleverd. Op advies van de installateur deze vervangen. Om het filter van de WTW-unit te vervangen, dient bij bouwnummers 13, 22 en 31 de wasmachine en/of wasdroger verplaatst te worden (door koper).

Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn in de koopprijs begrepen. De meterkast van uw woning is voorzien van een 3 fase aansluiting (3x25 Ampère)¹.

Waar mogelijk worden de leidingen weggewerkt en wordt inbouw materiaal toegepast. Met uitzondering van de meterkast en berging in het bergingscomplex. Het schakelmateriaal wordt in de kleur wit uitgevoerd.

De wandaansluitingen voor buiten- en binnenwandlichtpunten worden aangebracht op een hoogte van circa 2.100 mm t.o.v. peil, met uitzondering van de wandlichtpuntaansluiting in de badkamer. Deze wordt op circa 1.800 mm boven de vloer aangebracht. De aansluitingen in het toilet en de badkamer zullen conform de 0-tekeningen worden aangebracht welke via UHUW worden gepresenteerd.

De schakelaars, al dan niet in combinatie met een wandcontactdoos, worden aangebracht op een hoogte van circa 1.050 mm, met uitzondering van schakelaars die zich nabij het inbouwreservoir van het toilet bevinden (type A+D). Deze bevinden zich op circa 1.300 mm.

De wandcontactdozen en loze leidingen komen in de verblijfsruimten op circa 300 mm boven de dekvloer, liggend en zoveel mogelijk gecombineerd in één frame. De wandcontactdozen voor wasmachine en wasdroger worden op circa 1.200 mm boven de dekvloer aangebracht. In alle overige ruimte worden wandcontactdozen aangebracht op een hoogte van 1.050 mm vanaf de dekvloer, tenzij anders staat vermeld.

Ter plaatse van het aanrechtblad worden de wandcontactdozen aangebracht op een hoogte van 1.200 mm, tenzij anders staat vermeld. De aansluitpunten in de keuken, zullen conform de 0-tekeningen van de keuken worden aangebracht.

Voor de magnetron en vaatwasser is een loze leiding opgenomen. Indien er bij de keuken woningtype F in basis één van de toestellen is opgenomen, zal deze bedraad afgemonteerd opgeleverd worden.

Er zijn geen (bedrade) leidingen t.b.v. (buiten)zonwering voorzien.

¹ Indien uit definitieve uitwerking van de elektrische installatie, mede in relatie tot koperskeuzes, blijkt dat de 3-fase aansluiting zwaarder uitgevoerd dient te worden als bijvoorbeeld een 3x35A aansluiting wordt u hier over geïnformeerd. Indien dit het geval is dient u er rekening mee te houden dat de kosten van de zwaardere aansluiting toegevoegd worden aan het meerwerk en dat u als eindgebruiker meer vastrechtkosten zal moeten betalen dan bij een 3x25A aansluiting.



De plaatsen van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staan indicatief op tekeningen aangegeven. Door nadere uitvoeringseisen kunnen er afwijkingen ontstaan conform de geldende voorschriften op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning.

De buitenruimtes zullen voorzien worden van een verlichtingsarmatuur en een waterdichte wandcontactdoos. Het schakelmateriaal in het appartement wordt Busch Jaeger serie Balance SI.

De deurbel wordt op een hoogte van circa 1.300 mm aangebracht middels een component van de videofooninstallatie. In de woning wordt in de woonkamer de videofoon aangebracht, waarmee de centrale hoofdentreedeur van het gebouw geopend kan worden. De buitenlichtpunten aan de gevels zijn voorzien van een wandarmatuur.

Loze leidingen worden voorzien van een controle draad (deze draad is niet geschikt als trekdraad) vanaf het aansluitpunt met blindplaat tot in de meterkast.

De elektrische installatie van de privé berging wordt aangesloten op de elektrische installatie van het appartement.

De laagspanningsinstallatie wordt vanaf de door het energiebedrijf aan te brengen meter(s) in de meterkast geïnstalleerd, volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem. De gehele elektrische installatie wordt door de aannemer afgemonteerd en dient bij oplevering geheel bedrijfsklaar te zijn.

Telecommunicatie-installatie

Ten behoeve van de aansluiting op het plaatselijk centraal antenne systeem en/of datanet worden onbedrade (loze) aansluitpunten aangebracht vanuit de meterkast. Deze loze leiding(en) zijn op de tekening aangegeven.

De aanvraag voor een telefoon-/internetverbinding en/of de aansluiting op een centraal antenne systeem moet door de koper zelf aangevraagd worden². De eventuele abonnementen en aanleg- en aansluitkosten van telefoon, internet en CAI zijn voor rekening van de koper.

Er wordt ten behoeve van de VvE geen telecom installatie aangebracht.

PV-installatie

Er worden geen PV-panelen (zonnepanelen) toegepast op het dak van het appartementencomplex.

Brandpreventie (NEN2555)

Ten behoeve van een tijdige signalering van brand en/of rookontwikkeling worden in de verkeersruimten en daar waar overeenkomstig de voorschriften vereist, rookmelders aangebracht tegen het plafond. Deze rookmelders zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie en zijn ook voorzien van een noodaccu in geval van stroomuitval.

2 U dient voldoende rekening te houden met het tijdige aanvragen van een telefoonverbinding via de gewenste provider en eventueel de aansluiting op een centraal antenne systeem inclusief daarbij behorende internetverbinding. De aanvraag voor levering tot het daadwerkelijk aansluiten en gebruiksklaar opleveren kan circa 6 tot 10 weken in beslag nemen.



06. Kleurenschema

Exterieur*	Kleur
Licht metselwerk***	Beige wit
Middel metselwerk ***	Grijs effen
Middel metselwerk ***	Grijs genuanceerd
Donker metselwerk ***	Zwart bruin
Doorstrijkmortel	Grijs/Donkergrijs (afhankelijk van metselvlak)
Waterslagen/lekdorpels/daktrimmen (aluminium)	Ombergrijs
Luifel t.p.v. entree	Betonlook
Hemelwaterafvoer (zink)	Naturel
Kozijnen **	Ombergrijs (onderhoudsklasse II)
Ramen **	Ombergrijs (onderhoudsklasse II)
Deuren **	Ombergrijs (onderhoudsklasse II)
Stalen lateien en geveldragers	Ombergrijs
Stalen kolommen	Ombergrijs
Hekwerken en balkonbeglazing	Ombergrijs
Glas hekwerken	Doorzichtig (alleen bouwnummers 24, 27 en 28, zie pagina 13)
Glas balkonbeglazing	Doorzichtig (m.u.v. bouwnummers 7, 16 en 25, zie pagina 13)
Balkons/buitenruimtes	Betonkleur / Naturel
Vleermuiskasten	Naturel (grijskleurig)
Sandwichpaneel (hout) in kozijn/gevel t.p.v. kleuren metselwerk licht en middel	Nobelwood licht
Sandwichpaneel (hout) in kozijn/gevel t.p.v. kleuren metselwerk donker	Nobelwood donker
Entreedeuken complex (aluminium) **	Ombergrijs
Dakbedekking (bitumineus)	Zwart
Dakgrind	Natuurkleur (basis)
Daktegels (betontegels)	Lichtgrijs
Buitenruimtetegels (betontegels) bouwnummers 1 t/m 5	Antraciet en 'passtukken' voorzien van grind/kiezels

* kleuren onder voorbehoud, en afhankelijk van goedkeuring welstand.

** de binnen- en buitenzijden van de kozijnen, ramen en deuren worden in gelijke kleuren uitgevoerd.

*** gevelmetselwerk hoofdmassa wordt uitgevoerd als wildverband. Ter plaatse van diverse accentvlakken wordt het metselwerk in staand en/of tegelkoppensverband uitgevoerd.

**** Witte kleuren kunnen afwijken per leverancier. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Interieur woning****	
Plafond spuitwerk	Wit
Binnenkozijnen en binnendeuren	Alpine wit
Schakelmateriaal en aansluitpunten elektra	Wit
Aftimmering stalen kolom/ligger (indien van toepassing)	Naturel (behangklaar)
Hoekprofielen tegelwerk	Wit
Onderdorpel binnendeur badkamer en toilet	Donker
Onderdorpel douchescherm (douchehoekprofiel)	Metaalkleurig (grijs)
Tegelwerk wanden (afm. ca. 40x20cm, liggend)	Basis kleuren conform pakket in de showroom
Tegelwerk vloeren (afm. ca. 45x45cm)	Basis kleuren conform pakket in de showroom
Voegmortel wandtegels	Wit
Voegmortel vloertegels	Grijs
Kit	Wordt afgestemd op kleur voegwerk door kitter op locatie

Interieur appartementencomplex****	
Plafond spuitwerk	Wit
Plafond verlaagd plafond	Wit
Schakelmateriaal en aansluitpunten elektra	Alpine wit
Bergingskozijn en - deur **	Ombergrijs
Woningentreekozijn en – deur **	Ombergrijs
Kozijnen en deuren welke in entreezone vallen (m.u.v. toegang bergingen en flatkast)	Bruin (aan één zijde)
Bergingskozijn en – deur naar bergingscomplex naast bouwnummer 1 én flatkast	Groen (aan één zijde)
Overige algemene kozijnen en deuren **	Wit
Postkasten (frontpaneel RVS) en bellenplateau	Bruin
Wanden algemene ruimten (m.u.v. entreezone)	Wit
Vloer (m.u.v. entreezone), pvc	Nader te bepalen, in overleg met architect
Wanden entreezone	Groen en bruin
Vloer entreezone (tegels)	Lichtbruin
Plint in entreezone en bij pvc vloer	Wit



07. Afwerkstaat

Afwerkstaat algemene ruimten

Ruimte	Wand	Plafond	Vloer
Entree hal	Scanbehang met sauswerk	Verlaagd plafond	Schoonloopmat en tegels
Centrale hal begane grond	Scanbehang met sauswerk	Verlaagd plafond	PVC (recht gelegd) voorzien van plint
Centrale hal verdiepingen	Scanbehang met sauswerk	Spuitwerk inclusief akoestische eilanden	PVC (recht gelegd) voorzien van plint
Trappenhuis begane grond	Scanbehang met sauswerk	Verlaagd plafond	PVC (recht gelegd) voorzien van plint
Trappenhuis verdiepingen	Scanbehang met sauswerk	Spuitwerk	PVC (recht gelegd) voorzien van plint
Bergingscomplex	Schoonwerk vellingkant kalkzandsteenblokken en/of onafgewerkte kalkzandsteen-elementen	Spuitwerk	Zandcementvloer voorzien van slijtlaag
Bergingsgangen (zichtwerk)	Kalkzandsteen-elementen, behangklaar	Spuitwerk	Zandcementvloer voorzien van slijtlaag

Afwerkstaat woningen

Ruimte	Wand	Plafond	Vloer
Hal/gang	Behangklaar	Structuur spuitwerk	Zandcementvloer
Meterkast	Onafgewerkt en/of plaatmateriaal	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Toilet	Tegelwerk tot 140 cm, daarboven spuitwerk	Structuur spuitwerk	Tegelwerk
Badkamer	Tegelwerk tot plafond	Structuur spuitwerk	Tegelwerk
Techniek en/of berging	Onafgewerkt	Structuur spuitwerk (t.p.v. installatie-componenten onafgewerkt)	Zandcementvloer
Woonkamer + keuken	Behangklaar	Structuur spuitwerk	Zandcementvloer
Slaapkamer(s)	Behangklaar	Structuur spuitwerk	Zandcementvloer
Buitenruimte	-	Prefab beton (bij woningen met balkonbeglazing, akoestische plaat of mortel)	Verdiepingen: Prefab beton, onafgewerkt Begane grond: Betontegels, aangevuld met grind



08. Algemene informatie

Het kopen van een woning is voor de meeste van ons 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.

Uitvoeringsduur

De uitvoeringsduur van de bouw van de woning bedraagt een aantal werkbare werkdagen, nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst, te rekenen vanaf het tijdstip dat de bouw van het gebouw aangevangen is. Feest- en vakantiedagen, weekeinden en Atv-dagen, en ook dagen met slechte weersomstandigheden zoals bijvoorbeeld regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen. Als 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.

Ook houdt BM van Houwelingen B.V. zich het recht voor per € 1.000,-- overeengekomen meerwerk een extra werkbare werkdag te mogen benutten. Het uitgangspunt is dat het benutten van extra werkbare werkdagen niet benodigd is. Echter indien blijkt dat dit, op basis van het gekozen meerwerk benodigd is, wordt u hier te zijner tijd nader over geïnformeerd.

Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering, en zijn tevens voorzien van een aansluitmogelijkheid voor telefoon, centrale-antenne-aansluiting (CAI). De aansluitkosten van water, elektra en riolering zijn in de verkoopprijs inbegrepen. Het aanvragen van telefoon, internet en/of CAI-aansluitingen dient door de koper zelf te worden verzorgd. De basisvoorzieningen voor een aansluiting worden wel tot in de meterkast aangebracht.

De aansluitkosten e.d. zijn voor rekening van de koper.

De aanvragen voor de levering van water en elektriciteit worden door de ondernemer tijdig ingediend bij het leverend energiebedrijf van zijn keuze, zodat de woningen bij oplevering al zijn aangesloten op deze nutsvoorzieningen. U dient zelf een leveringsovereenkomst van energie af te sluiten bij een energieleverancier naar eigen keuze, waarbij de overeenkomst ingaat vanaf het moment van oplevering. Op deze wijze heeft u gelijk beschikking over water en elektra.

De kosten van energieverbruik van water en elektra zijn tot het moment van oplevering voor rekening van de verkoper. Meterstanden worden standaard opgenomen in het proces-verbaal van oplevering. De kosten over vastrecht, milieutoeslagen, overige heffingen e.d. die niet onder dit contract vallen, zijn echter vanaf het moment van plaatsing van de meters geheel voor rekening van de koper.



Tekeningen

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

Gegevensverstrekking

Voor de realisatie van een bouwproject zijn vele specificaties, uitvoerings- en productietekeningen en -berekeningen nodig. Deze gegevens zijn uitsluitend bestemd voor deze doeleinden en zullen, m.u.v. het kopersdossier, niet verspreid en/of gedeeld worden met kopers.

Maatvoering

Tenzij anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Als 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.

Krijtstreepmethode

De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan de Bouwbesluiten voldaan kan worden. Door het oppervlakte van de verblijfsruimte in te perken wordt er eerder voldaan aan de eisen met betrekking tot daglicht. Wanneer dit van toepassing is op de woning, is dit op de verkooptekening aangegeven door middel van een stippellijn, in de verblijfsruimte. Zo is te zien welk deel van de ruimte niet als verblijfsruimte wordt gerekend t.b.v. de daglichtberekening.

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 erfgronden, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente, tenzij in deze technische omschrijving anders staat vermeld.

Openbaar gebied, bestratingen

De getekende openbare voorzieningen en inrichting van het openbare gebied, watergangen en groenstroken, bestratingen en verlichtingen, zoals in de brochure illustratief weergegeven, worden voor zover van toepassing geheel uitgevoerd volgens de richtlijnen en onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente. Aan wijzigingen en afwijkingen ten opzichte van de getekende inrichtingen kunnen geen rechten worden ontleend. De situatietekening geeft daarom een impressie van deze inrichting. Wijzigingen hierin worden voorbehouden.

De artist impression, waarin het ontwerp van de woningen en het openbaar gebied op een artistieke wijze is weergegeven, geeft een sfeerbeeld, een impressie van de werkelijkheid. Aan deze tekening(en) en impressies kunnen géén rechten worden ontleend.



Appartementsrecht & VvE

Alle appartementen vormen met elkaar een appartementsgebouw. Eén gebouw waarin eenieder zijn eigen privédeel, zijn eigen appartement heeft, wat ook wel het zogenaamde 'appartementsrecht' wordt genoemd.

In juridische zin dient een appartementengebouw gesplitst te worden in appartementsrechten. Het appartementsrecht omvat het exclusieve gebruiksrecht van een gedeelte van het appartementengebouw, het appartement zelf met eventueel bijbehorende privé berging, trapopgang e.d. Dit betekent dat u gezamenlijk met alle appartementseigenaren medeverantwoordelijk bent voor het exterieur van het gebouw, het dak, de algemene ruimten etc.

Omdat u medeverantwoordelijk bent als appartementseigenaar, bent u ook automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren, afgekort ook wel genoemd de VvE. Deze vereniging behoort minimaal eenmaal per jaar samen te komen om beslissingen te nemen. Onder deze beslissingen vallen onder andere de te treffen maatregelen om het gehele gebouw in een goede staat te houden en te onderhouden. Een belangrijk punt is daarbij het reserveren van gelden voor groot onderhoud op termijn. Ook kan er een aanvullend huishoudelijk reglement worden opgesteld.

Door de VvE wordt een opstalverzekering voor het gehele gebouw afgesloten. De premie van deze verzekering zal worden doorberekend in uw servicekosten. U hoeft dus niet zelf een opstalverzekering af te sluiten. Wel dient u zelf een inboedelverzekering af te sluiten vanaf de dag van de oplevering.

Het appartementsrecht ontstaat door middel van één of meerdere aktes van splitsing. In de splitsingsakte is een reglement opgenomen, waarin de onderlinge belangen van de eigenaars worden geregeld. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing aangeduid met een cijfer en een complexnummer van het gehele gebouw.

Het complexnummer wordt vastgesteld door het kadaster als het perceel door de dienst van het kadaster is uitgemeten. Na uitmeting en na afgifte van het complexnummer kan de notaris verder met het definitief opmaken van de splitsingsakte. Via de notaris ontvangt u rondom de datum van transport van uw appartement een afschrift van de akte van splitsing, en ook een exemplaar van het modelreglement van splitsing.

Voor nadere informatie over de juridische kanten van het appartementsrecht kunt u altijd terecht bij een notaris of makelaar. Nuttige werken over uw rechten en plichten als appartementseigenaar kunt u vinden in verschillende publicaties van Vereniging Eigen Huis.



09. Aankoopprocedure

Onderstaand geven wij u ter informatie een overzicht van de gang van zaken vanaf het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst tot aan de oplevering van uw woning.

Dit betreft de navolgende zaken, die wij achtereenvolgens beknopt beschrijven:

- de koopprijs, wat hieronder verstaan wordt bij een nieuw te bouwen woning;
- koop- en aannemingsovereenkomst;
- hoe u de koopprijs betaald en eventueel financiert met een hypotheek;
- op welke wijze de woning aan u wordt opgeleverd;
- hoe u de woning aan uw eigen “woonwensen” aanpast;
- de garantie.

Koopprijs v.o.n. (vrij op naam)

De koopprijs van de woningen zijn “vrij op naam”. Dit betekent dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een woning gemoeid zijn, in de koopprijs zijn begrepen:

- grondkosten;
- standaard bouwkosten, exclusief meerwerken;
- garantieregeling, Woningborg;
- kosten van het Woningborg waarborgcertificaat;
- architecten- en constructeurs honorarium;
- toezichtkosten tijdens de bouw;
- gemeentelijke legeskosten;
- standaard aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- notariskosten inzake transportakte;
- wettelijke verschuldigde belastingen (BTW)³;
- kadastrale in- of uitmeting.

Buiten de koopprijs v.o.n. dient u nog rekening te houden met eventuele bijkomende kosten. Bijkomende kosten kunnen bijvoorbeeld zijn:

- de rente over de grondkosten en rente over de vervallen, maar niet tijdig betaalde termijnen zoals omschreven in de koop- en aannemingsovereenkomst;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- kadastraal recht voor de hypotheekakte;
- kosten voor het aanvragen van de Nationale Hypotheek Garantie (indien van toepassing);

³Eventuele wijzigingen van de tarieven van deze wettelijke verschuldigde belastingen door de rijksoverheid worden aan de koper doorberekend.



- eventuele extra kosten voor architect en constructeur, verband houdende met individuele wijzigingen;
- aanleg/aansluit- en abonnementskosten voor telefoon en C.A.I.;
- kosten voor eventuele meerwerken;
- bankkosten.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Bij het tekenen van deze overeenkomsten gaan koper en verkoper een schriftelijke overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de verkoper zich door de medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn getekend ontvangt u hiervan een kopie. Bij iedere koop- en aannemingsovereenkomst behoort standaard een algemene toelichting alsmede de standaard algemene voorwaarden.

Na ondertekening van de overeenkomsten door koper en verkoper wordt het originele exemplaar van de koop- en aannemingsovereenkomst naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht (transportakte) kan gaan opmaken.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning en de levering van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van transport” bij de notaris.

Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven. Deze afrekening is inclusief eventuele bijkomende kosten zoals bijvoorbeeld rentekosten over de grondkosten en rentekosten over de reeds vervallen maar niet tijdig betaalde bouwtermijnen. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf tijdig aan de notaris moet overmaken.

Het hypotheekbedrag, dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten ondertekend:

- De akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van de grond van verkoper aan koper;
- De hypotheekakte met betrekking tot de leningsovereenkomst die u met de geldverstrekker sluit.

Betalingswijze

Pas bij de eigendomsoverdracht bij de notaris betaalt u het grondtermijn en de reeds vervallen bouwtermijnen, rentekosten en eventueel bijkomende kosten. Tijdens de bouwperiode ontvangt u, wanneer de bouw zover gevorderd is dat één van de termijnen is vervallen, van de verkoper een



verzoek tot betaling van de betreffende termijn. Over de verschuldigde maar niet tijdig betaalde termijn(en) wordt de in de aannemingsovereenkomst overeengekomen rente berekend.

Hypotheek tijdens de bouw

De ontvangen nota's van de bouwtermijnen zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorgdraagt.

Wij adviseren u een kopie van elke termijn voor uw eigen administratie te bewaren. Vanaf de transportdatum betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de volledige rente, die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog niet opgenomen bedrag (in depot).

Prijsstijgingen

De in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopprijs is vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet aan u doorberekend.

Wijzigingen in prijzen van niet standaard producten en materialen (van externe toeleveringsbedrijven en/of fabrikanten) welke het directe gevolg zijn van keuzes uit toegestaan meerwerk worden wel aan u doorberekend. Ook indien er inmiddels een voor akkoord getekende offerte is geretourneerd van de betreffende leverancier en/of showroom.

Wijzigingen in het BTW-tarief worden zowel in het meerwerk als in de koop- en aanneemsom doorberekend.

Financiering

Meestal is voor de financiering van een woning een hypotheek nodig. De keuze van een passende hypotheek is erg belangrijk. Uitgangspunt voor alle financiële zaken rond uw eigen woning is een acceptabele hoogte van de maandelijkse woonlasten. Ook op langere termijn.

Wanneer u een hypotheek moet kiezen, dan zijn er vele zaken van belang zoals bijvoorbeeld de hoogte van uw huidige inkomen, uw leeftijd, al dan niet investeren van eigen geld, het aantal inkomens waarop u de hypotheek wilt sluiten, de aflossingsvorm van de hypotheek, de rentevaste-periode en de wijze waarop omgegaan wordt met arbeidsongeschiktheid- of overlijdensrisicoverzekering.

Bij een gelijk hypotheekbedrag kunnen bij verschillende hypotheeken de maandelijkse lasten toch aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm en de rentevaste periode die u kiest. Daarnaast kunnen er in de toekomst omstandigheden wijzigen en het is dus ook van belang om naar de flexibiliteit van verschillende hypotheeken te kijken.

Een financieel adviseur van de bank of onafhankelijke hypotheekadviseur adviseren u graag om te komen tot de best mogelijke financiering die past bij uw persoonlijke situatie.



Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen van uw huidige woning variabel wordt gesteld.

Ook voor het opzeggen van een huurwoning adviseren wij u de nodige voorzichtigheid in acht te nemen. Wij streven ernaar om u zo goed mogelijk te informeren omtrent de prognose van oplevering, echter tal van omstandigheden kunnen voor mogelijke vertraging of uitstel van oplevering zorgen.

Oplevering van de woning

Voor de formele overdracht van uw woning zal een vertegenwoordiger van de aannemer met u het pand inspecteren. Wij adviseren u zich bij de officiële oplevering te laten bijstaan door een deskundige.

Voorafgaand aan de formele oplevering vindt enkele weken voor oplevering een zogenaamde “voorschouw” plaats waarbij de eventuele aanwezige onvolkomenheden kunnen worden vermeld en deze voor zover mogelijk voor de formele oplevering zijn verholpen.

De eventuele geconstateerde onvolkomenheden bij de formele oplevering worden in een procesverbaal van oplevering genoteerd, dat door beide partijen wordt ondertekend, waarna de woning officieel is opgeleverd.

De overdracht van de sleutels geschiedt bij de oplevering nadat bij de verkoper alle betalingen van de koopprijs, eventueel meerwerk en eventuele rentekosten voldaan zijn en aan alle verdere verplichtingen is voldaan.

Energielevering

Om in de periode voor de oplevering alle installaties te kunnen testen, zullen wij kort voor de oplevering een energieleveringscontract afsluiten. Dit gebeurt zo’n drie tot vijf weken voor de oplevering van uw woning. Dit energieleveringscontract ten behoeve van elektriciteit is tot de oplevering van uw woning.

U kunt zelf uw gewenste energieleverancier kiezen. Heeft u in het verleden een contract met bijvoorbeeld Eneco afgesloten, dan kan dit contract vrijwel altijd meeverhuisd worden naar uw nieuwe adres. Tijdens de oplevering worden de meterstanden opgenomen en door ons doorgegeven aan de energieleverancier.

Wij benadrukken dat het gezien de bouwtijd op dit moment voor iedereen mogelijk is een bestaand (persoonlijk) contract bij de huidige energieleverancier tijdig op te zeggen en/of te beëindigen. Wij zullen u hier later nog over informeren. Voor de exacte voorwaarden welke uw huidige energieleverancier stelt, verzoeken wij u de toepasselijke algemene voorwaarden te raadplegen.



Energielabel

Vanaf 1 januari 2015 is het definitief energielabel verplicht bij de verkoop van een woning. Ook bij nieuwbouw is de verkopende partij verplicht een energielabel bij oplevering van de woning te overhandigen aan de nieuwe eigenaar.

Het energielabel geeft het 'te verwachten gebouw-gebonden energieverbruik' aan. Het gaat daarbij om de hoeveelheid energie die nodig is voor de verwarming van de woning, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting. Voor de berekening wordt uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners en gemiddeld bewonersgedrag. Uw nieuwe woning wordt gebouwd conform de BENG-normen, hierdoor ontvangt u een energielabel A bij oplevering.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein.

Zij zal daarom alleen terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf.

Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger(s) zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om de verkrijger(s) toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woningen te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.



10. Individuele aanpassingen

Koperskeuzelijst

Zoveel mensen zoveel wensen. Om aan uw wensen tegemoet te komen bieden wij diverse extra mogelijkheden om uw woning uit te breiden of te wijzigen. BM van Houwelingen stelt een keuzelijst samen met algemene en specifieke opties voor de diverse woningtypes. Deze keuzelijst sluit aan op de basis indeling en het basis afwerkingsniveau. De keuzelijst voorziet in talloze mogelijkheden om uw woning naar eigen smaak en indeling te kunnen afwerken. Het voordeel van de keuzelijst is dat u direct kunt zien wat een optie u meer of minder kost.

Procedure

Voor het koperskeuzetraject is de kopersbegeleider van BM van Houwelingen uw aanspreekpunt die met u het gehele meer- en minderwerk zal behandelen en vervolgens tot aan het eind van de onderhoudsperiode, 3 maanden na de oplevering, uw contactpersoon zal blijven. Na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst volgt op uitnodiging een gesprek met de kopersbegeleider. Dit gesprek wordt gevoerd bij BM van Houwelingen op kantoor, of indien gewenst digitaal.

Om uw wensen te kunnen honoreren moeten deze echter wel passen binnen een aantal “spelregels”. Zo zijn bijvoorbeeld aanpassingen welke in strijd zijn met het bestemmingsplan, omgevingsvergunning, eisen waterschap en overige voorschriften niet mogelijk. Ook het esthetisch concept en de draagconstructie kunnen niet worden gewijzigd. Individuele wensen kunt u kenbaar maken tijdens het kopersgesprek, houdt u er hierbij wel rekening mee dat individuele wensen enkel mogelijk zijn als deze gerelateerd zijn aan de reeds opgestelde keuzelijst. Uw individuele wensen worden getoetst aan de technische haalbaarheid, als uw wensen mogelijk blijken ontvangt u een offerte en wordt aangegeven hoe u verder dient te handelen. Door u gewenste wijzigingen kunnen echter onverkort doch gemotiveerd worden afgewezen.

Vóór de gestelde sluitingsdata, welke nader worden vastgesteld, dient u al uw wensen kenbaar gemaakt te hebben bij uw kopersbegeleider.

Van de gehonoreerde wensen, waarvoor u als koper opdracht verstrekt, wordt een overzicht gemaakt, al dan niet vergezeld van een aangepaste tekening, welke door u als koper als opdracht wordt ondertekend. De kosten van het meer- en minderwerk zullen volgens de gebruikelijke regeling van het Woningborg worden verrekend. De percentages die hiervoor gehanteerd worden zijn 25% bij opdracht en 75% voor oplevering. Bij een negatief bedrag door minderwerk, wordt dit verrekend met het laatste termijn.

Daarnaast wijzen wij u voor de goede orde 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 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 het meer- en minderwerk zoals opgenomen in de optielijst, afhankelijk van de stand van de bouw en voorbereiding, al dan niet te accepteren.
- Alle meer- en minderwerken die met u worden overeengekomen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften en regelgeving, en ook normen en richtlijnen van Woningborg.

Garantie

De woningen worden gebouwd en verkocht onder Woningborg garantie. Alleen aannemers die voldoen aan de door Woningborg gestelde normen van kredietwaardigheid, organisatie, betrouwbaarheid en technische vakbekwaamheid, kunnen tot Woningborg toetreden. Woningborg behartigt dus primair de belangen van kopers van een nieuwe woning. Deze garantie betreft:

- een evenredige koop- en aannemingsovereenkomst;
- een afbouwgarantie indien de bouwer onverhoopt zijn financiële verplichtingen niet zou kunnen nakomen;
- normen met betrekking tot de kwaliteit, toegepaste materialen en installaties;
- Bouwplaatsinspecties tijdens de bouw;
- toetsing van de verkoopbrochure;
- garantietermijnen/garantieregeling volgens model opleveringsregeling;
- arbitrage bij eventuele geschillen.

Algemeen

Alle gemaakte afspraken met ons personeel betreffende wijzigingen, verrekeningen, datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende, zijn slechts geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging door de koper is ontvangen.

5% Opleveringsregeling

Door BM van Houwelingen zal op het moment van oplevering een bankgarantie worden gesteld ten bedrage van 5% van de aanneemsom. Omdat wij deze bankgarantie als ondernemer stellen, heeft u de helft van de laatste termijnbetaling niet meer bij de notaris in depot te zetten, maar dient u de laatste termijn volledig aan BM van Houwelingen te voldoen. Op deze wijze wordt u toch een extra zekerheid geboden.

De bankgarantie wordt vrijgegeven 3 maanden na oplevering, mits door de aannemer alle geconstateerde gebreken, die zijn opgenomen in het “procesverbaal van oplevering”, naar behoren zijn hersteld. Indien in verband met de weersomstandigheden het buitenschilderwerk later wordt afgewerkt, zal de bankgarantie in overleg met de notaris worden verlaagd tot 1%. Mocht de aannemer binnen de gestelde termijn niet aan zijn verplichtingen hebben voldaan, dan dient u de notaris en de aannemer hiervan binnen de gestelde termijn schriftelijk in kennis te stellen.

Welke zaken moet u nog regelen?

U ontvangt de sleutel, waar moet u op letten?



Vanaf het moment dat u uw handtekening zet, leeft u ernaartoe: de oplevering. Een essentiële gebeurtenis tijdens de bouw en formeel de afsluiting van het bouwproces. Maar nog belangrijker: het begin van een nieuw deel in uw leven! Voordat de oplevering plaatsvindt, is het noodzakelijk een aantal dingen goed te regelen:

- vanaf de opleverdatum dient u het risico van brand, diefstal en overige schade zelf te dragen en zult u zich hiervoor moeten verzekeren;
- vergeet niet uzelf in te schrijven in het Gemeentelijke Bevolkingsregister;
- een aantal voorzieningen voor de telefoon, radio en televisie (zoals loze leidingen) zijn in de woning opgenomen, maar de aansluiting naar de woning dient u zelf te regelen bij de door u gewenste aanbieder. Zorg dat u er op tijd bij bent i.v.m. de wachttijden die deze aanbieders veelal kennen;
- natuurlijk wilt u iedereen laten weten dat u naar uw nieuwe woning verhuist! Voor wie dit toch even mist: met de verhuisservice van PostNL wordt uw post automatisch doorgestuurd naar uw nieuwe adres. U kunt dit regelen via het postkantoor of www.postnl.nl

Bijzonderheden

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.



11. Disclaimer

Deze documentatie en separate (verkoop)tekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld met behulp van de gegevens en tekeningen van de architect en adviseurs voor dit plan. Desondanks moeten wij als verkoper een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de definitieve uitwerking, nadere (wettelijke) eisen, wensen, en goedkeuringen van overheden, Woningborg of nutsbedrijven. Mits de aangebrachte wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, aanzien en bruikbaarheid van de woning kunnen deze wijzigingen geen aanleiding geven tot schadevergoeding of ontbinding van de koop-/aannemingsovereenkomst.

Deze “afwijkingen” worden doorgevoerd, ook nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door u zijn ondertekend. Hiervoor zal geen verrekening plaats vinden, omdat deze wijzigingen in de materialen en afwerkingen nimmer afbreuk zullen doen aan de beoogde kwaliteit van de woningen. Mogelijk is deze technische omschrijving niet geheel aangepast aan de laatste bouwplannen, omdat er nog ondergeschikte wijzigingen kunnen ontstaan als gevolg van de planuitwerking of het nader overleg omtrent de uitvoering. Deze wijzigingen zullen als losse bijlage worden toegevoegd als erratum op de koop- en aannemingsovereenkomst en behoren dus tot het contract. De op tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties zijn “circa”-maten en hebben geen bewijskracht.

Eventuele getekende inrichtingselementen, die niet met naam en toenaam in deze brochure zijn genoemd, behoren niet tot de leveringen. Bij tegenstrijdigheden tussen de “artist impressie” en de inhoud van de technische omschrijving en/of tekeningen is de inhoud van de technische omschrijving bindend. De inrichting van het openbare gebied, zoals bomen, groenstroken, parkeervakken e.d. zoals op de artist impressie en situatietekening geven een sfeerbeeld aan. De definitieve uitvoering kan afwijkingen vertonen.

De illustraties zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het ter perse gaan van deze documentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan de tekeningen en kleurstelling hiervan kunnen geen rechten ontleend worden. Aan de op de verkooptekening ingeschreven maten en aan de in de brochure afgebeelde perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. Ook de op de verkooptekening aangegeven plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, overige voorzieningen en de plaats en afmeting van de radiatoren is indicatief. Waar in de technische omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld, dient hieraan toegevoegd te worden: “of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de aannemer”. De op de tekeningen aangegeven kopersopties behoren niet tot de basislevering. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

De situatietekening, waarop de woningen met hun bijbehorende grond, de straten, het openbaar groen of enig andere openbare infrastructurele voorziening staan aangegeven, is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd. Onder andere omdat het mogelijk is dat de situatietekening op het moment van verkoop door procedures door de overheden nog niet tot in de details is uitgewerkt,



moet in de praktijk worden vastgesteld dat er afwijkingen tot stand kunnen komen. Wij kunnen voor deze afwijkende situatie geen aansprakelijkheid aanvaarden. Derhalve kunt u geen rechten aan de situatietekening ontlelen.

BM van Houwelingen - Hardinxveld–Giessendam, 20 november 2025