Bloemendal
MAKELAARDIJ

VOLG ONS

Wil jij hier wonen?



Nieuwbouwplan

Bruchterveld

Koopsom vanaf € 259.000,- v.o.n.

4 betaalbare comfortwoningen	4 compacte starterswoningen	2 ruime twee-onder-één kapwoningen

Maak kennis met de woning en de makelaar



Jan Huisjes,
Makelaar en Hypothecair planner

Kenmerken van de woning

Type woning	3 type woningen
Bouwjaar	2027
Woonoppervlakte	varierend van 58 - 156 m2
Inhoud	varierend van 248 - 605 m3
Perceeloppervlakte	varierend van 114 - 272 m2
Tuinligging	west/noord - oost/zuid - zuid
Energielabel	A+++ (voorlopig)
Verwarming	Daikin lucht-water warmtepomp

“Dat ik mensen van A tot Z mag begeleiden bij hun vragen over vastgoed en hypotheek vind ik het mooiste aan mijn vak.”

Bekijk hier
alle woningen online



Situatietekening



De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Betaalbare comfortwoningen

Betaalbare comfortwoningen – Bouwnummers 1, 2, 3 en 4
Op zoek naar een comfortabele nieuwbouwwoning die past bij jouw woonwensen? Deze betaalbare comfortwoningen in Bruchterveld combineren een praktische indeling met modern wooncomfort. Met een woonoppervlakte van circa 92,47 m², een eigen tuin en duurzame installaties bieden deze woningen een fijne basis voor verschillende levensfasen.

Praktisch en comfortabel ingedeeld: Op de begane grond vind je de hal met toiletruimte en meterkast, de woonkamer met open keuken en een slaapkamer met aangrenzende badkamer. Vanuit de keuken loop je zo de achtertuin in.

Op de verdieping bevinden zich standaard een ruime overloop en een tweede slaapkamer. Wil je de woning liever anders indelen? Dan zijn er verschillende opties mogelijk, zoals een slaapkamer en badkamer op de verdieping of juist twee extra slaapkamers en een extra badkamer. Ook is het mogelijk om alleen voor de optionele verdieping te kiezen. Zo stem je de woning helemaal af op jouw persoonlijke woonwensen.

Duurzaam en toekomstgericht: De woningen worden voorzien van een Daikin lucht/waterwarmtepomp die zorgt voor de verwarming, koeling en het warme tapwater. De buitenunit wordt in de schoorsteen op het dak geplaatst. De binnenunit met een boilervat van circa 180 liter komt op de overloop.

Op het dak worden twee DMEGC-zonnepanelen met een vermogen van 470 Wp per paneel aangebracht. Dit aantal is afgestemd op de BENG-berekening.

Buitenruimte: Elke woning beschikt over een eigen tuin op het noordwesten en een houten buitenberging. De perceeloppervlakten variëren van circa 118 tot 233 m².

Een mooie kans om comfortabel en duurzaam te wonen in het vertrouwde Bruchterveld, met de vrijheid om de woning aan te passen aan jouw woonwensen.

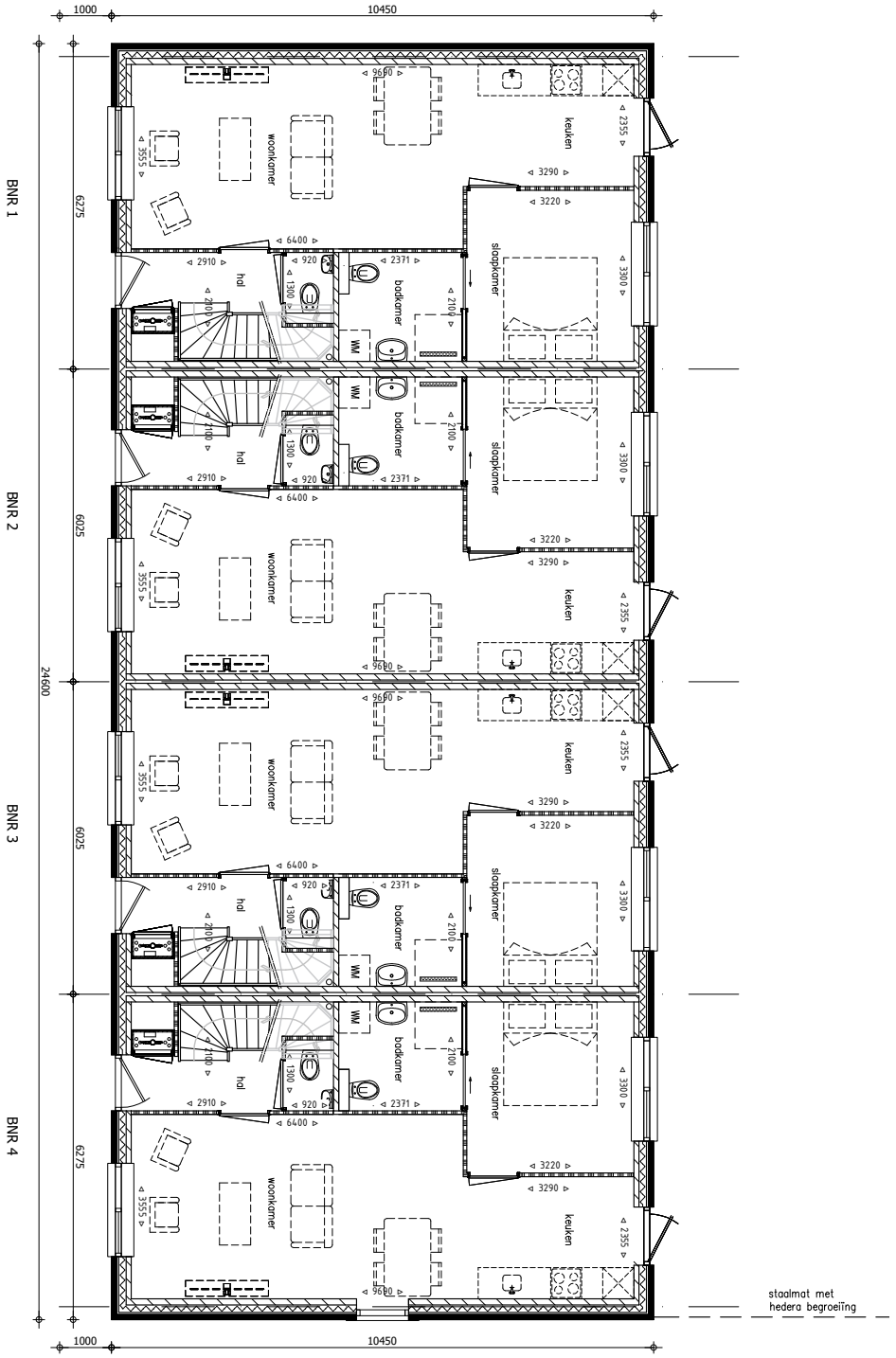




Bijzonderheden

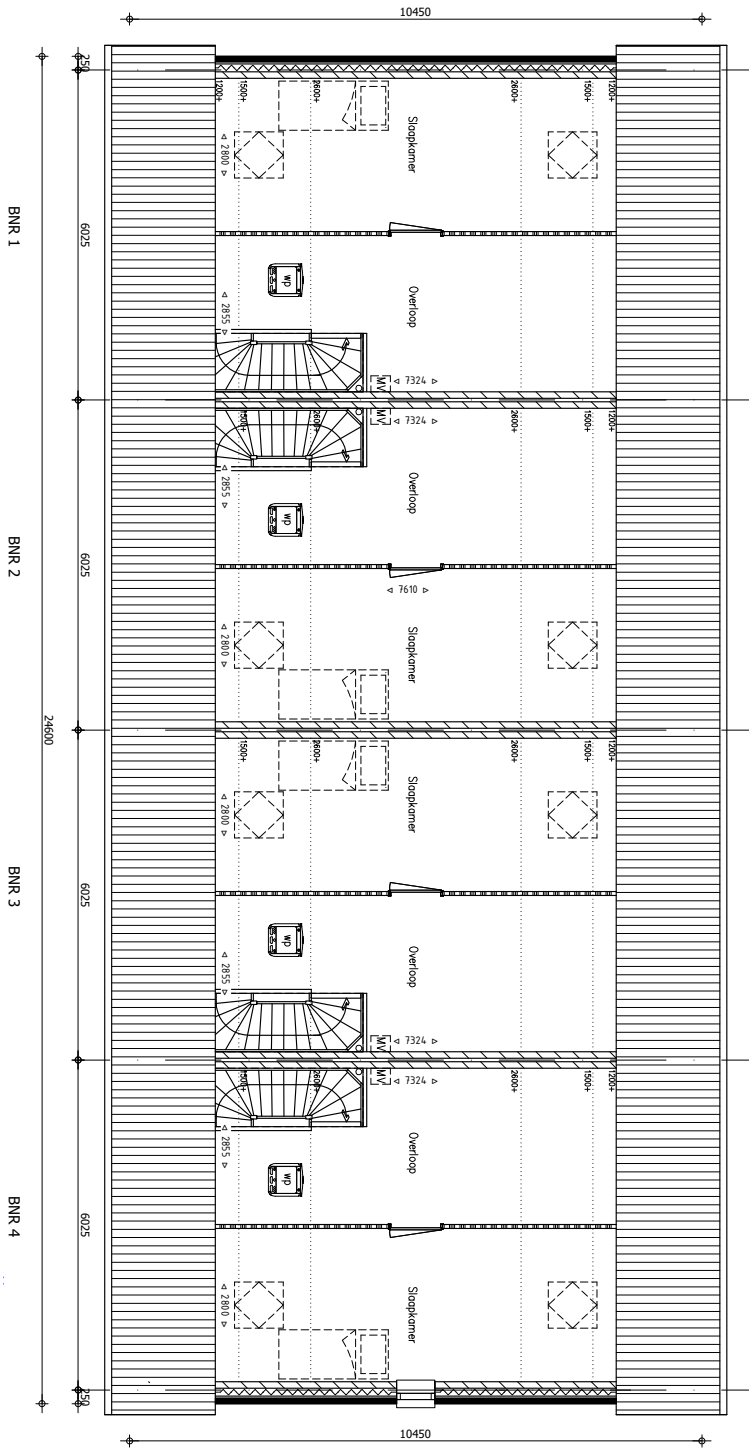
- **Gebouwd met Woningborg garantie**
- **Energielabel A+++ (voorlopig)**
- **Exclusief keuken**
- **Inclusief sanitair**
- **De toiletruimte en badkamer worden voorzien van sanitair conform het overzicht van Huisman Installatietechniek, of gelijkwaardig.**
- **De woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen**
- **Meer- en minderwerk in overleg mogelijk**
- **Alternatieve indeling mogelijk!**

Begane grond



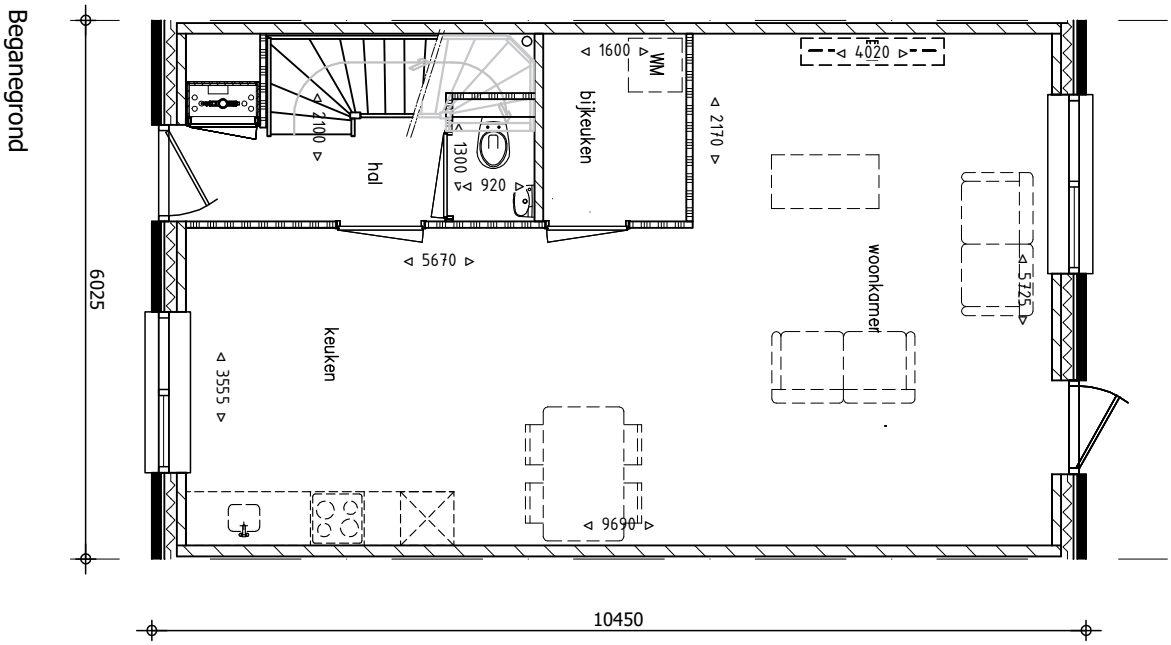
De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

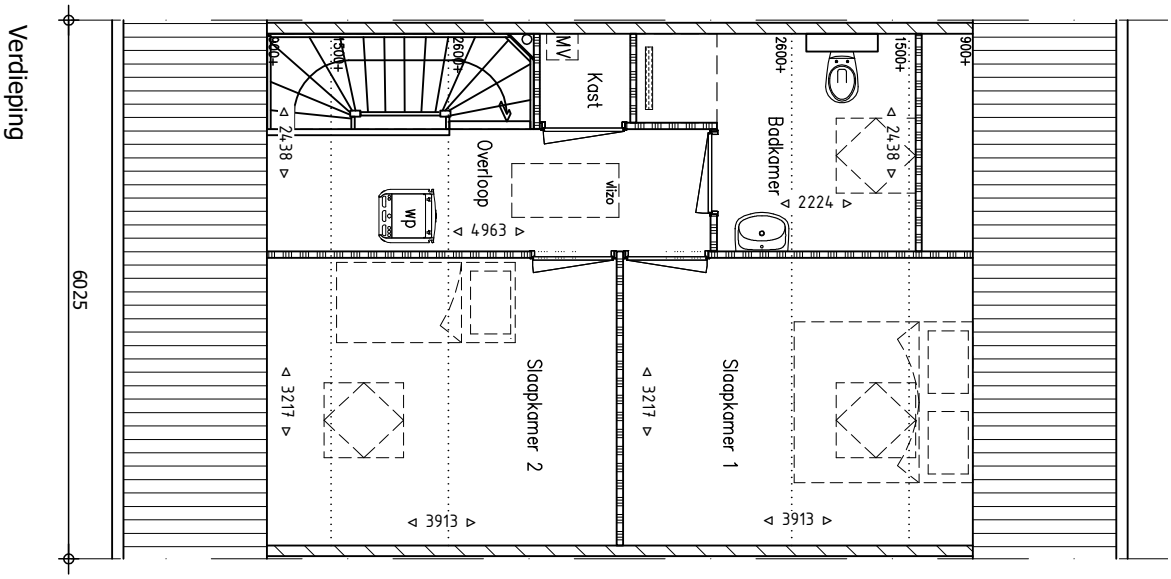
Verdieping



De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Optie alternatieve indeling





De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Compacte starterswoningen

Compacte starterswoningen – Bouwnummers 5, 6, 7 en 8

Ben jij starter en op zoek naar een eigen plek in Bruchterveld? Deze compacte nieuwbouwwoningen bieden een fijne basis om helemaal je eigen thuis van te maken. Met een praktische indeling, een eigen tuin en duurzame installaties woon je hier comfortabel en toekomstgericht.

Praktisch en compleet ingedeeld

De woningen hebben een woonoppervlakte van circa 58 m² en zijn praktisch verdeeld over twee woonlagen. Op de begane grond vind je de hal met toiletruimte, de woonkamer met trapkast en loopdeur naar de achtertuin en de open keuken aan de voorzijde.

Op de verdieping bevinden zich de overloop, een slaapkamer, een extra kamer en de badkamer. Via een luik op de overloop is de bergzolder bereikbaar, ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Duurzaam en comfortabel wonen

De woningen worden voorzien van een Daikin lucht/waterwarmtepomp voor verwarming, koeling en warm tapwater. De binnenunit met een boilervat van circa 180 liter komt op de overloop. De buitenunit wordt in de schoorsteen op het dak geplaatst.

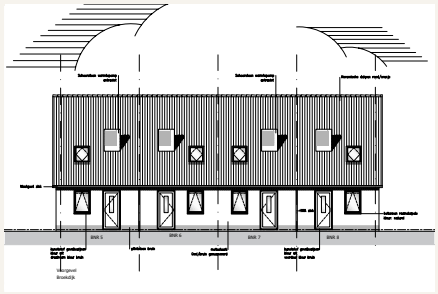
Ook zonnepanelen zijn onderdeel van de woning. Het aantal verschilt per bouwnummer:
- Bouwnummer 5 en 8: 3 DMEGC-zonnepanelen van 470 Wp.
- Bouwnummer 6 en 7: 2 DMEGC-zonnepanelen van 470 Wp.

Buitenruimte en berging

Elke woning beschikt over een eigen tuin op het zuidoosten en een houten buitenberging. De percelen variëren van circa 114 tot 121 m².

Een mooie kans om als starter je eigen woning te kopen en deze stap voor stap naar jouw smaak in te richten.

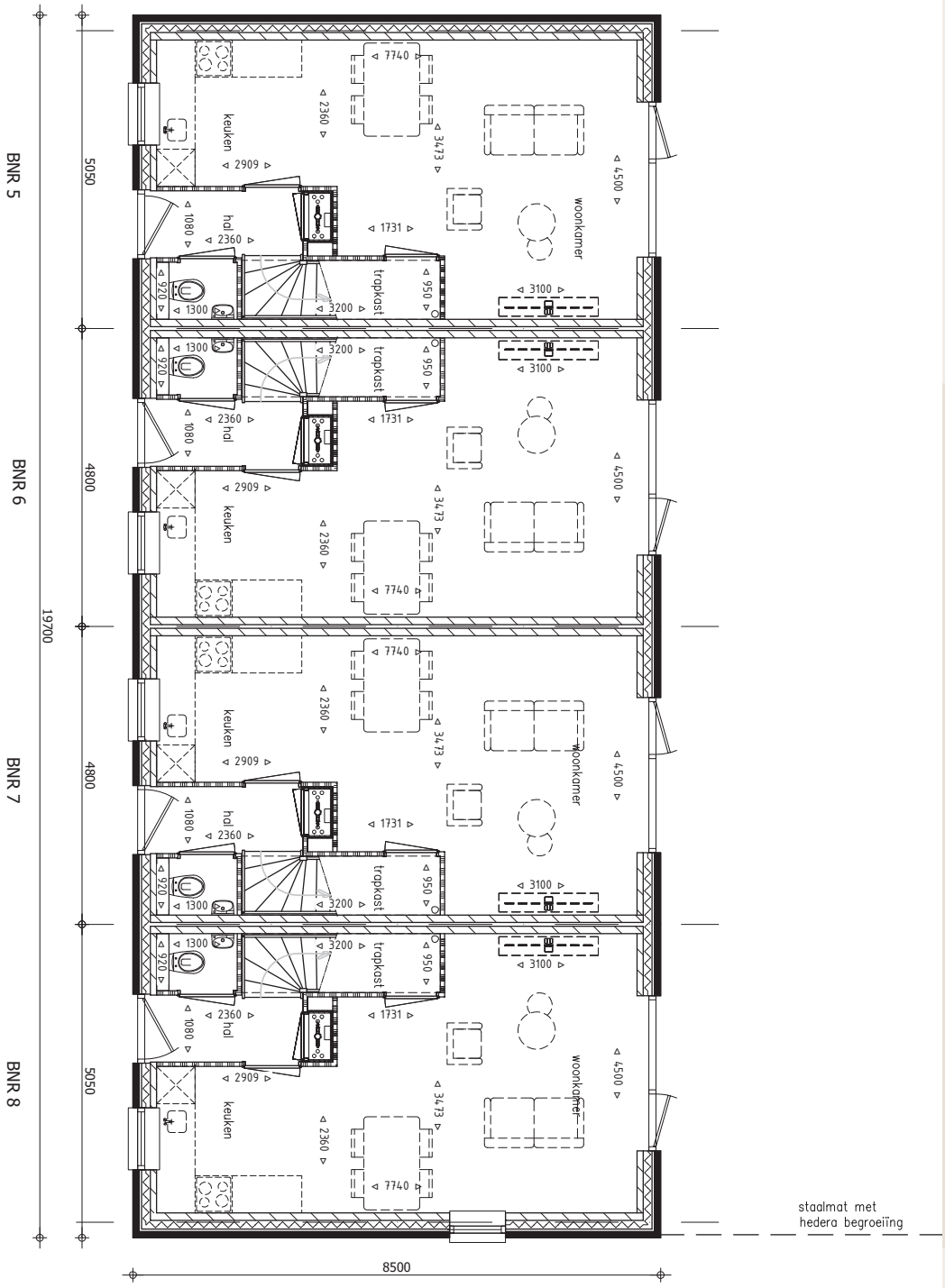




Bijzonderheden

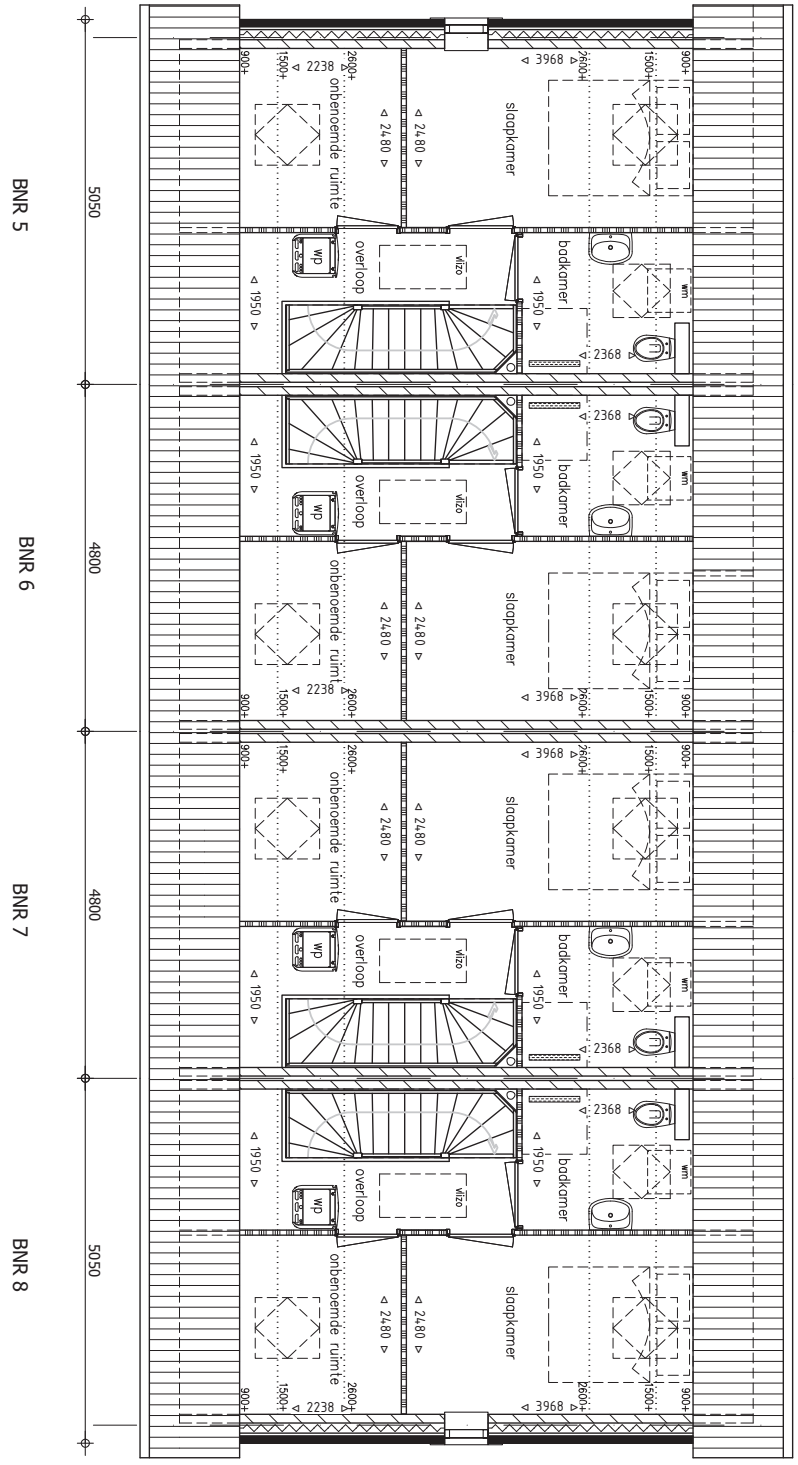
- **Gebouwd met Woningborg garantie**
- **Energielabel A+++ (voorlopig)**
- **Exclusief keuken**
- **Inclusief sanitair**
- **De toiletruimte en badkamer worden voorzien van sanitair conform het overzicht van Huisman Installatietechniek, of gelijkwaardig.**
- **De woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen**
- **Meer- en minderwerk in overleg mogelijk**

Begane grond



De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping



De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Ruime twee-onder-één-kapwoningen

Ruime Twee-onder-één-kapwoningen – Bouwnummers 9 en 10
Ben je op zoek naar een ruime nieuwbouwwoning met volop mogelijkheden voor het hele gezin? Deze twee-onder-één-kapwoningen in Bruchterveld combineren een royale woonoppervlakte met een praktische indeling, een eigen oprit en geïsoleerde berging. Met maar liefst 156 m² woonoppervlakte en een tuin op het zuiden heb je hier alle ruimte om comfortabel te wonen en te genieten van het buitenleven.

Ruimte voor het hele gezin: Op de begane grond vind je de hal met toiletruimte en meterkast. De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning, terwijl de keuken aan de tuinzijde is gesitueerd. De halfopen keuken staat in verbinding met de tuin dankzij de terrasdeuren. Ook is er een praktische binnendoorverbinding naar de geïsoleerde berging.

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, drie slaapkamers en de badkamer. Via de vaste trap bereik je de ruime, open zolderverdieping. Een veelzijdige ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt gebruiken, bijvoorbeeld als werkplek, hobbyruimte of extra bergruimte.

Duurzaam en comfortabel wonen: Ook op het gebied van duurzaamheid zijn de woningen klaar voor de toekomst. Beide woningen worden voorzien van een Daikin lucht/waterwarmtepomp voor de verwarming, koeling en het warme tapwater. De buitenunit wordt op de zijgevel boven het platte dak van de berging geplaatst. De binnenunit met een boilervat van circa 230 liter komt in de berging.

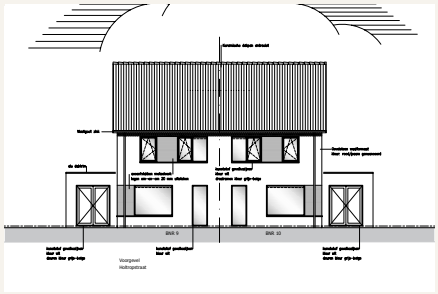
Op het dak worden drie DMEGC-zonnepanelen met een vermogen van 470 Wp per paneel aangebracht. Dit aantal is afgestemd op de BENG-berekening.

Buitenruimte met volop mogelijkheden: Beide woningen beschikken over een eigen oprit, geïsoleerde berging en een tuin op het zuiden. Ideaal voor wie graag buiten zit en ruimte zoekt om te ontspannen, te spelen of gezellig samen te komen.

De perceeloppervlakten verschillen per bouwnummer:
- Bouwnummer 9: perceel van circa 259 m².
- Bouwnummer 10: perceel van circa 272 m².

Een mooie kans om ruim, duurzaam en comfortabel te wonen in het vertrouwde Bruchterveld!

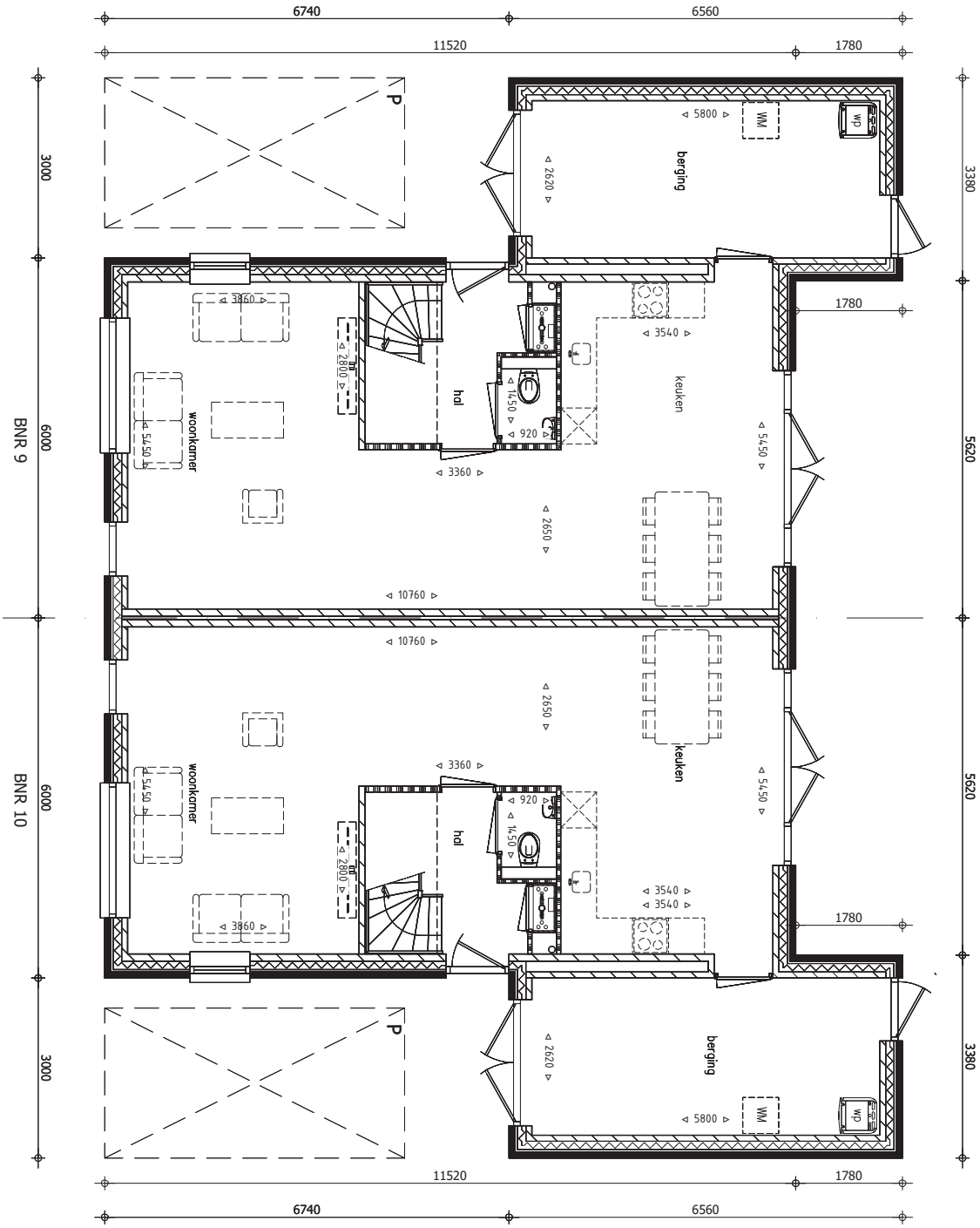




Bijzonderheden

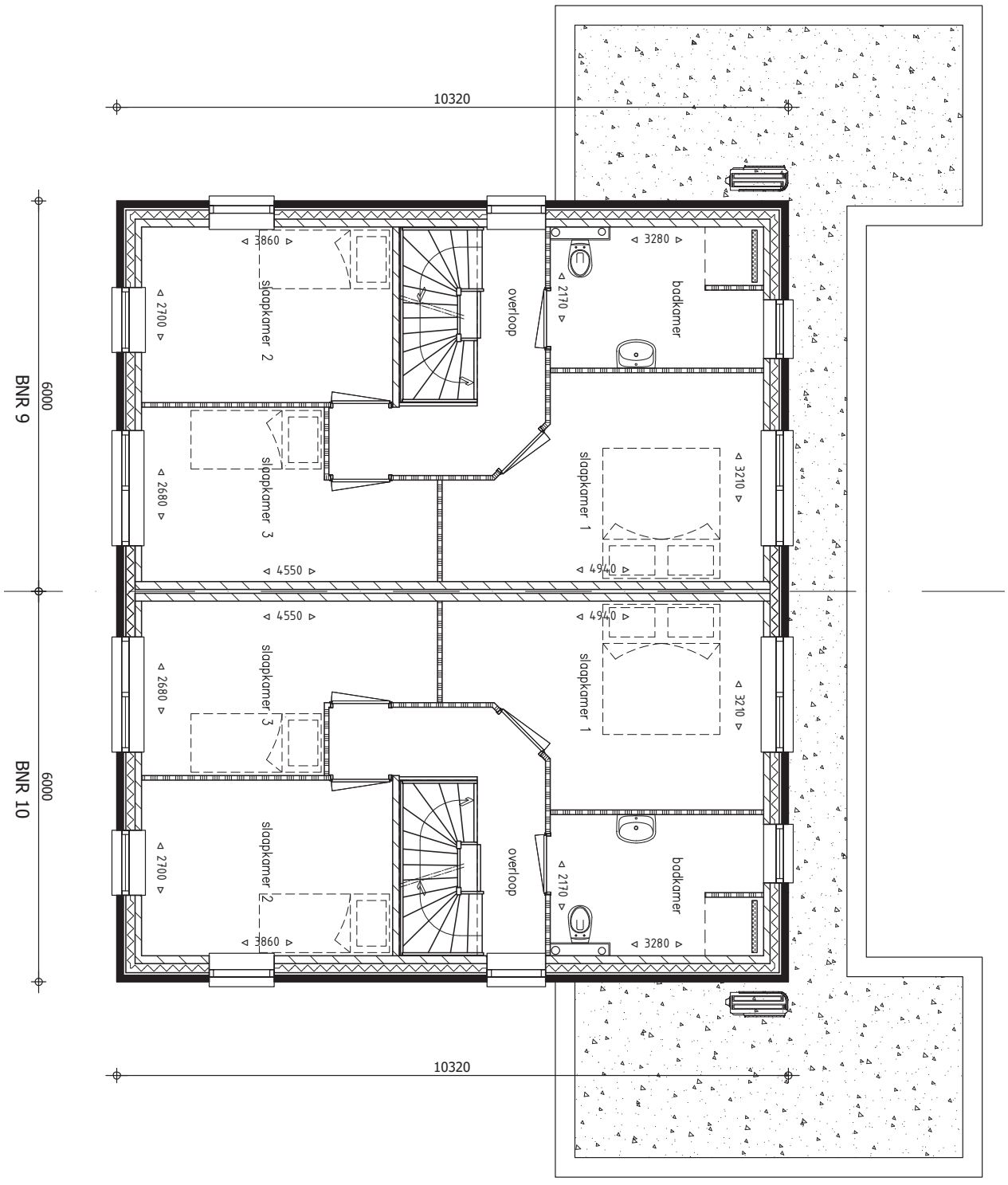
- **Gebouwd met Woningborg garantie**
- **Energielabel A+++ (voorlopig)**
- **Exclusief keuken**
- **Inclusief sanitair**
- **De toiletruimte en badkamer worden voorzien van sanitair conform het overzicht van Huisman Installatietechniek, of gelijkwaardig.**
- **De woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen**
- **Meer- en minderwerk in overleg mogelijk**

Begane grond



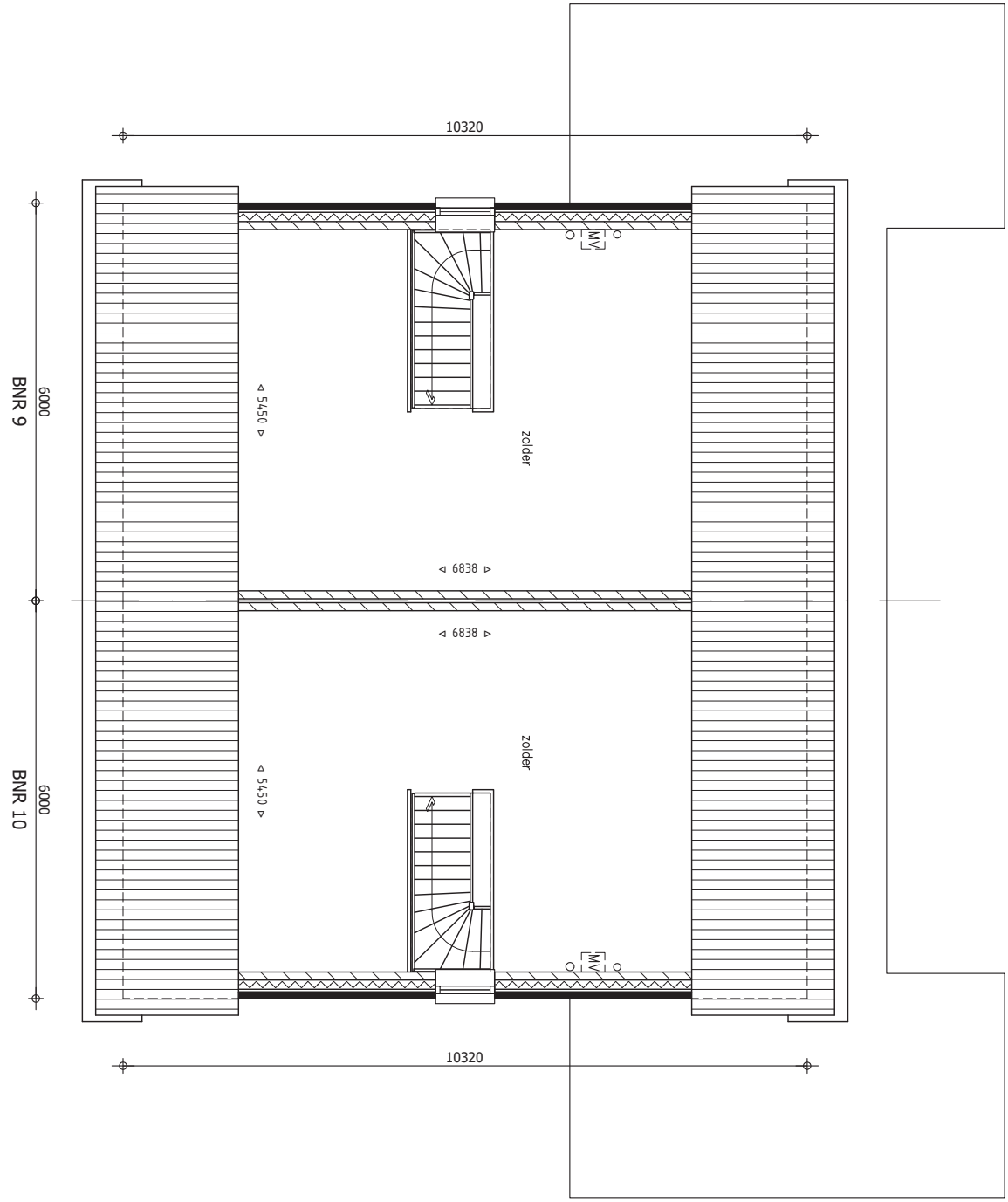
De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping



De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Zolder



De plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



De rivier de Vecht stroomt door de hele regio en verbindt de vier steden Zwolle, Dalfsen, Ommen en Hardenberg.



Aanzicht op het gezellige centrum van Ommen, dé plek om even bij te komen in een van de vele horecagelegenheden.

Wonen in het Vechtdal

Wie woont in het gastvrije en groene Vechtdal heeft elke dag het ultieme vakantiegevoel binnen handbereik. De rivier de Vecht stroomt dwars door de regio en biedt haar inwoners veel woongeluk. Van watersporter tot vogelspotter en van botenliefhebber tot visser. De meanderende rivier stroomt door prachtig groen landschap dat unieke plekken kent zoals drie natuurlijke bergen, zandverstuivingen, bos en heide. Naast volop natuur biedt het Vechtdal ook gezelligheid in de vier steden en omliggende dorpen.

Het Vechtdal is te herkennen aan de aanwezigheid van het kabbelende water van de Vecht. De bron van de 167 kilometer lange Vecht ligt in het Duitse Münsterland en de rivier vloeit ten noordwesten van Zwolle samen met het Zwartewater. In het hele gebied vind je talloze wandel- en fietsroutes. Ze voeren je natuurlijk langs de Vecht, maar ook passeer je sfeervolle plekken als Vilsteren, Varsen, Junne en Rheeze. Ook de Sahara zandverstuiving, Lemelerberg, Archemerberg en Besthemerberg mogen niet ontbreken.

De Vecht verbindt de vier steden Zwolle, Dalfsen, Ommen en Hardenberg.

Hardenberg is een moderne bruisende vakantieregio. Fiets langs kunstwerken, ga op ontdekking in de natuur of winkel in het riante centrum van Hardenberg. De Vecht ligt hier prominent aan de rand van het centrum. De stad Ommen, ook wel hart van het Vechtdal genoemd, is een prachtige stad met rijke geschiedenis. Het gebied barst van de wandel- en fietsroutes en het gezellige centrum is dé plek om even bij te komen in een van de vele horecagelegenheden.

Dalfsen, ook wel de groene parel aan de Vecht, werd al eens uitgeroepen tot Groenste Dorp en Groenste Kleine Stad. Niet zo vreemd, want Dalfsen staat bekend om de lanen met monumentale landgoederen en bomen. Hier is nog volop ruimte voor natuur en cultuur. De stad Zwolle is de bruisende culturele hoofdstad van Overijssel. Het centrum is omringd door een stervormige stadsgracht en hier vind je talloze winkels en hippe koffietentjes.

Meer weten over wonen in het Vechtdal?
Scan deze QR-code voor meer info!

Maak kennis
met ons team >



Wij zijn Bloemendal Makelaardij

Een team ervaren makelaars die alles weten over de woningmarkt in de regio Vechtdal en Twenterand. De cultuur van de dorpen in deze regio's vind je ook terug op ons kantoor. Een mix van professionaliteit, een gedegen en nuchtere aanpak en échte aandacht voor jou.

Bij Bloemendal staat het menselijke aspect bij de koop en verkoop van woningen altijd centraal. Iedere klant heeft zijn of haar eigen wensen en wij passen onze werkzaamheden daarop aan. Goed luisteren naar wat jij nodig hebt en daarop acteren, dat is onze kracht.

Ons team is zeer ervaren en goed op elkaar ingespeeld. De makelaars en de medewerkers in de binnendienst zorgen er bij ons samen voor dat een verkoop- of kooptraject soepel verloopt. Wij zetten net dat stapje extra in de begeleiding van het aankoop of verkooptraject. Stuk voor stuk gaan we allemaal voor een blije klant.

Bloemendal is persoonlijk *Betrokken*, altijd in de *Buurt* en we *Bewegen* mee met jouw woonwensen.

Maak kennis
met ons team >



Wij zijn Bloemendal Hypotheken

Droomhuis gevonden? Wij helpen met je hypotheek

Het financieren van je droomhuis voelt vaak ingewikkeld: welke hypotheek past het best? Hoe ga je om met eigen geld? Geen zorgen, Bloemendal Hypotheken helpt je.

Of je nu je eerste of achtste huis koopt, het financieren blijft lastig. Hoe weet je dat je de juiste keuze maakt? Daarom ga je op zoek naar informatie, maar je ziet door het bomen het bos niet meer. Jouw situatie is namelijk net anders dan al het advies dat je online vindt. Wij helpen je.

Als een onafhankelijke hypotheekadviseur leven en bewegen we met je mee. We verdiepen ons in jouw persoonlijke situatie en zorgen dat je niet alleen je hypotheek nú kunt betalen, maar ook in de toekomst. Dat geeft rust en zekerheid. We gaan graag met je in gesprek om jouw persoonlijke situatie te bespreken.

Maak vandaag nog een vrijblijvende afspraak!
Bel **(0546) 67 10 75**
Mail **info@bloemendalhypotheken.nl**

Belangrijke informatie

Onderstaand vindt u informatie over enkele belangrijke zaken die een rol spelen bij de aankoop van een nieuwbouwwoning. De voorwaarden en afspraken kunnen per nieuwbouwproject verschillen. Aan de informatie in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend; de koop-/aannemingsovereenkomst en de bijbehorende contractstukken zijn leidend.

Koop-/aannemingsovereenkomst

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning worden de afspraken over de aankoop van de grond en de bouw van de woning vastgelegd in een koop-/aannemingsovereenkomst. Deze overeenkomst wordt opgesteld aan de hand van het model en de voorwaarden die voor het betreffende project van toepassing zijn. Hierin worden onder andere de koopsom, de bouwverplichtingen, de termijnen en de overige afspraken tussen koper en verkoper/aannemer vastgelegd.

Bouwtekeningen, omschrijving en meer- en minderwerk

De woning wordt gerealiseerd op basis van de bij de overeenkomst behorende verkooptekeningen en technische omschrijving. De mogelijkheden voor meer- en minderwerk en de bijbehorende voorwaarden worden door de ontwikkelaar of aannemer bepaald. Aan impressies en sfeerbeelden kunnen geen rechten worden ontleend, tenzij anders overeengekomen.

Bouw en oplevering

De bouwplanning en de verwachte opleverdatum zijn indicatief, tenzij hierover uitdrukkelijk andere afspraken zijn vastgelegd. De uiteindelijke oplevering is onder meer afhankelijk van de voortgang van de bouw en de omstandigheden tijdens het bouwproces.

Bij de oplevering wordt de woning samen met de koper geïnspecteerd. Eventuele zichtbare opleverpunten worden vastgelegd in een opleverrapport. De verdere afhandeling vindt plaats volgens de afspraken in de koop-/aannemingsovereenkomst en de toepasselijke garantie- en waarborgregeling.

Ontbindende voorwaarden

In de koop-/aannemingsovereenkomst kunnen ontbindende voorwaarden worden opgenomen, bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een hypothecaire financiering. De geldende termijn en de voorwaarden waaronder een beroep op ontbinding kan worden gedaan, worden in de overeenkomst vastgelegd.

Een beroep op een ontbindende voorwaarde dient binnen de overeengekomen termijn en volgens de daarvoor geldende voorwaarden te worden ingeroepen..

Waarborgsom of bankgarantie

In de koop-/aannemingsovereenkomst kunnen afspraken worden opgenomen over een waarborgsom of bankgarantie. De toepasselijke voorwaarden en termijnen zijn vastgelegd in de overeenkomst.

Baten, lasten en verschuldigde canons

De ingangsdatum en de verdeling van de baten, lasten en eventuele belastingen worden geregeld in de koop-/aannemingsovereenkomst en de overige contractstukken. Eventuele verrekeningen tussen partijen vinden plaats overeenkomstig de gemaakte afspraken.

Toelichting NEN2580

De genoemde oppervlakten in deze brochure zijn, indien van toepassing, gebaseerd op de meetinstructie NEN 2580. Deze meetinstructie is bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Verschillen in meetuitkomsten kunnen desondanks voorkomen, bijvoorbeeld door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Aan de genoemde oppervlakten kunnen daarom geen absolute rechten worden ontleend.

Vrij op naam (v.o.n.)

Nieuwbouwwoningen worden doorgaans aangeboden met een vrij-op-naamprijs (v.o.n.). Dit betekent dat bepaalde kosten die samenhangen met de aankoop en de juridische overdracht in de prijs zijn inbegrepen. Welke kosten precies zijn inbegrepen, volgt uit de projectdocumentatie en de koop-/aannemingsovereenkomst.

Kosten voor onder andere hypotheekadvies, een eventuele aankoopmakelaar, taxatie en de hypotheekakte kunnen voor rekening van de koper komen. Ook eventuele kosten voor meerwerk, inrichting, tuinaanleg en andere persoonlijke keuzes zijn doorgaans niet inbegrepen, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld.

Betaling, bouwtermijnen en rente

De betaling van de koopsom en aanneemsom vindt plaats volgens de afspraken in de koop-/aannemingsovereenkomst. Eventuele bouwrente, uitstelrente en overige kosten zijn afhankelijk van de projectvoorwaarden en de gemaakte afspraken.

Bloemendal
MAKELAARDIJ

VOLG ONS

Ook jouw woning via ons verkopen?

Neem contact met ons op
en wij helpen je graag!



0546 67 10 75
info@bloemendalmakelaardij.nl
www.bloemendalmakelaardij.nl

Maak eenvoudig
online een afspraak.

Meerdere locaties bij jou in de buurt:

Den Ham
Dorpsstraat 43
7683 BH Den Ham

Vriezenveen
Koningsweg 6
7672 GD Vriezenveen

Hardenberg
Lage Gaardenstraat 98
7772 CN Hardenberg

Ommen
Kruisstraat 2
7731 CR Ommen

TECHNISCHE OMSCHRIJVING
Betaalbare comfortwoningen Bruchterveld

Bouwnummers 1 tot en met 4

Inhoudsopgave

1. Voorrang Woningborg-bepalingen
3. Peil van de woning
3. Grondwerk
4. Rioleringswerken
5. Bestratingen
6. Terreininventaris
6.1 Perceelgrenzen
6.2 Erfafscheiding
6.3 Prefab houten berging
7. Funderingen
8. Gevels en wanden
9. Vloeren
10. Daken
11. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen
12. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:
12.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte
12.2 Trappen en (af-)timmerwerk
12.3 Goten en hemelwaterafvoeren
13. Plafond-, wand- en vloerafwerkingen
13.1 Beschrijving plafondafwerking
13.2 Beschrijving wandafwerking
13.3 Beschrijving vloerafwerking
13.4 Beschrijving tegelwerken
13.5 Beschrijving overige voorzieningen
14. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel
15. Beglazing en schilderwerk
16. Behangwerken
17. Waterinstallaties
17.1 Waterleidingen
18. Sanitair
19. Elektrische installatie
19.1 Mediavoorzieningen
20. Verwarmings- / warmwaterinstallatie
21. Schoonmaken en oplevering
22. Enkele aandachtspunten
22.1 Meer- en minderwerk
22.2 Oplevering
22.3 Onderhoud algemeen
Algemene Informatie

Paraaf de Ondernemer: Paraaf de Verkrijger:

1. Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer.
De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

3. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken voor funderingen en rioleringen uitgevoerd. Ontgraving tot onderkant fundering. Uitkomende grond wordt op de kavel in depot gezet. In de kruipruimte wordt een bodemafsluiting van schoon zand aangebracht. De fundering wordt rondom aangevuld met uitgekomen grond. Overtollige grond wordt over het terrein geëgaliseerd. Er wordt geen grond aan- of afgevoerd. Afhankelijk van de grondsoort wordt er rondom de bouw een laag schoon zand aangebracht om onze werkzaamheden uit te kunnen voeren. Levering van onder andere (straat)zand en teelaarde en werkzaamheden als (diep) omspitten, draineren en dergelijke voor tuinaanleg en bestratingen zijn niet bij de aanneemsom inbegrepen.

4. Rioleringswerken

De hemelwater- en vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast voor vuilwater en hemelwater (regenwater).

De afvoeren van de diverse vuilwaterlozingspunten in de woning (bijv. sanitair en keukengootsteen) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het vuilwaterrioleringsstelsel wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool.

Het hemelwater wordt vanaf het dak van de woning via hemelwaterafvoeren (regenpijpen) afgevoerd naar de ondergrondse hemelwaterriolering van de woning, en aangesloten op het infiltratiesysteem dat wordt aangebracht in de tuin. De definitieve plaats van hemelwaterafvoeren wordt in overleg met de installateur bepaald en kan afwijken van de verkoopstukken.

Met de keuze van de positie van het rioleringssysteem is zoveel als mogelijk rekening gehouden met toekomstige tuininrichtingen. Desalniettemin willen we erop attenderen dat bewoners voorzichtig moeten zijn met graafwerkzaamheden en/of wortelende bomen. Hierdoor kunnen de voorzieningen beschadigd raken, wat niet onder de garantieregeling valt.

5. Bestratingen

Er wordt geen bestrating op eigen terrein aangebracht.
De gemeenschappelijke achterpaden worden uitgevoerd in betontegels 30x30 cm.
Het verschil tussen de dorpel van de voordeur en het maaiveld voldoet bij de oplevering niet aan de maximale opstaphoogte van 20 mm zoals in het Bouwbesluit staat voorgeschreven. De opdrachtgever dient ervoor te zorgen dat door toepassing van bestrating aan de bepaling in het bouwbesluit wordt voldaan.

6. Terreininventaris

6.1 Perceelgrenzen
De perceelgrenzen worden aangegeven op de hoekpunten van de percelen.
6.2 Erfafscheiding
Er worden geen terras- en/of erfafscheidingen tussen de woningen aangebracht.

6.3 Prefab houten berging
De houten buitenberging wordt samengesteld uit buitenwandelementen van verduurzaamde vuren stijl- en regelwerk op kunststof funderingsblokken. De wanden zijn bekleed met groen verduurzaamd vuren sponningrabat, horizontaal gemonteerd en voorzien van ventilatieroosters. Eventuele tussenwanden voorzien van spaanplaat plaatmateriaal.
Het kozijn en de deur worden uitgevoerd in hardhout en in een lichte kleur afgelakt. De deur is voorzien van enkel matglas.
Het dak van de berging bestaat uit een houten balklaag voorzien spaanplaat beplating met daarop bitumen dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een blank metalen deklijst.
De hemelwaterafvoer is van grijs pvc. Deze wordt niet aangesloten op de riolering. De opvang van dit hemelwater dient door de koper zelf verzorgt te worden door bijvoorbeeld een regenton. De wanden en dakconstructie zijn ongeïsoleerd en worden aan de binnenzijde niet afgewerkt. De vloer bestaat uit grijze betontegels. De berging van bouwnr. 4 is aan de buitenzijde voorzien van een armatuur met ingebouwde schemerschakelaar t.b.v. het achterpad.

7. Fundering
De woning wordt gefundeerd door middel van betonnen fundatiestroken. De afmetingen van de stroken en de toe te passen wapening worden door de constructeur bepaald.
Op de fundatiestroken wordt kalkzandsteen metselwerk aangebracht tot onderkant beganegrondvloer.
Onder de woning wordt een kruipruimte toegepast welke wordt geventileerd door middel van zwarte roosters in de gevels.

8. Gevels en wanden
Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:
Metselwerk fundering:
- Kalkzandsteen.

Buitengevels uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur, met isolatiewaarde Rc 4,7:
- Gebakken handvorm waalformaat gevelsteen, gemetseld in wildverband. Steen conform monsterbord. De kleur van de te verwerken steen kan door het bakproces afwijken van de getoonde steen op het monster.
- De voegen in het schoonmetselwerk worden uitgevoerd als zogenaamde “glad doorgestreken”.
- Onder de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde grijze betonnen raamdorpels toegepast.
- Het metselwerk boven de gevelkozijnen wordt daar waar nodig ondersteund door een stalen latei in naturelkleur thermisch verzinkt.

In het metselwerk kunnen, in nader overleg met de fabrikant van de gevelstenen, de nodige dilataties worden opgenomen die niet nader worden afgewerkt. Om de gevelconstructie te ventileren worden waar nodig ventilatievoorzieningen in de gevels opgenomen. Voor een goede waterdichting van de gevels worden waar nodig kunststof- en/of lood slabben en folies verwerkt.

Bij het drogen van nieuw metselwerk kan het voorkomen dat op het oppervlak van de stenen een (meestal witte) waas achterblijft, zogenaamde "zoutuitbloeiïngen" . Deze waas bestaat uit oplosbare zouten die samen met het vocht uit de stenen naar het oppervlak zijn gemigreerd en daar als poeder achterblijven nadat het vocht is verdampt. Meestal verdwijnt deze waas vanzelf, onder invloed van regen en wind. Soms kan dit langer duren. Dit is geen gebrek, maar eigen aan het toepassen van metselwerk.

Dragende binnenwanden:
- Kalkzandsteen.
In de kalkzandsteen wanden worden ter plaatse van kozijnopeningen de noodzakelijke betonlateien aangebracht.

Niet-dragende binnenwanden:
- Gibo elementen.
Waar nodig volgens het Bouwbesluit wordt er een geluidbeperkende uitvoering toegepast.

In de binnenmuren worden dilatatievoegen opgenomen. Het is mogelijk dat de dilatatie na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

9. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een prefab betonnen systeemvloer welke aan de onderzijde fabrieksmatig is voorzien van isolatie, met isolatiewaarde Rc 3,7. Onder de woning bevindt zich een kruipruimte die toegankelijk wordt gemaakt door middel van een geïsoleerd kruipluik in de beganegrondvloer. Dit kruipluik bevindt zich achter de voordeur t.p.v. de entree. Kruipruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.
De vloer van de eerste verdieping bestaat uit een prefab betonnen kanaalplaatvloer. De zogenaamde V-naden aan de onderzijde tussen de vloerplaten blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van de plafondafwerking, en kunnen onregelmatig ten opzichte van elkaar zijn.
De V-naden zijn bedoeld om kleine verschillen tussen de verschillende vloerdelen te maskeren. Tijdens de bouw van de woning kunnen deze V-naden niet worden dichtgezet.
In de betonvloeren zijn diverse leidingen opgenomen, onder andere elektra-, water- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de mechanische ventilatie. Daar waar noodzakelijk worden ten behoeve van de constructieve opvang van de vloeren stalen raveelijzers toegepast welke zichtbaar kunnen zijn.

10. Daken

Het hellend dak van de woning bestaat uit geprefabriceerde geïsoleerde houten dakelementen, met isolatiewaarde Rc 6.3. Onder de dakplaten worden constructieve knieschotten geplaatst. Een knieschot is een houten wandje tussen de vloer en het dak. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de dakconstructie en mogen niet worden verwijderd of aangepast. De ruimte achter de knieschotten is bereikbaar door middel van één afschroefbare plaat. De dakelementen zijn voorzien van een onafgewerkte groen/bruine houtspaanplaat. De elementnaden worden afgetimmerd met een plint. Op het hellende dak worden panlatten aangebracht, en bedekt met keramische dakpannen in een rood/oranje kleur, volgens monster.

11. Ventilatievoorzieningen en gasafvoerkanalen

De woning wordt geventileerd door het toevoeren van verse lucht via aluminium ventilatieroosters in het glas van de diverse gevelkozijnen en het afvoeren van vochtige en vervuilde lucht via een CO2-gestuurd ventilatiesysteem. De ventilatieroosters zijn zelfregelend. Dat wil zeggen dat de roosters reageren op de winddruk. Tevens worden in diverse vertrekken naar binnen draaiende ramen opgenomen.

De bediening van het CO2 gestuurde ventilatiesysteem geschiedt automatisch. De vraag naar ventilatie wordt op basis van CO2-metingen in de woonkamer en hoofslaapkamer bepaald en geeft een signaal aan de ventilator om meer of minder lucht af te zuigen. Door middel van bediening op de hoofdbediening in de woonkamer en afstandsbediening in de badkamer kan er echter ook handmatig worden bediend. De vervuilde lucht wordt via lucht afvoerventielen in de toiletruimte, badkamer en keuken afgevoerd. De ventilator wordt geplaatst op de verdieping. Leidingwerk ten behoeve van de ventilator en aansluiting op de dakafvoer is op de verdieping ‘in het zicht’ gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt. De exacte plaats van de afvoeren waaronder ook de rioolbeluchting, wordt bepaald door de installateur.
De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de ventilatietoevoer van de toiletruimte en badruimte vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur.

In de keuken wordt standaard geen voorziening meegenomen voor de afvoer van een afzuigkap. Er wordt geadviseerd om een recirculatieafzuigkap toe te passen, waarbij de gefilterde lucht in de woning terug wordt geblazen. De afvoer van de afzuigkap mag niet worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem.
De meterruimte wordt geventileerd middels twee ventilatieroosters in de meterkast deur.

12. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

12.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning worden uitgevoerd in kunststof, waarbij een verdiept profiel wordt toegepast in een glad profiel.
De binnenzijde van de kozijnen, ramen en deuren, zal worden uitgevoerd in de kleur wit. De buitenzijde van de kozijnen zal worden uitgevoerd in de kleur wit. De ramen en deuren worden aan de buitenzijde uitgevoerd in de kleur bruin met houtnerfstructuur. Tussen de kozijnprofielen en kozijnpanelen kan tintverschil aanwezig zijn. De ramen worden uitgevoerd als draai-kiepramen conform tekening.
Het kader om het gevelkozijn in de eindgevel van bouwnr. 4 wordt uitgevoerd in aluminium zetwerk in de kleur wit.

Binnenkozijnen:
- Stalen montagekozijnen gecoat in de kleur wit, geschikt voor opdek deuren. Zonder bovenlicht.

Binnendeuren:
- Opdekdeuren met honingraatvulling, fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

Het ventilatiesysteem van uw woning is erop gebaseerd dat lucht onder de deur van de ene ruimte naar de andere ruimte kan stromen. Bijvoorbeeld van de slaapkamers waar verse lucht wordt toegevoerd naar de badkamer waar lucht wordt afgevoerd. Het is daarom van belang dat na het aanbrengen van de vloerafwerking de ruimte onder de deur nog minimaal 15 mm is. De deuren worden afgehangen op ca. 30 mm boven de onafgewerkte vloer. Dit betekent dat u een vloerafwerking van ca. 15 mm kunt toepassen. Past u een dikkere vloer toe, dan moet u ook de binnendeuren hoger afhangen, bijvoorbeeld door het plaatsen van één of meerdere ringetjes in de paumelles.

Hang- en sluitwerk en metaalwerken:
- De buitenkozijnen worden voorzien van het nodige inbraakwerende hang- en sluitwerk. Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit. Alle buitendeuren zijn voorzien van gelijksluitende veiligheidsprofielcilinders, zodat met één sleutel alle cilinders te bedienen zijn.
- De binnendeuren worden voorzien van paumelles, loopsloten, aluminium deurkrukken en schilden. De toiletdeur en badkamerdeur zijn voorzien van een vrij/bezet slot. De meterkastdeur is voorzien van een kastslot.
- In de voordeur wordt geen brievengleuf aangebracht. De opdrachtgever dient zelf een brievenbus te plaatsen waarbij rekening moet worden gehouden met de voorgeschreven afstand van Post NL.
- Alle constructief benodigde stalen onderdelen worden uitgevoerd conform opgave constructeur.

12.2 Trappen en (af)timmerwerk

De trap wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. Langs de open zijde van het trapgat en de vloerrand bij het trapgat wordt een vurenhouten traphek met ronde spijlen geplaatst gelijk aan het traphek. Aan de muurzijde wordt een leuning aangebracht op leuningdragers. Indien nodig wordt er in de hoek van de trap een lepe hoek aangebracht ten behoeve van het doorvoeren van leidingen. De trap en toebehoren worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd en dienen door de opdrachtgever van verdere afwerking te voorzien. Het verdient aanbeveling de traptreden te voorzien van ruwe bekleding, bijvoorbeeld tapijt.

Het is mogelijk dat u een krakend geluid hoort bij het belopen van de trap. Het is verstandig om niet direct maatregelen te nemen om het kraken te verhelpen. De trap moet zich nog “zetten” en te vroeg genomen maatregelen kunnen later vaak moeilijk of niet nogmaals getroffen worden. U dient eerst een volledig stookseizoen af te wachten voor de trap voldoende “gezet” is.

Aftimmerwerk:
- Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.
- De gevelkozijnen worden aan de binnenzijde aftimmerd met een witgegronde houten plint
- Onder de gevelkozijnen met een borstwering wordt aan de binnenzijde een witte kunststof vensterbank aangebracht.
- In de woning worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking. Deze aftimmeringen zijn wit gegrond.
- De trapgaten worden rondom voorzien van een multiplex aftimmering, welke iets onder de vloer uit steekt.
- In de meterkast wordt een meterkastbord van plaatmateriaal aangebracht.

12.3 Goten en hemelwaterafvoeren
De goten van de woning worden uitgevoerd in een zinken mastgoot op gootbeugels. De hemelwaterafvoeren van de woning zijn van zink en voorzien van loofafscheiders. Deze loofafscheiders dienen tevens als overstort van het infiltratiesysteem. De overstekken van het hellend dak worden bekleed met kunststof in de kleur wit.

13. Plafond-, wand- en vloerafwerking

13.1 Beschrijving plafondafwerking
De betonplafonds worden voorzien van wit structuur spuitwerk. De plaatnaden van de plafonds (de zogenaamde V-naden) blijven zichtbaar.

13.2 Beschrijving wandafwerking
De niet betegelde wanden worden behangklaar afgewerkt. Boven het tegelwerk in het toilet wordt de wand afgewerkt met wit structuurspuitwerk. De kalkzandsteenwanden op een eventuele bergzolder worden niet afgewerkt.

Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een zeer dunne laag gips. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens de wanden kunnen worden behangen. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden (schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van de wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden.
Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen.

13.3 Beschrijving vloerafwerking
Er worden cementdekvloeren in alle ruimten aangebracht, met uitsluiting van de ruimte achter de eventuele knieschotten. In de dekvloeren lopen diverse water-, c.v.- en elektraleidingen. Het is daarom niet mogelijk om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren, etc.
De vloer van de badkamer wordt voorzien van een hogere vloeropstorting ten behoeve van het wegwerken van liggende leidingen alsmede het realiseren van voldoende afschot ter plaatse van de douchehoek.

Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerbedekking, zoals bijvoorbeeld vloertegels, natuursteen, gietvloeren, grindvloeren, laminaat of PVC-vloeren op de afwerkvloer is niet mogelijk. U dient voor deze typen vloerenafwerking aanvullende maatregelen te treffen, zoals bijvoorbeeld egaliseren, krimpwapening, ondervloeren etc. Vraag bij uw leverancier altijd na welke aanvullende voorzieningen u dient te treffen om scheurvorming en andere problemen te voorkomen. Krimpscheuren in de dekvloer zijn een normaal verschijnsel en het bouwbedrijf is daarvoor niet aansprakelijk.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil tussen de bovenzijde van de vloerafwerking en de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm conform de eisen van het Bouwbesluit. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze voor een vloerafwerking in de hal.

13.4 Beschrijving tegelwerken
De wanden en vloeren in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van tegelwerk.
In de badkamer wordt de vloer van de douchehoek onder afschot betegeld naar de douchegoot.
Wandtegelwerk wordt in de badkamer aangebracht tot aan de onderkant van het plafond.
In de toiletruimte wordt wandtegelwerk aangebracht tot een hoogte gelijk aan de bovenkant van het inbouwreservoir. Het horizontale plateau aan de bovenzijde van het inbouwreservoir van het toilet wordt eveneens voorzien van wandtegels.
Ter plaatse van het gevelkozijn worden de wandtegels omgezet tegen de dagkanten (binnenzijde) van de gevelopening, hier worden dus geen vensterbanken aangebracht.
De inwendige hoeken tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van hoekstrippen.
De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Dit houdt in dat de voegen van het wandtegelwerk verspringen ten opzichte van de voegen van het vloertegelwerk.
De kleur van de voeg wordt in overleg bepaald.

Tegels volgens standaard model Van Pijkeren Bouw. De gerekende afmetingen van de vloertegels zijn 600 x 600 mm. De gerekende afmetingen van de wandtegels zijn 300 x 600 mm en deze tegels worden liggend aangebracht.

Achter de deur van de badkamer en het toilet wordt een metalen tegelprofiel toegepast als beëindiging van het tegelwerk.

In de door Van Pijkeren Bouw op te geven showroom zijn eventueel andere tegels uit te kiezen. De eventuele meerprijs van de uitgezochte tegels zal in het meer- en minderwerk worden doorberekend.
Voor het verwerken van een afwijkend formaat wand- en/of vloertegels of tegelpatronen worden toeslagen berekend.

14. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Er wordt géén keukeninrichting (aanrechtblok) aangebracht. Wel de standaard aansluitpunten voor water, elektra en riolering. Inmeten voor de definitieve maatvoering van de keuken tijdens de bouw in overleg met de aannemer. Leveren, monteren en aansluiten van de keuken door de opdrachtgever na oplevering van de woning.

15. Beglazing en schilderwerk

Beglazing
De glasopeningen in de buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning worden voorzien van transparant, hoogrendement, isolerende, dubbele beglazing (HR++). Waar nodig worden aluminium ventilatieroosters in het glas opgenomen (zonder bedieningsstokken of -koorden). Veiligheidsbeglazing zal worden toegepast conform NEN 3569. Dit glas kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

Geen plakfolie aanbrengen op glas:
Het gevaar bestaat, dat op het gedeelte van het glas waar de folie aangebracht is, de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt, dan het gedeelte van het glas waar geen folie is aangebracht. Daardoor ontstaat een foute manier van uitzetting, en kan de afdichting lek raken. Bij een lekke afdichting ontstaat condens tussen de twee glaslagen. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks-) garantie.

Buitenschilderwerk
Er zijn geen afschilderwerkzaamheden opgenomen.

Binnenschilderwerk
Er zijn geen afschilderwerkzaamheden opgenomen.
Al het gebruikte houtwerk voor aftimmerwerk is voorzien van grondverf.

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk conform het advies is noodzakelijk. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan het timmerwerk na het verstrijken van de garantietermijn.
Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden brochure over het gebruik en onderhoud van de woning. Met name als u heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

16. Behangwerken
Er wordt geen behang aangebracht.

17. Waterinstallatie
17.1 Waterleidingen
De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte, naar de volgende voorzieningen:

- keuken:	afgedopt;
- toiletruimte:	de spoelinrichting van het toilet;
	fonteinkraan;
- badruimte:	de wastafelmengkraan;
	de douchemengkraan;
	de spoelinrichting van het toilet;
	de wasmachine;

- warmtepomp.

Vanaf de warmtepomp wordt een warmtapwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- keuken:	afgedopt;
- badruimte:	de wastafelmengkraan;
	de douchemengkraan;

18. Sanitair
De toiletruimte en badkamer wordt voorzien van sanitair conform het overzicht van Huisman Installatietechniek (of gelijkwaardig).

- 1 x tapkraan ten behoeve van wasmachine

Eventueel ander sanitair kan worden uitgezocht bij een door Van Pijkeren Bouw op te geven leverancier. De eventuele meerprijs van het uitgezochte sanitair zal in het meer- en minderwerk worden doorberekend.

19. Elektrische installatie
Begane grond

Entree/hal

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 1 schakelaar met aansluiting van 1 buitenlichtpunt
- 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar
- 1 wisselschakelaar met aansluiting verlichting 1e verdieping
- 1 beldrukker en schel
- 1 aansluiting t.b.v. rookmelders op het lichtnet 230 V en gekoppeld met de overige rookmelders in de woning

Meterkast 3x25A:

- 1 verdeelinrichting fabricaat Eaton Holec systeem 55 voorzien van:
  - 5 eindgroepen 16 Ampère B karakteristiek
  - 3 aardlekschakelaars 2-polig 40/0,03 Ampère t.b.v. bovengenoemde eindgroepen
  - 1 beltrafo
  - 1 2x220V t.b.v. kookplaat
  - 1 kracht Alamat 3 fase 1 nul t.b.v. warmtepomp
  - 1 Alamat 1 fase 1 nul t.b.v. zonnepanelen
  - 1 hoofdschakelaar 4-polig 40 Ampère
  - 1 dubbele wandcontactdoos
- Een aardingsvoorziening t.b.v. koppeling tussen potentiaalvereffeningsleiding, waterleiding en de verdeelinrichting.

Toilet

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt

Woonkamer/keuken

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 5 dubbele wandcontactdozen, waarvan 2 boven aanrecht
- 2 loze leidingen t.b.v. UTP of CAI
- 1 bedrade leiding 2x220V t.b.v. koken op aparte eindgroep
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasemkap
- 1 loze leiding t.b.v. boiler
- 1 bedrade leiding thermostaat
- 1 bedrade leiding CO2 sensor
- 1 aansluiting t.b.v. rookmelders op het lichtnet 230 V en gekoppeld met de overige rookmelders in de woning

Badkamer

- 1 serieschakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt en 1 wandlichtpunt
- 1 bedrade leiding CO2 sensor
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrische handdoekradiator
- 1 centraal aardpunt t.b.v. vloer net, radiator, waterleiding en aanbrengen van een aardingsmat op de vloer
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine op aparte groep

Slaapkamer 1

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 2 dubbele wandcontactdozen
- 1 bedrade leiding t.b.v. Co2 sensor
- 1 loze leiding t.b.v. UTP of CAI

1e Verdieping

Overloop:

- 1 wisselschakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar
- 1 aansluiting t.b.v. rookmelders op het lichtnet 230 V en gekoppeld met de overige rookmelders in de woning
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. MV box
- 1 bedraad (3x4mm2) aansluitpunt met werkschakelaar t.b.v. een PV installatie aangesloten op een aparte eindgroep
- 1 loze leiding t.b.v. zonnepanelen

Slaapkamer 2

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 2 dubbele wandcontactdozen

Tbv warmtepomp

- 1 werkschakelaar 400V t.b.v. warmtepomp, aangesloten op 3x16A krachtautomaat
- 1 bedrade leiding t.b.v. buitenvoeler
- 1 enkele wandcontactdoos bij verdeler t.b.v. na regeling
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. pomp
- 2 bedrade leidingen thermostaat van de verdeler naar de warmtepomp
- 1 signaalkabel tussen warmtepomp en kamerthermostaat
- 1 aparte groep 230V met werkschakelaar t.b.v. buitenunit, max 10 meter vanaf de gevel
- 1 bedrade leiding UTP van binnenunit naar buitenunit
- 1 bedrade leiding UTP naar meterkast naar binnenunit (warmtepomp)

De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit kunststof schakelmateriaal toegepast.
De dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd als “half inbouw” in verband met montage op 1 inbouwdoos. Volledig inbouw in 2 inbouwdozen is optioneel mogelijk.

De volgende montagehoogten worden aangehouden:
• Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de dekvloer.
• Wandcontactdozen in de woning en loze leidingen voor bijvoorbeeld telefoon, data en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok en de meterkast.
• Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
• Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdoos voor de afzuigkap op circa 200 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
• De hoogte van wandcontactdozen ten behoeve van installaties zoals het warmwatertoestel, de verwarmingsinstallatie, de opstelplaats wasmachine, de installatie voor ventilatie, de omvormer van de zonnepanelen en in de meterkast, worden bepaald door de installateur.
• Buitenwandlichtpunten worden op circa 220 cm boven de vloer en/of het maaiveld aangebracht.

Rookmelders:
In verband met de brandveiligheid worden er in de woning rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra een van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd ingeval van stroomuitval. De rookmelder op de verdieping wordt met een pendel aan de kap bevestigd conform geldende voorschriften.

Zonnepanelen:
Op het dak van de woning worden 2 st DMEGC zonnepanelen á 470 WP aangebracht waarmee elektriciteit wordt opgewekt. Dit aantal is conform de BENG-berekening. De positie van deze PV-panelen staat indicatief weergegeven op de verkooptekeningen en zijn nader te bepalen door de installateur. De bijbehorende omvormer wordt geplaatst op zolder. Optioneel is het mogelijk om extra PV-panelen te laten plaatsen.

Uitgangspunt is dat de PV panelen volledig vrij liggen zonder belemmering van omgevingsfactoren. Ze worden serie geschakeld. Optioneel is parallel geschakelde uitvoering mogelijk d.m.v. optimizers waardoor bij gedeeltelijke belemmering toch opbrengst gerealiseerd kan worden.
Het aanmaken van een App op een mobiel apparaat is geen onderdeel van de installatie.
Na installatie en ingebruikname bent u verplicht om uw PV-installatie te registreren op www.energieleveren.nl.
Op deze manier weet u zeker dat de juiste gegevens bekend zijn om te salderen.

19.1 Mediavoorzieningen
Ten behoeve van de Centrale Antenne Installatie (CAI, algemeen bekend als “kabel”)/data/telecom/glasvezel worden onbedrade aansluitpunten aangebracht. Het bedraden van de leidingen is niet in de aanneemsom opgenomen, zodat u zelf kunt kiezen waar u welk aansluitpunt wilt maken. Voor de verschillende typen aansluiting zijn namelijk ook verschillende typen binnen bekabeling nodig. In de koopsom zijn geen aansluitkosten of abonnementskosten voor CAI/data/telecom/glasvezel opgenomen. U dient zich na oplevering aan te melden bij een leverancier naar keuze.

20. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

De woning wordt voorzien van een Daikin lucht-water warmtepomp welke het warm tapwater en verwarming/koeling verzorgt. De lucht-water warmtepomp onttrekt warmte aan de buitenlucht. Met deze warmte wordt water verwarmd in een boilervat. De buitenunit van de luchtwarmtepomp wordt geplaatst in de schoorsteen op het dak. De binnenunit met intern boilervat worden geplaatst op de overloop.
Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik. De boiler heeft een netto inhoud van circa 180 liter. De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is of wordt gemonteerd.
De berekening van het verwarmingsvermogen geschiedt overeenkomstig de ISSO publicatie 51 ‘Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen’ – zonder nachtverlaging.

Er wordt gebruik gemaakt van een lagetemperatuur verwarmingsysteem (LTV) door middel van vloerverwarming op de beganegrond en verdieping. In de badkamer in combinatie met een elektrische handdoekradiator. Bediening door middel van thermostaten in de woonkamer, slaapkamers en badkamer.

De verwarmingsinstallatie moet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren en bij de minimaal vereiste ventilatie, de navolgende ruimtetemperaturen behalen en handhaven waarbij uitgegaan wordt van een ontwerpbuitentemperatuur conform ISSO 51:

	Temperatuur	Voorziening
Woonkamer:	22 °C	Vloerverwarming
Keuken:	22 °C	Vloerverwarming
Hal:	18 °C	Vloerverwarming
Toilet:	18 °C	Vloerverwarming
Slaapkamers:	20 °C	Vloerverwarming
Badkamer:	22 °C	Vloerverwarming en elektrische handdoekradiator
Overloop:	18 °C	Geen voorzieningen

De keuze van vloerbedekking is van invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming. De vloerbedekking kan tot een verlaging van het afgegeven vermogen leiden. Alhoewel een steenachtige afwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, tapijt) mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) < 0,10 m²K/W is. Een negatieve factor op de warmteafgifte kan zijn vloerkleden, grote meubels en dergelijke. Wij raden u aan om u bij de keuze van vloerafwerking te laten adviseren door een deskundige.

21. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de opdrachtgever schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het kavel wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

22. Enkele aandachtspunten

22.1 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.
U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. Meerwerk geeft een verlenging van de bouwtijd met zich mee van 1 werkbare werkdag per € 300,- meerwerk. Dit geldt niet voor minderwerk.

22.2 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

22.3 Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. U dient zich aantoonbaar te houden aan de voorschriften zoals omschreven in de onderhoudshandleiding. Indien het houtwerk aan de buitenzijde niet door de aannemer wordt afgelakt dient dit aantoonbaar uiterlijk binnen 2 maanden na oplevering te geschieden. Dit geldt tevens voor het aflakken van de gevelkozijnen aan de binnenzijde. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Een woning laten bouwen

Een woning laten bouwen is voor velen geen dagelijkse bezigheid. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen hebt genomen. Het zal u inmiddels duidelijk zijn, bij het bouwen van een woning komt er nogal wat kijken. De stortvloed aan informatie kan het geheel voor u wellicht onoverzichtelijk maken. Dat willen we graag helpen voorkomen. Daarom staat Van Pijkeren Bouw u gedurende het gehele bouwproces terzijde en informeert zij u over alle relevante zaken.

Het doel van deze informatie en Technische Omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien en met welke procedure u te maken krijgt. Daarnaast heeft het document een contractuele waarde. Samen met de contracttekeningen maakt deze informatie en Technische Omschrijving onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

1.2 Woningborg Garantie: extra zekerheid

Van Pijkeren Bouw is bij Woningborg aangesloten. Woningborg bewaakt de financiële situatie en de technische vakbekwaamheid van de aangesloten bedrijven. De Woningborg garantie staat als een huis en biedt opdrachtgevers van nieuwbouwwoningen zekerheid en kwaliteit! Bij de bouw van uw nieuwe woning zult u een Woningborg waarborgcertificaat ontvangen.
De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt opdrachtgevers van nieuwbouwwoningen die in het bezit zijn van het Woningborg waarborgcertificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van de aannemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.
Voordat een aannemer zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de aannemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid.

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

- **Insolventiewaarborg (afbouwwaarborg):** gaat uw aannemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van uw woning of betaalt Woningborg de reeds betaalde termijnen aan u terug.
- **Gebrekenwaarborg (herstelwaarborg):** Het bouwbedrijf garandeert de kwaliteit van de woning vanaf drie maanden na de oplevering. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is het bouwbedrijf verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er een garantietermijn van tien jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt niet onder de garantie. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van de garantie. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de aannemer, anders gezegd als de aannemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

De aannemer die bij Woningborg staat ingeschreven, is verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijhorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als opdrachtgever en de aannemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de opdrachtgever en de aannemer evenwichtig vastgelegd. Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de opdrachtgever en de aannemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.
Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst ontvangt de opdrachtgever de door Woningborg opgestelde 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2026'. Dit document maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen. In dit document zijn onder meer de door de aannemer verstrekte Woningborg-garanties opgenomen.
Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag het huis onder Woningborg-garantie worden gebouwd en ontvangt de opdrachtgever het waarborgcertificaat.

Indien u in het kader van minderwerk, op specifiek verzoek, met de aannemer overeenkomt dat deze bepaalde materialen en/of constructies en/of werkzaamheden niet toepast en/of verricht. Kan door dit 'minderwerk' strijdigheid ontstaan met de eisen van het Bouwbesluit en de op basis daarvan afgegeven vergunning en/of Woningborg-garantienormen. Als door minderwerk niet meer aan de eisen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling kan worden voldaan, vervalt de garantie voor het betreffende bouwdeel. In dat geval komt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling (deels) te vervallen en zal er sprake zijn van een gelimiteerde regeling. Indien de aannemer dit vooraf aan Woningborg heeft gemeld, wordt op het certificaat verwezen naar deze gelimiteerde regeling.

1.3 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 de woning start.
Feest- en vakantiedagen, weekenden 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 werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Door u opgevoerde aanvullende werkzaamheden in de sfeer van meerwerk, geven een verlenging van de bouwtijd met zich mee van 1 werkbare werkdag per € 300,- meerwerk. Dit geldt niet voor minderwerk. Voor een volledige definitie van werkbare dagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van uw aannemingsovereenkomst.

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clausule op te nemen, waarin de datum van leegkomen ruim wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan voorzichtig te zijn. Op het moment van start bouw wordt een globale opleveringsprognose gegeven. In een later stadium zullen die prognoses steeds gedetailleerder en ook beter worden. Wacht u de brief af waarin de datum van de officiële oplevering wordt medegedeeld, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Echter tal van omstandigheden (zoals vorst, regen, stakingen, etc.) kunnen een verschuiving veroorzaken.

1.4 Nutsvoorzieningen

De woning wordt aangesloten op de nutsvoorziening, zoals water en elektra en wordt voorzien van een aansluiting op het riool. De aanlegkosten voor de betreffende nuts- en rioolvoorzieningen, met standaard capaciteit, zijn in de aanneemsom opgenomen.
De opdrachtgever zal vanaf het moment van de definitieve aansluiting een contract met een energieleverancier moeten afsluiten. Controleer of u specifiek moet aangeven dat u energie teruglevert door middel van de PV panelen. De verbruikskosten van de bouwaansluiting zijn voor rekening van de aannemer, de verbruikskosten van de definitieve aansluiting (ook vóór oplevering) zijn voor rekening van de opdrachtgever. Het eventueel droogstoken van de woning is voor rekening van opdrachtgever.

1.5 Milieu

De woning voldoet aan de laatst geldende eisen op het gebied van energiezuinigheid, welke wordt aangetoond door middel van een BENG-berekening. (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) U realiseert hiermee dus een zeer energiezuinige woning! Bij de oplevering van de woning wordt een energielabel geleverd.

1.6 Bouwbesluit en normen

De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit *Woonfunctie Particulier Eigendom*, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen. Hierin zijn diverse afdelingen verlaagd tot het niveau van bestaande bouw. Met de invoering van het Bouwbesluit zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de benaming van de diverse vertrekken. Zo wordt niet meer gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal maar over bijvoorbeeld verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en verkeersruimten. Deze technische omschrijving is aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit. Ook uw garantieregeling is hierop aangepast.

Op de bijgevoegde tekeningen zijn de ‘oude’ ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze als volgt te lezen:

Ruimte omschrijving	Benaming volgens Bouwbesluit
Hal / Entree	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Meterkast	Meterruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Overloop	Verkeersruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Buiten bergruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken. Aan de naamgeving van ruimten anders dan die van het Bouwbesluit vallen geen rechten te ontlenen.

1.7 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Er wordt gestreefd om in het plan zoveel mogelijk te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Zo worden er hoogwaardig hang- en sluitwerk en rookmelders toegepast. Er wordt echter door de aannemer geen certificaat aangevraagd en/of verstrekt.

1.8 Maatvoering

De op tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering, etc. Ondanks de nauwkeurige afwerking van de details, constructies, maatvoering materialen en dergelijke kunnen er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. De definitieve plaats en afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen. De op tekeningen aangegeven verwarmingselementen en verdelers kunnen voor wat betreft plaats en afmeting afwijken van de daadwerkelijk te plaatsen verwarmingselementen en verdelers.
Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

1.9 Tekeningen

Bij deze informatie en Technische Omschrijving behoren tevens de contracttekeningen, ze vormen samen één geheel. Indien de omschrijving in de Technische Omschrijving afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. De aannemer is gerechtigd t.g.v. gewijzigde uitvoeringsmethoden en definitief geworden constructieberekeningen andere gelijkwaardige materialen te gebruiken dan omschreven in de technische omschrijving. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot een verrekening van meer- of minderkosten.
Het eventueel op de tekeningen aangegeven meubilair, inrichting, apparaten, beplantingen, bestrating enz. behoren niet tot de levering van de aannemer, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is aangegeven.

1.10 Artist impression
Eventueel opgenomen perspectieftekeningen geven een ‘artist impression’ weer. Verschillen tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke.

1.11 Schoonmaak
Uw woning wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de ruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij uw woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

1.12 Oplevering
Uiterlijk twee weken voor de geplande oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de opleveringsdatum en het tijdstip. Vóór de oplevering krijgt de opdrachtgever de gelegenheid zijn woning te inspecteren door middel van een vooroplevering. Bij deze inspectie worden de geconstateerde gebreken genoteerd die dan zoveel mogelijk bij de oplevering zullen zijn hersteld. De voorafgaande inspectie heeft tot doel bij de oplevering zo min mogelijk gebreken aan te treffen, de opdrachtgever mag hiervoor zelf een deskundige partij meenemen.
Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde restwerkzaamheden schriftelijk vastgelegd en indien alle betalingen, inclusief de betaling van het meerwerk, zijn ontvangen worden de sleutels overhandigd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt u ook de volle verantwoording over uw woning, zodat u de woning en toebehoren vanaf die dag dient te verzekeren. Er is een periode van drie maanden beschikbaar om eventueel geconstateerde opleverpunten te herstellen, hetgeen echter zo spoedig mogelijk na oplevering zal geschieden. Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het eventuele buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. De oplevering van uw woning zal hierdoor niet beïnvloed worden.
Beschadigingen welke na oplevering worden geconstateerd worden niet meer in behandeling genomen.

1.13 Onderhoudsperiode
Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op de opleveringslijst staan. Er geldt een onderhoudsperiode van drie maanden na oplevering. Meld de gebreken direct schriftelijk na ontdekking. Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het werken van materialen.
Beschadigingen worden niet meer in behandeling genomen, aangezien die gemakkelijk door uzelf veroorzaakt kunnen zijn (bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of het klussen). Bij het betrekken van uw nieuwe woning moet u er daarnaast rekening mee houden dat een woning deels gebouwd is van levende materialen die nog kunnen gaan ‘werken’, zoals dit in bouwtermen heet. Zo kunnen in de hoeken van wanden en plafonds, bij de trap en bij aftimmerwerk haarscheurtjes of naden ontstaan. Dit is niet ernstig: ze worden veroorzaakt door uit uw huis wegtrekkend vocht en veranderende temperatuur of zetting van de woning en zijn helaas niet te voorkomen.
Na zes maanden na oplevering is Van Pijkeren Bouw alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken.
Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enzovoort kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van
de afwerkvloer ontstaan er krimpscheurtjes, die worden doorgegeven aan de tegel- of grindvloer. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist.

1.14 Veiligheid tijdens de uitvoering
Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf mogelijk ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de opdrachtgever zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.
Om u als opdrachtgever toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te kunnen bezichtigen, eventueel opmetingen te kunnen verrichten en foto’s te kunnen nemen kunt u een afspraak maken met onze

uitvoerder. Alleen op deze afspraak en onder begeleiding van onze uitvoerder is het bouwterrein voor de opdrachtgever, op eigen risico, toegankelijk.

1.15 Waterhuishouding

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin of in de kruipruimten. Wateroverlast ontstaat in het algemeen vaak in gebieden met slecht doorlatende grond en bij tuinen die volledig voorzien van bestrating. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg en inrichting van uw tuin advies in te winnen van een deskundige en rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin.
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan.
- Indien u toch een groot deel van uw tuin gaat bestraten adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen. Mogelijkheden zijn een waterdoorlatende bestrating of drainage.
- Leg geen waterdichte bestrating rondom uw woning en berging maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende laag.
- Laat een aangebrachte drainage jaarlijks doorspuiten en sluit geen putjes of hemelwaterafvoeren aan op een drainageleiding.
- Veelal zal de waterhuishouding binnen enkele jaren verbeteren door natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

De aannemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

1.16 Diversen

Als de verkrijger schade heeft veroorzaakt door boren, zagen, hakken en frezen in vloeren, cementdekvloeren, wanden, houten draagconstructies enz. is herstel hiervan niet voor rekening van de aannemer.

1.17 Verzekering

Tijdens de bouw is de woning volledig verzekerd tegen brand- en stormschade door middel van een ‘Construction - All - Risk’ (CAR) verzekering. Op het moment dat de woning is opgeleverd en de sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. Vanaf dat moment dient de verkrijger zelf zorg te dragen voor een verzekering.

1.18 Prijswijzigingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen aanneemsom staat vast. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden niet doorberekend.
Eventuele wettelijke wijzigingen in het gerekende B.T.W.-tarief van 21% worden wel doorberekend.

1.19 5% Opleveringsregeling

Bij de oplevering van uw woning heeft u het recht om 5% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten in plaats van aan de aannemer te betalen. Dit is geen regeling vanuit de garantieregeling maar een wettelijke regeling omschreven in het Burgerlijk Wetboek. In plaats van dat een bedrag in depot wordt vastgezet bij de notaris kan de aannemer een vervangende bankgarantie stellen. In het geval van een vervangende bankgarantie moet u de volledige aanneemsom (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) aan de aannemer betalen en mag u zelf dus geen 5% meer storten bij de notaris. Van Pijkeren Bouw Ommen stelt een vervangende bankgarantie. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel door de aannemer van bij oplevering geconstateerde gebreken en gebreken welke schriftelijk door de opdrachtgever in de eerste drie maanden na oplevering bij de aannemer zijn gemeld. Aan het einde van de genoemde drie maanden valt de bankgarantie vrij aan de aannemer, tenzij u schriftelijk aan de notaris doorgeeft dat u de bankgarantie wilt opschorten. Het vasthouden van de vervangende bankgarantie mag alleen voor die klachten die op het proces-verbaal van oplevering genoteerd staan of binnen de eerste drie maanden na oplevering schriftelijk gemeld zijn

bij de aannemer. Het bedrag dat als bankgarantie gehandhaafd blijft, dient wel in redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de nog aanwezige gebreken.

1.20 Werkzaamheden derden

Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden, zijn vóór het opleveren van de woning niet toegestaan.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING
Compacte starterswoningen Bruchterveld

Bouwnummers 5 tot en met 8

Inhoudsopgave

1. Voorrang Woningborg-bepalingen
3. Peil van de woning
3. Grondwerk
4. Rioleringswerken
5. Bestratingen
6. Terreininventaris
6.1 Perceelgrenzen
6.2 Erfafscheiding
6.3 Prefab houten berging
7. Funderingen
8. Gevels en wanden
9. Vloeren
10. Daken
11. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen
12. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:
12.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte
12.2 Trappen en (af-)timmerwerk
12.3 Goten en hemelwaterafvoeren
13. Plafond-, wand- en vloerafwerkingen
13.1 Beschrijving plafondafwerking
13.2 Beschrijving wandafwerking
13.3 Beschrijving vloerafwerking
13.4 Beschrijving tegelwerken
13.5 Beschrijving overige voorzieningen
14. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel
15. Beglazing en schilderwerk
16. Behangwerken
17. Waterinstallaties
17.1 Waterleidingen
18. Sanitair
19. Elektrische installatie
19.1 Mediavoorzieningen
20. Verwarmings- / warmwaterinstallatie
21. Schoonmaken en oplevering
22. Enkele aandachtspunten
22.1 Meer- en minderwerk
22.2 Oplevering
22.3 Onderhoud algemeen
Algemene Informatie

Paraaf de Ondernemer: Paraaf de Verkrijger:

1. Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer.
De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

3. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken voor funderingen en rioleringen uitgevoerd. Ontgraving tot onderkant fundering. Uitkomende grond wordt op de kavel in depot gezet. In de kruipruimte wordt een bodemafsluiting van schoon zand aangebracht. De fundering wordt rondom aangevuld met uitgekomen grond. Overtollige grond wordt over het terrein geëgaliseerd. Er wordt geen grond aan- of afgevoerd. Afhankelijk van de grondsoort wordt er rondom de bouw een laag schoon zand aangebracht om onze werkzaamheden uit te kunnen voeren. Levering van onder andere (straat)zand en teelaarde en werkzaamheden als (diep) omspitten, draineren en dergelijke voor tuinaanleg en bestratingen zijn niet bij de aanneemsom inbegrepen.

4. Rioleringswerken

De hemelwater- en vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast voor vuilwater en hemelwater (regenwater).

De afvoeren van de diverse vuilwaterlozingspunten in de woning (bijv. sanitair en keukengootsteen) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het vuilwaterrioleringsstelsel wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool.

Het hemelwater wordt vanaf het dak van de woning via hemelwaterafvoeren (regenpijpen) afgevoerd naar de ondergrondse hemelwaterriolering van de woning, en aangesloten op het infiltratiesysteem dat wordt aangebracht in de tuin. De definitieve plaats van hemelwaterafvoeren wordt in overleg met de installateur bepaald en kan afwijken van de verkoopstukken.

Met de keuze van de positie van het rioleringssysteem is zoveel als mogelijk rekening gehouden met toekomstige tuininrichtingen. Desalniettemin willen we erop attenderen dat bewoners voorzichtig moeten zijn met graafwerkzaamheden en/of wortelende bomen. Hierdoor kunnen de voorzieningen beschadigd raken, wat niet onder de garantieregeling valt.

5. Bestratingen

Er wordt geen bestrating op eigen terrein aangebracht.
De gemeenschappelijke achterpaden worden uitgevoerd in betontegels 30x30 cm.
Het verschil tussen de dorpel van de voordeur en het maaiveld voldoet bij de oplevering niet de maximale opstaphoogte van 20 mm zoals in het Bouwbesluit staat voorgeschreven. De opdrachtgever dient ervoor te zorgen dat door toepassing van bestrating aan de bepaling in het bouwbesluit wordt voldaan.
Bij de keuze en uitvoering van de bestrating dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de boom en boomwortels in de grond.

6. Terreininventaris

6.1 Perceelgrenzen
De perceelgrenzen worden aangegeven op de hoekpunten van de percelen.

6.2 Erfafscheiding
Er worden geen terras- en/of erfafscheidingen tussen de woningen aangebracht.
6.3 Prefab houten berging
De houten buitenberging wordt samengesteld uit buitenwandelementen van verduurzaamde vuren stijl- en regelwerk op kunststof funderingsblokken. De wanden zijn bekleed met groen verduurzaamd vuren sponningrabat, horizontaal gemonteerd en voorzien van ventilatieroosters. Eventuele tussenwanden voorzien van spaanplaat plaatmateriaal.
Het kozijn en de deur worden uitgevoerd in hardhout en in een lichte kleur afgelakt. De deur is voorzien van enkel matglas.
Het dak van de berging bestaat uit een houten balklaag voorzien spaanplaat beplating met daarop bitumen dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een blank metalen deklijst.
De hemelwaterafvoer is van grijs pvc. Deze wordt niet aangesloten op de riolering. De opvang van dit hemelwater dient door de koper zelf verzorgt te worden door bijvoorbeeld een regenton. De wanden en dakconstructie zijn ongeïsoleerd en worden aan de binnenzijde niet afgewerkt. De vloer vloer bestaat uit grijze betontegels. De berging van bouwnrs. 5 & 8 zijn aan de buitenzijde voorzien van een armatuur met ingebouwde schemerschakelaar t.b.v. het achterpad.

7. Fundering
De woning wordt gefundeerd door middel van betonnen fundatiestroken. De afmetingen van de stroken en de toe te passen wapening worden door de constructeur bepaald.
Op de fundatiestroken wordt kalkzandsteen metselwerk aangebracht tot onderkant beganegrondvloer.
Onder de woning wordt een kruipruimte toegepast welke wordt geventileerd door middel van zwarte roosters in de gevels.

8. Gevels en wanden
Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:
Metselwerk fundering:
- Kalkzandsteen.

Buitengevels uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur, met isolatiewaarde Rc 4,7:
- Gebakken handvorm waalformaat gevelsteen, gemetseld in wildverband. Steen conform monsterbord. De kleur van de te verwerken steen kan door het bakproces afwijken van de getoonde steen op het monster.
- De voegen in het schoonmetselwerk worden uitgevoerd als zogenaamde “glad doorgestreken”.
- Onder de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde grijze betonnen raamdorpels toegepast.
- Het metselwerk boven de gevelkozijnen wordt daar waar nodig ondersteund door een stalen latei in naturelkleur thermisch verzinkt.

In het metselwerk kunnen, in nader overleg met de fabrikant van de gevelstenen, de nodige dilataties worden opgenomen die niet nader worden afgewerkt. Om de gevelconstructie te ventileren worden waar nodig ventilatievoorzieningen in de gevels opgenomen. Voor een goede waterdichting van de gevels worden waar nodig kunststof- en/of lood slabben en folies verwerkt.

Bij het drogen van nieuw metselwerk kan het voorkomen dat op het oppervlak van de stenen een (meestal witte) waas achterblijft, zogenaamde "zoutuitbloeiïngen" . Deze waas bestaat uit oplosbare zouten die samen met het vocht uit de stenen naar het oppervlak zijn gemigreerd en daar als poeder achterblijven nadat het vocht is verdampt. Meestal verdwijnt deze waas vanzelf, onder invloed van regen en wind. Soms kan dit langer duren. Dit is geen gebrek, maar eigen aan het toepassen van metselwerk.

Dragende binnenwanden:
- Kalkzandsteen.
In de kalkzandsteen wanden worden ter plaatse van kozijnopeningen de noodzakelijke betonlateien aangebracht.

Niet-dragende binnenwanden:
- Gibo elementen.
Waar nodig volgens het Bouwbesluit wordt er een geluid beperkendeuitvoering toegepast.

In de binnenmuren worden dilatatievoegen opgenomen. Het is mogelijk dat de dilatatie na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

9. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een prefab betonnen systeemvloer welke aan de onderzijde fabrieksmatig is voorzien van isolatie, met isolatiewaarde Rc 3,7. Onder de woning bevindt zich een kruipruimte die toegankelijk wordt gemaakt door middel van een geïsoleerd kruipluik in de beganegrondvloer. Dit kruipluik bevindt zich achter de voordeur t.p.v. de entree. Kruipruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.
De vloer van de eerste verdieping bestaat uit een prefab betonnen kanaalplaatvloer. De zogenaamde V-naden aan de onderzijde tussen de vloerplaten blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van de plafondafwerking, en kunnen onregelmatig ten opzichte van elkaar zijn.
De V-naden zijn bedoeld om kleine verschillen tussen de verschillende vloerdelen te maskeren. Tijdens de bouw van de woning kunnen deze V-naden niet worden dichtgezet.
In de betonvloeren zijn diverse leidingen opgenomen, onder andere elektra-, water- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de mechanische ventilatie. Daar waar noodzakelijk worden ten behoeve van de constructieve opvang van de vloeren stalen raveelijzers toegepast welke zichtbaar kunnen zijn.
De zoldervloer is een houtenbalklaag. Aan de bovenzijde voorzien van vloerbeplating, aan de onderzijde voorzien van een gipsplaten plafond. De naden van de gipsplaten blijven in het zicht. De zoldervloer is beperkt bereikbaar in verband met leidingverloop van de installatie.

10. Daken

Het hellend dak van de woning bestaat uit geprefabriceerde geïsoleerde houten dakelementen, met isolatiewaarde Rc 6.3. Onder de dakplaten worden constructieve knieschotten geplaatst. Een knieschot is een houten wandje tussen de vloer en het dak. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de dakconstructie en mogen niet worden verwijderd of aangepast. De ruimte achter de knieschotten is bereikbaar door middel van één afschroefbare plaat. De dakelementen zijn voorzien van een onafgewerkte groen/bruine houtspaanplaat. De onderkant van de dakelementen in de badkamer dienen door de opdrachtgever te worden voorzien van een vochtbestendige afwerking. De elementnaden worden afgetimmerd met een plint. Op het hellende dak worden panlatten aangebracht, en bedekt met keramische dakpannen in een rood/oranje kleur, volgens monster.

11. Ventilatievoorzieningen en gasafvoerkanalen

De woning wordt geventileerd door het toevoeren van verse lucht via aluminium ventilatieroosters in het glas van de diverse gevelkozijnen en het afvoeren van vochtige en vervuilde lucht via een CO2-gestuurd ventilatiesysteem. De ventilatieroosters zijn zelfregelend. Dat wil zeggen dat de roosters reageren op de winddruk. Tevens worden in diverse vertrekken naar binnen draaiende ramen opgenomen.

De bediening van het CO2 gestuurde ventilatiesysteem geschiedt automatisch. De vraag naar ventilatie wordt op basis van CO2-metingen in de woonkamer en hoofslaapkamer bepaald en geeft een signaal aan de ventilator om meer of minder lucht af te zuigen. Door middel van bediening op de hoofdbediening in de woonkamer en afstandsbediening in de badkamer kan er echter ook handmatig worden bediend. De vervuilde lucht wordt via lucht afvoerventielen in de toiletruimte, badkamer en keuken afgevoerd. De ventilator wordt

geplaatst op de verdieping. Leidingwerk ten behoeve van de ventilator en aansluiting op de dakafvoer is op de verdieping 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt. De exacte plaats van de afvoeren waaronder ook de rioolbeluchting, wordt bepaald door de installateur.
De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de ventilatietoevoer van de toiletruimte en badruimte vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur.
In de keuken wordt standaard geen voorziening meegenomen voor de afvoer van een afzuigkap. Er wordt geadviseerd om een recirculatieafzuigkap toe te passen, waarbij de gefilterde lucht in de woning terug wordt geblazen. De afvoer van de afzuigkap mag niet worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem.
De meterruimte wordt geventileerd middels twee ventilatieroosters in de meterkast deur.

12. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

12.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning worden uitgevoerd in kunststof, waarbij een verdiept profiel wordt toegepast met gladde afwerking.
De binnenzijde van de kozijnen, ramen en deuren, zal worden uitgevoerd in de kleur wit. De buitenzijde van de kozijnen zal worden uitgevoerd in de kleur wit. De ramen en deuren worden aan de buitenzijde uitgevoerd in de kleur bruin. Tussen de kozijnprofielen en kozijnpanelen kan tintverschil aanwezig zijn.
De ramen worden uitgevoerd als draai-kiepramen conform tekening.
Het kader om het gevelkozijn in de topgevel van bouwnr. 8 wordt uitgevoerd in aluminium zetwerk in de kleur wit.

Binnenkozijnen:
- Stalen montagekozijnen gecoat in de kleur wit, geschikt voor opdek deuren. Zonder bovenlicht.

Binnendeuren:
- Opdekdeuren met honingraatvulling, fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

Het ventilatiesysteem van uw woning is erop gebaseerd dat lucht onder de deur van de ene ruimte naar de andere ruimte kan stromen. Bijvoorbeeld van de slaapkamers waar verse lucht wordt toegevoerd naar de badkamer waar lucht wordt afgevoerd. Het is daarom van belang dat na het aanbrengen van de vloerafwerking de ruimte onder de deur nog minimaal 15 mm is. De deuren worden afgehangen op ca. 30 mm boven de onafgewerkte vloer. Dit betekent dat u een vloerafwerking van ca. 15 mm kunt toepassen. Past u een dikkere vloer toe, dan moet u ook de binnendeuren hoger afhangen, bijvoorbeeld door het plaatsen van één of meerdere ringetjes in de paumelles.

Hang- en sluitwerk en metaalwerken:
- De buitenkozijnen worden voorzien van het nodige inbraakwerende hang- en sluitwerk. Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit. Alle buitendeuren zijn voorzien van gelijksluitende veiligheidsprofielcilinders, zodat met één sleutel alle cilinders te bedienen zijn.
- De binnendeuren worden voorzien van paumelles, loopsloten, aluminium deurkrukken en schilden. De toiletdeur en badkamerdeur zijn voorzien van een vrij/bezet slot. De meterkastdeur is voorzien van een kastslot.
- In de voordeur wordt geen brievengleuf aangebracht. De opdrachtgever dient zelf een brievenbus te plaatsen waarbij rekening moet worden gehouden met de voorgeschreven afstand van Post NL.
- Alle constructief benodigde stalen onderdelen worden uitgevoerd conform opgave constructeur.

12.2 Trappen en (af)timmerwerk

De trap wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. Langs de open zijde van het trapgat en de vloerrand bij het trapgat wordt een vurenhouten traphek met ronde spijlen geplaatst gelijk aan het traphek. Aan de muurzijde wordt een leuning aangebracht op leuningdragers. Indien nodig wordt er in de hoek van de trap een lepe hoek aangebracht ten behoeve van het doorvoeren van leidingen. De trap en toebehoren worden

fabrieksmatig gegrond opgeleverd en dienen door de opdrachtgever van verdere afwerking te voorzien. Het verdient aanbeveling de traptreden te voorzien van ruwe bekleding, bijvoorbeeld tapijt.

De trap naar de zolder is een inklapbare vlizotrap van onbehandeld hout.
Het is mogelijk dat u een krakend geluid hoort bij het belopen van de trap. Het is verstandig om niet direct maatregelen te nemen om het kraken te verhelpen. De trap moet zich nog “zetten” en te vroeg genomen maatregelen kunnen later vaak moeilijk of niet nogmaals getroffen worden. U dient eerst een volledig stookseizoen af te wachten voor de trap voldoende “gezet” is.

Aftimmerwerk:
- Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.
- De gevelkozijnen worden aan de binnenzijde aftimmerd met een witgegronde houten plint
- Onder de gevelkozijnen met een borstwering wordt aan de binnenzijde een witte kunststof vensterbank aangebracht.
- In de woning worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking. Deze aftimmeringen zijn wit gegrond.
- De trapgaten worden rondom voorzien van een multiplex aftimmering, welke iets onder de vloer uit steekt.
- In de meterkast wordt een meterkastbord van plaatmateriaal aangebracht.
- De gipsplaat plafonds worden rondom voorzien van een plint.

12.3 Goten en hemelwaterafvoeren
De goten van de woning worden uitgevoerd in een zinken mastgoot op gootbeugels. De hemelwaterafvoeren van de woning zijn van zink en voorzien van loofafscheiders. Deze loofafscheiders dienen tevens als overstort van het infiltratiesysteem. De overstekken van het hellend dak worden bekleed met kunststof.

13. Plafond-, wand- en vloerafwerking

13.1 Beschrijving plafondafwerking
De betonplafonds & gipsplaatplafonds worden voorzien van wit structuur spuitwerk. De plaatnaden van de plafonds (de zogenaamde V-naden) blijven zichtbaar.

13.2 Beschrijving wandafwerking
De niet betegelde wanden worden behangklaar afgewerkt. Boven het tegelwerk in het toilet wordt de wand afgewerkt met wit structuurspuitwerk. De kalkzandsteenwanden op de bergzolder worden niet afgewerkt.

Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een zeer dunne laag gips. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens de wanden kunnen worden behangen. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden (schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van de wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden.
Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen.

13.3 Beschrijving vloerafwerking
Er worden cementdekvloeren in alle ruimten aangebracht, met uitsluiting van de ruimte achter de eventuele knieschotten. In de dekvloeren lopen diverse water-, c.v.- en elektraleidingen. Het is daarom niet mogelijk om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren, etc.
De vloer van de badkamer wordt voorzien van een hogere vloeropstorting ten behoeve van het wegwerken van liggende leidingen alsmede het realiseren van voldoende afschot ter plaatse van de douchehoek.

Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerbedekking, zoals bijvoorbeeld vloertegels, natuursteen, gietvloeren, grindvloeren, laminaat of PVC-vloeren op de afwerkvloer is niet mogelijk. U dient voor deze typen vloerenafwerking aanvullende maatregelen te treffen, zoals bijvoorbeeld egaliseren, krimpwapening,

ondervloeren etc. Vraag bij uw leverancier altijd na welke aanvullende voorzieningen u dient te treffen om scheurvorming en andere problemen te voorkomen. Krimpscheuren in de dekvloer zijn een normaal verschijnsel en het bouwbedrijf is daarvoor niet aansprakelijk.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil tussen de bovenzijde van de vloerafwerking en de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm conform de eisen van het Bouwbesluit. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze voor een vloerafwerking in de hal.

13.4 Beschrijving tegelwerken
De wanden en vloeren in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van tegelwerk.
In de badkamer wordt de vloer van de douchehoek onder afschot betegeld naar de douchegoot.
Wandtegelwerk wordt in de badkamer aangebracht tot aan de onderkant van het plafond.
In de toiletruimte wordt wandtegelwerk aangebracht tot een hoogte gelijk aan de bovenkant van het inbouwreservoir. Het horizontale plateau aan de bovenzijde van het inbouwreservoir van het toilet wordt eveneens voorzien van wandtegels.
Ter plaatse van het gevelkozijn worden de wandtegels omgezet tegen de dagkanten (binnenzijde) van de gevelopening, hier worden dus geen vensterbanken aangebracht.
De inwendige hoeken tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van hoekstrippen.
De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Dit houdt in dat de voegen van het wandtegelwerk verspringen ten opzichte van de voegen van het vloertegelwerk.
De kleur van de voeg wordt in overleg bepaald.

Tegels volgens standaard model Van Pijkeren Bouw. De gerekende afmetingen van de vloertegels zijn 600 x 600 mm. De gerekende afmetingen van de wandtegels zijn 300 x 600 mm en deze tegels worden liggend aangebracht.

Achter de deur van de badkamer en het toilet wordt een metalen tegelprofiel toegepast als beëindiging van het tegelwerk.

In de door Van Pijkeren Bouw op te geven showroom zijn eventueel andere tegels uit te kiezen. De eventuele meerprijs van de uitgezochte tegels zal in het meer- en minderwerk worden doorberekend.
Voor het verwerken van een afwijkend formaat wand- en/of vloertegels of tegelpatronen worden toeslagen berekend.

14. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel
Er wordt géén keukeninrichting (aanrechtblok) aangebracht. Wel de standaard aansluitpunten voor water, elektra en riolering. Inmeten voor de definitieve maatvoering van de keuken tijdens de bouw in overleg met de aannemer. Leveren, monteren en aansluiten van de keuken door de opdrachtgever na oplevering van de woning.

15. Beglazing en schilderwerk
Beglazing
De glasopeningen in de buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning worden voorzien van transparant, hoogrendement, isolerende, dubbele beglazing (HR++). Waar nodig worden aluminium ventilatieroosters in het glas opgenomen (zonder bedieningsstokken of -koorden). Veiligheidsbeglazing zal worden toegepast conform NEN 3569. Dit glas kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing. Het glas in de zijgevel van bouwnr. 5 wordt uitgevoerd in matglas.

Geen plakfolie aanbrengen op glas:
Het gevaar bestaat, dat op het gedeelte van het glas waar de folie aangebracht is, de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt, dan het gedeelte van het glas waar geen folie is aangebracht. Daardoor ontstaat een

foute manier van uitzetting, en kan de afdichting lek raken. Bij een lekke afdichting ontstaat condens tussen de twee glaslagen. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks-) garantie.

Buitenschilderwerk
Er zijn geen afschilderwerkzaamheden opgenomen.
Binnenschilderwerk
Er zijn geen afschilderwerkzaamheden opgenomen.
Al het gebruikte houtwerk voor aftimmerwerk is voorzien van grondverf.

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk conform het advies is noodzakelijk. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan het timmerwerk na het verstrijken van de garantietermijn.
Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden brochure over het gebruik en onderhoud van de woning. Met name als u heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

16. Behangwerken
Er wordt geen behang aangebracht.

17. Waterinstallatie
17.1 Waterleidingen
De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte, naar de volgende voorzieningen:

- keuken:	afgedopt;
- toiletruimte:	de spoelinrichting van het toilet;
	fonteinkraan;
- badruimte:	de wastafelmengkraan;
	de douchemengkraan;
	de spoelinrichting van het toilet;
	de wasmachine;

- warmtepomp.

Vanaf de warmtepomp wordt een warmtapwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- keuken:	afgedopt;
- badruimte:	de wastafelmengkraan;
	de douchemengkraan;

18. Sanitair
De toiletruimte en badkamer wordt voorzien van sanitair conform het overzicht van Huisman Installatietechniek (of gelijkwaardig).

- 1 x tapkraan ten behoeve van wasmachine

Eventueel ander sanitair kan worden uitgezocht bij een door Van Pijkeren Bouw op te geven leverancier. De eventuele meerprijs van het uitgezochte sanitair zal in het meer- en minderwerk worden doorberekend.

19. Elektrische installatie

Begane grond

Entree/hal

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 1 schakelaar met aansluiting van 1 buitenlichtpunt
- 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar
- 1 wisselschakelaar met aansluiting verlichting 1e verdieping
- 1 beldrukker en schel
- 1 aansluiting t.b.v. rookmelders op het lichtnet 230 V en gekoppeld met de overige rookmelders in de woning

Meterkast 3x25A:

- 1 verdeelinrichting fabricaat Eaton Holec systeem 55 voorzien van:
  - 5 eindgroepen 16 Ampère B karakteristiek
  - 3 aardlekschakelaars 2-polig 40/0,03 Ampère t.b.v. bovengenoemde eindgroepen
  - 1 beltrafo
  - 1 2x220V t.b.v. kookplaat
  - 1 kracht Alamat 3 fase 1 nul t.b.v. warmtepomp
  - 1 Alamat 1 fase 1 nul t.b.v. zonnepanelen
  - 1 hoofdschakelaar 4-polig 40 Ampère
  - 1 dubbele wandcontactdoos
- Een aardingsvoorziening t.b.v. koppeling tussen potentiaalvereffeningsleiding, waterleiding en de verdeelinrichting.

Toilet

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt

Woonkamer/keuken

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 4 dubbele wandcontactdozen, waarvan 1 boven aanrecht
- 1 bedrade leiding CO2 sensor
- 1 bedrade leiding 2x220V t.b.v. koken op aparte eindgroep
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasemkap
- 1 loze leiding t.b.v. boiler
- 2 loze leidingen t.b.v. UTP of CAI
- 1 bedrade leiding thermostaat

Trapkast

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar

1e Verdieping

Overloop:

- 1 wisselschakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar
- 1 aansluiting t.b.v. rookmelders op het lichtnet 230 V en gekoppeld met de overige rookmelders in de woning

Tbv warmtepomp

- 1 werkschakelaar 400V t.b.v. warmtepomp, aangesloten op 3x16A krachtautomaat
- 1 bedrade leiding t.b.v. buitenvoeler
- 1 enkele wandcontactdoos bij verdeler t.b.v. na regeling
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. pomp
- 2 bedrade leidingen thermostaat van de verdeler naar de warmtepomp
- 1 signaalkabel tussen warmtepomp en kamerthermostaat
- 1 aparte groep 230V met werkschakelaar t.b.v. buitenunit, max 10 meter vanaf de gevel
- 1 bedrade leiding UTP van binnenunit naar buitenunit
- 1 bedrade leiding UTP naar meterkast naar binnenunit (warmtepomp)

Badkamer

- 1 serieschakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt en 1 wandlichtpunt
- 1 bedrade leiding CO2 sensor
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrische handdoekradiator
- 1 centraal aardpunt t.b.v. vloer net, radiator, waterleiding en aanbrengen van een aardingsmat op de vloer
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine op aparte groep

Slaapkamer 1

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 2 dubbele wandcontactdozen
- 1 bedrade leiding t.b.v. Co2 sensor
- 1 loze leiding t.b.v. UTP of CAI

Onbenoemde ruimte

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 1 dubbele wandcontactdoos

2e Verdieping

Zolder

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. MV box
- 1 bedraad (3x4mm2) aansluitpunt met werkschakelaar t.b.v. een PV installatie aangesloten op een aparte eindgroep
- 1 loze leiding t.b.v. zonnepanelen

De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit kunststof schakelmateriaal toegepast.
De dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd als “half inbouw” in verband met montage op 1 inbouwdoos. Volledig inbouw in 2 inbouwdozen is optioneel mogelijk.

De volgende montagehoogten worden aangehouden:
• Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de dekvloer.
• Wandcontactdozen in de woning en loze leidingen voor bijvoorbeeld telefoon, data en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok en de meterkast.
• Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
• Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdoos voor de afzuigkap op circa 200 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
• De hoogte van wandcontactdozen ten behoeve van installaties zoals het warmwatertoestel, de verwarmingsinstallatie, de opstelplaats wasmachine, de installatie voor ventilatie, de omvormer van de zonnepanelen en in de meterkast, worden bepaald door de installateur.
• Buitenwandlichtpunten worden op circa 220 cm boven de vloer en/of het maaiveld aangebracht.

Rookmelders:
In verband met de brandveiligheid worden er in de woning rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra een van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd ingeval van stroomuitval.

Zonnepanelen:
Op het dak van de woning worden bij bouwnrs. 6 & 7 worden 2 st. en bij bouwnrs. 5 & 8 worden 3 st. DMEGC zonnepanelen á 470 WP aangebracht waarmee elektriciteit wordt opgewekt. Dit aantal is conform de BENG-berekening. De positie van deze PV-panelen staat indicatief weergegeven op de verkooptekeningen en zijn nader te bepalen door de installateur. De bijbehorende omvormer wordt geplaatst op zolder. Optioneel is het mogelijk om extra PV-panelen te laten plaatsen.

Uitgangspunt is dat de PV panelen volledig vrij liggen zonder belemmering van omgevingsfactoren. Ze worden serie geschakeld. Optioneel is parallel geschakelde uitvoering mogelijk d.m.v. optimizers waardoor bij gedeeltelijke belemmering toch opbrengst gerealiseerd kan worden.
Het aanmaken van een App op een mobiel apparaat is geen onderdeel van de installatie.
Na installatie en ingebruikname bent u verplicht om uw PV-installatie te registreren op www.energieleveren.nl.
Op deze manier weet u zeker dat de juiste gegevens bekend zijn om te salderen.

19.1 Mediavoorzieningen
Ten behoeve van de Centrale Antenne Installatie (CAI, algemeen bekend als “kabel”)/data/telecom/glasvezel worden onbedrade aansluitpunten aangebracht. Het bedraden van de leidingen is niet in de aanneemsom opgenomen, zodat u zelf kunt kiezen waar u welk aansluitpunt wilt maken. Voor de verschillende typen aansluiting zijn namelijk ook verschillende typen binnen bekabeling nodig. In de koopsom zijn geen aansluitkosten of abonnementskosten voor CAI/data/telecom/glasvezel opgenomen. U dient zich na oplevering aan te melden bij een leverancier naar keuze.

20. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

De woning wordt voorzien van een Daikin lucht-water warmtepomp welke het warm tapwater en verwarming/koeling verzorgt. De lucht-water warmtepomp onttrekt warmte aan de buitenlucht. Met deze warmte wordt water verwarmd in een boilervat. De buitenunit van de luchtwarmtepomp wordt geplaatst in de schoorsteen op het dak. De binnenunit met intern boilervat worden geplaatst op de overloop.
Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik. De boiler heeft een netto inhoud van circa 180 liter. De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is of wordt gemonteerd.
De berekening van het verwarmingsvermogen geschiedt overeenkomstig de ISSO publicatie 51 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen' – zonder nachtverlaging.

Er wordt gebruik gemaakt van een lagetemperatuur verwarming systeem (LTV) door middel van vloerverwarming op de beganegrond en verdieping. In de badkamer in combinatie met een elektrische handdoekradiator. Bediening doormiddel van thermostaten in de woonkamer, slaapkamer en badkamer.

De verwarmingsinstallatie moet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren en bij de minimaal vereiste ventilatie, de navolgende ruimtetemperaturen behalen en handhaven waarbij uitgegaan wordt van een ontwerpbuitentemperatuur conform ISSO 51:

	Temperatuur	Voorziening
Woonkamer:	22 °C	Vloerverwarming
Keuken:	22 °C	Vloerverwarming
Hal:	18 °C	Vloerverwarming
Toilet:	18 °C	Vloerverwarming
Slaapkamers:	20 °C	Vloerverwarming
Badkamer:	22 °C	Vloerverwarming en elektrische handdoekradiator
Overloop:	18 °C	Geen voorzieningen

De keuze van vloerbedekking is van invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming. De vloerbedekking kan tot een verlaging van het afgegeven vermogen leiden. Alhoewel een steenachtige afwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, tapijt) mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) < 0,10 m²K/W is. Een negatieve factor op de warmteafgifte kan zijn vloerkleden, grote meubels en dergelijke. Wij raden u aan om u bij de keuze van vloerafwerking te laten adviseren door een deskundige.

21. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de opdrachtgever schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het kavel wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

22. Enkele aandachtspunten

22.1 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.
U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. Meerwerk geeft een verlenging van de bouwtijd met zich mee van 1 werkbare werkdag per € 300,- meerwerk. Dit geldt niet voor minderwerk.

22.2 Oplevering
Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

22.3 Onderhoud algemeen
Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. U dient zich aantoonbaar te houden aan de voorschriften zoals omschreven in de onderhoudshandleiding. Indien het houtwerk aan de buitenzijde niet door de aannemer wordt afgelakt dient dit aantoonbaar uiterlijk binnen 2 maanden na oplevering te geschieden. Dit geldt tevens voor het aflakken van de gevelkozijnen aan de binnenzijde. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Een woning laten bouwen

Een woning laten bouwen is voor velen geen dagelijkse bezigheid. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen hebt genomen. Het zal u inmiddels duidelijk zijn, bij het bouwen van een woning komt er nogal wat kijken. De stortvloed aan informatie kan het geheel voor u wellicht onoverzichtelijk maken. Dat willen we graag helpen voorkomen. Daarom staat Van Pijkeren Bouw u gedurende het gehele bouwproces terzijde en informeert zij u over alle relevante zaken.

Het doel van deze informatie en Technische Omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien en met welke procedure u te maken krijgt. Daarnaast heeft het document een contractuele waarde. Samen met de contracttekeningen maakt deze informatie en Technische Omschrijving onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

1.2 Woningborg Garantie: extra zekerheid

Van Pijkeren Bouw is bij Woningborg aangesloten. Woningborg bewaakt de financiële situatie en de technische vakbekwaamheid van de aangesloten bedrijven. De Woningborg garantie staat als een huis en biedt opdrachtgevers van nieuwbouwwoningen zekerheid en kwaliteit! Bij de bouw van uw nieuwe woning zult u een Woningborg waarborgcertificaat ontvangen.
De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt opdrachtgevers van nieuwbouwwoningen die in het bezit zijn van het Woningborg waarborgcertificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van de aannemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.
Voordat een aannemer zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de aannemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid.

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

- **Insolventiewaarborg (afbouwwaarborg):** gaat uw aannemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van uw woning of betaalt Woningborg de reeds betaalde termijnen aan u terug.
- **Gebrekenwaarborg (herstelwaarborg):** Het bouwbedrijf garandeert de kwaliteit van de woning vanaf drie maanden na de oplevering. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is het bouwbedrijf verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er een garantietermijn van tien jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt niet onder de garantie. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van de garantie. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de aannemer, anders gezegd als de aannemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

De aannemer die bij Woningborg staat ingeschreven, is verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijhorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als opdrachtgever en de aannemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de opdrachtgever en de aannemer evenwichtig vastgelegd. Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de opdrachtgever en de aannemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.
Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst ontvangt de opdrachtgever de door Woningborg opgestelde 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en de bijbehorende Bijlage A, versie 01-01-2026'. Dit document maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen. In dit document zijn onder meer de door de aannemer verstrekte Woningborg-garanties opgenomen.
Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag het huis onder Woningborg-garantie worden gebouwd en ontvangt de opdrachtgever het waarborgcertificaat.

Indien u in het kader van minderwerk, op specifiek verzoek, met de aannemer overeenkomt dat deze bepaalde materialen en/of constructies en/of werkzaamheden niet toepast en/of verricht. Kan door dit 'minderwerk' strijdigheid ontstaan met de eisen van het Bouwbesluit en de op basis daarvan afgegeven vergunning en/of Woningborg-garantienormen. Als door minderwerk niet meer aan de eisen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling kan worden voldaan, vervalt de garantie voor het betreffende bouwdeel. In dat geval komt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling (deels) te vervallen en zal er sprake zijn van een gelimiteerde regeling. Indien de aannemer dit vooraf aan Woningborg heeft gemeld, wordt op het certificaat verwezen naar deze gelimiteerde regeling.

1.3 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 de woning start.
Feest- en vakantiedagen, weekenden 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 werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Door u opgevoerde aanvullende werkzaamheden in de sfeer van meerwerk, geven een verlenging van de bouwtijd met zich mee van 1 werkbare werkdag per € 300,- meerwerk. Dit geldt niet voor minderwerk. Voor een volledige definitie van werkbare dagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van uw aannemingsovereenkomst.

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clausule op te nemen, waarin de datum van leegkomen ruim wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan voorzichtig te zijn. Op het moment van start bouw wordt een globale opleveringsprognose gegeven. In een later stadium zullen die prognoses steeds gedetailleerder en ook beter worden. Wacht u de brief af waarin de datum van de officiële oplevering wordt medegedeeld, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Echter tal van omstandigheden (zoals vorst, regen, stakingen, etc.) kunnen een verschuiving veroorzaken.

1.4 Nutsvoorzieningen

De woning wordt aangesloten op de nutsvoorziening, zoals water en elektra en wordt voorzien van een aansluiting op het riool. De aanlegkosten voor de betreffende nuts- en rioolvoorzieningen, met standaard capaciteit, zijn in de aanneemsom opgenomen.
De opdrachtgever zal vanaf het moment van de definitieve aansluiting een contract met een energieleverancier moeten afsluiten. Controleer of u specifiek moet aangeven dat u energie teruglevert door middel van de PV panelen. De verbruikskosten van de bouwaansluiting zijn voor rekening van de aannemer, de verbruikskosten van de definitieve aansluiting (ook vóór oplevering) zijn voor rekening van de opdrachtgever. Het eventueel droogstoken van de woning is voor rekening van opdrachtgever.

1.5 Milieu

De woning voldoet aan de laatst geldende eisen op het gebied van energiezuinigheid, welke wordt aangetoond door middel van een BENG-berekening. (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) U realiseert hiermee dus een zeer energiezuinige woning! Bij de oplevering van de woning wordt een energielabel geleverd.

1.6 Bouwbesluit en normen

De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit *Woonfunctie Particulier Eigendom*, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen. Hierin zijn diverse afdelingen verlaagd tot het niveau van bestaande bouw. Met de invoering van het Bouwbesluit zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de benaming van de diverse vertrekken. Zo wordt niet meer gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal maar over bijvoorbeeld verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en verkeersruimten. Deze technische omschrijving is aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit. Ook uw garantieregeling is hierop aangepast.

Paraaf de Ondernemer: Paraaf de Verkrijger:

Op de bijgevoegde tekeningen zijn de ‘oude’ ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze als volgt te lezen:

Ruimte omschrijving	Benaming volgens Bouwbesluit
Hal / Entree	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Meterkast	Meterruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Overloop	Verkeersruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Buiten bergruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken. Aan de naamgeving van ruimten anders dan die van het Bouwbesluit vallen geen rechten te ontlenen.

1.7 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Er wordt gestreefd om in het plan zoveel mogelijk te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Zo worden er hoogwaardig hang- en sluitwerk en rookmelders toegepast. Er wordt echter door de aannemer geen certificaat aangevraagd en/of verstrekt.

1.8 Maatvoering

De op tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering, etc. Ondanks de nauwkeurige afwerking van de details, constructies, maatvoering materialen en dergelijke kunnen er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. De definitieve plaats en afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen. De op tekeningen aangegeven verwarmingselementen en verdelers kunnen voor wat betreft plaats en afmeting afwijken van de daadwerkelijk te plaatsen verwarmingselementen en verdelers.
Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

1.9 Tekeningen

Bij deze informatie en Technische Omschrijving behoren tevens de contracttekeningen, ze vormen samen één geheel. Indien de omschrijving in de Technische Omschrijving afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. De aannemer is gerechtigd t.g.v. gewijzigde uitvoeringsmethoden en definitief geworden constructieberekeningen andere gelijkwaardige materialen te gebruiken dan omschreven in de technische omschrijving. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot een verrekening van meer- of minderkosten.
Het eventueel op de tekeningen aangegeven meubilair, inrichting, apparaten, beplantingen, bestrating enz. behoren niet tot de levering van de aannemer, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is aangegeven.

1.10 Artist impression

Paraaf de Ondernemer: Paraaf de Verkrijger:

Eventueel opgenomen perspectieftekeningen geven een ‘artist impression’ weer. Verschillen tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke.

1.11 Schoonmaak

Uw woning wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de ruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij uw woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

1.12 Oplevering

Uiterlijk twee weken voor de geplande oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de opleveringsdatum en het tijdstip. Vóór de oplevering krijgt de opdrachtgever de gelegenheid zijn woning te inspecteren door middel van een vooroplevering. Bij deze inspectie worden de geconstateerde gebreken genoteerd die dan zoveel mogelijk bij de oplevering zullen zijn hersteld. De voorafgaande inspectie heeft tot doel bij de oplevering zo min mogelijk gebreken aan te treffen, de opdrachtgever mag hiervoor zelf een deskundige partij meenemen.
Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde restwerkzaamheden schriftelijk vastgelegd en indien alle betalingen, inclusief de betaling van het meerwerk, zijn ontvangen worden de sleutels overhandigd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt u ook de volle verantwoording over uw woning, zodat u de woning en toebehoren vanaf die dag dient te verzekeren. Er is een periode van drie maanden beschikbaar om eventueel geconstateerde opleverpunten te herstellen, hetgeen echter zo spoedig mogelijk na oplevering zal geschieden. Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het eventuele buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. De oplevering van uw woning zal hierdoor niet beïnvloed worden.
Beschadigingen welke na oplevering worden geconstateerd worden niet meer in behandeling genomen.

1.13 Onderhoudsperiode

Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op de opleveringslijst staan. Er geldt een onderhoudsperiode van drie maanden na oplevering. Meld de gebreken direct schriftelijk na ontdekking. Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het werken van materialen. Beschadigingen worden niet meer in behandeling genomen, aangezien die gemakkelijk door uzelf veroorzaakt kunnen zijn (bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of het klussen). Bij het betrekken van uw nieuwe woning moet u er daarnaast rekening mee houden dat een woning deels gebouwd is van levende materialen die nog kunnen gaan ‘werken’, zoals dit in bouwtermen heet. Zo kunnen in de hoeken van wanden en plafonds, bij de trap en bij aftimmerwerk haarscheurtjes of naden ontstaan. Dit is niet ernstig: ze worden veroorzaakt door uit uw huis wegtrekkend vocht en veranderende temperatuur of zetting van de woning en zijn helaas niet te voorkomen.
Na zes maanden na oplevering is Van Pijkeren Bouw alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken.
Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enzovoort kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan er krimpscheurtjes, die worden doorgegeven aan de tegel- of grindvloer. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist.

1.14 Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf mogelijk ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de opdrachtgever zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.
Om u als opdrachtgever toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te kunnen bezichtigen, eventueel opmetingen te kunnen verrichten en foto’s te kunnen nemen kunt u een afspraak maken met onze uitvoerder. Alleen op deze afspraak en onder begeleiding van onze uitvoerder is het bouwterrein voor de opdrachtgever, op eigen risico, toegankelijk.

Paraaf de Ondernemer: Paraaf de Verkrijger:

1.15 Waterhuishouding

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin of in de kruipruimten. Wateroverlast ontstaat in het algemeen vaak in gebieden met slecht doorlatende grond en bij tuinen die volledig voorzien van bestrating. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg en inrichting van uw tuin advies in te winnen van een deskundige en rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin.
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan.
- Indien u toch een groot deel van uw tuin gaat bestraten adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen. Mogelijkheden zijn een waterdoorlatende bestrating of drainage.
- Leg geen waterdichte bestrating rondom uw woning en berging maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende laag.
- Laat een aangebrachte drainage jaarlijks doorspuiten en sluit geen putjes of hemelwaterafvoeren aan op een drainageleiding.
- Veelal zal de waterhuishouding binnen enkele jaren verbeteren door natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

De aannemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

1.16 Diversen

Als de verkrijger schade heeft veroorzaakt door boren, zagen, hakken en frezen in vloeren, cementdekvloeren, wanden, houten draagconstructies enz. is herstel hiervan niet voor rekening van de aannemer.

1.17 Verzekering

Tijdens de bouw is de woning volledig verzekerd tegen brand- en stormschade door middel van een ‘Construction - All - Risk’ (CAR) verzekering. Op het moment dat de woning is opgeleverd en de sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. Vanaf dat moment dient de verkrijger zelf zorg te dragen voor een verzekering.

1.18 Prijswijzigingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen aanneemsom staat vast. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden niet doorberekend.
Eventuele wettelijke wijzigingen in het gerekende B.T.W.-tarief van 21% worden wel doorberekend.

1.19 5% Opleveringsregeling

Bij de oplevering van uw woning heeft u het recht om 5% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten in plaats van aan de aannemer te betalen. Dit is geen regeling vanuit de garantieregeling maar een wettelijke regeling omschreven in het Burgerlijk Wetboek. In plaats van dat een bedrag in depot wordt vastgezet bij de notaris kan de aannemer een vervangende bankgarantie stellen. In het geval van een vervangende bankgarantie moet u de volledige aanneemsom (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) aan de aannemer betalen en mag u zelf dus geen 5% meer storten bij de notaris. Van Pijkeren Bouw Ommen stelt een vervangende bankgarantie. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel door de aannemer van bij oplevering geconstateerde gebreken en gebreken welke schriftelijk door de opdrachtgever in de eerste drie maanden na oplevering bij de aannemer zijn gemeld. Aan het einde van de genoemde drie maanden valt de bankgarantie vrij aan de aannemer, tenzij u schriftelijk aan de notaris doorgeeft dat u de bankgarantie wilt opschorten. Het vasthouden van de vervangende bankgarantie mag alleen voor die klachten die op het proces-verbaal van oplevering genoteerd staan of binnen de eerste drie maanden na oplevering schriftelijk gemeld zijn bij de aannemer. Het bedrag dat als bankgarantie gehandhaafd blijft, dient wel in redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de nog aanwezige gebreken.

1.20 Werkzaamheden derden

Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden, zijn vóór het opleveren van de woning niet toegestaan.

Paraaf de Ondernemer: Paraaf de Verkrijger:

TECHNISCHE OMSCHRIJVING
Ruime 2/1 kap woningen Bruchterveld

Bouwnummers 9 en 10

Inhoudsopgave

1. Voorrang Woningborg-bepalingen
3. Peil van de woning
3. Grondwerk
4. Rioleringswerken
5. Bestratingen
6. Terreininventaris
7. Funderingen
8. Gevels en wanden
9. Vloeren
10. Daken
11. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen
12. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:
12.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte
12.2 Trappen en (af-)timmerwerk
12.3 Goten en hemelwaterafvoeren
13. Plafond-, wand- en vloerafwerkingen
13.1 Beschrijving plafondafwerking
13.2 Beschrijving wandafwerking
13.3 Beschrijving vloerafwerking
13.4 Beschrijving tegelwerken
13.5 Beschrijving overige voorzieningen
14. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel
15. Beglazing en schilderwerk
16. Behangwerken
17. Waterinstallaties
17.1 Waterleidingen
18. Sanitair
19. Elektrische installatie
19.1 Mediavoorzieningen
20. Verwarmings- / warmwaterinstallatie
21. Schoonmaken en oplevering
22. Enkele aandachtspunten
22.1 Meer- en minderwerk
22.2 Oplevering
22.3 Onderhoud algemeen
Algemene Informatie

Paraaf de Ondernemer: Paraaf de Verkrijger:

1. Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer.
De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

3. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken voor funderingen en rioleringen uitgevoerd. Ontgraving tot onderkant fundering. Uitkomende grond wordt op de kavel in depot gezet. In de kruipruimte wordt een bodemafsluiting van schoon zand aangebracht. De fundering wordt rondom aangevuld met uitgekomen grond. Overtollige grond wordt over het terrein geëgaliseerd. Er wordt geen grond aan- of afgevoerd. Afhankelijk van de grondsoort wordt er rondom de bouw een laag schoon zand aangebracht om onze werkzaamheden uit te kunnen voeren. Levering van onder andere (straat)zand en teelaarde en werkzaamheden als (diep) omspitten, draineren en dergelijke voor tuinaanleg en bestratingen zijn niet bij de aanneemsom inbegrepen.

4. Rioleringswerken

De hemelwater- en vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast voor vuilwater en hemelwater (regenwater).

De afvoeren van de diverse vuilwaterlozingspunten in de woning (bijv. sanitair en keukengootsteen) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het vuilwaterrioleringsstelsel wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool.

Het hemelwater wordt vanaf het dak van de woning via hemelwaterafvoeren (regenpijpen) afgevoerd naar de ondergrondse hemelwaterriolering van de woning, en aangesloten op het infiltratiesysteem dat wordt aangebracht in de tuin. De definitieve plaats van hemelwaterafvoeren wordt in overleg met de installateur bepaald en kan afwijken van de verkoopstukken.

Met de keuze van de positie van het rioleringssysteem is zoveel als mogelijk rekening gehouden met toekomstige tuininrichtingen. Desalniettemin willen we erop attenderen dat bewoners voorzichtig moeten zijn met graafwerkzaamheden en/of wortelende bomen. Hierdoor kunnen de voorzieningen beschadigd raken, wat niet onder de garantieregeling valt.

5. Bestratingen

Er wordt geen bestrating op eigen terrein aangebracht.
Het verschil tussen de dorpel van de voordeur en het maaiveld voldoet bij de oplevering niet aan de maximale opstaphoogte van 20 mm zoals in het Bouwbesluit staat voorgeschreven. De opdrachtgever dient ervoor te zorgen dat door toepassing van bestrating aan de bepaling in het bouwbesluit wordt voldaan.
Bij de keuze en uitvoering van de bestrating dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van de boom en boomwortels in de grond.

6. Terreininventaris

De perceelgrenzen worden aangegeven op de hoekpunten van de percelen.
Er worden geen terras- en/of erfafscheidingen tussen de woningen aangebracht.

7. Fundering

De woning wordt gefundeerd door middel van betonnen fundatiestroken. De afmetingen van de stroken en de toe te passen wapening worden door de constructeur bepaald.
Op de fundatiestroken wordt kalkzandsteen metselwerk aangebracht tot onderkant beganegrondvloer.
Onder de woning wordt een kruipruimte toegepast welke wordt geventileerd door middel van zwarte roosters in de gevels.

8. Gevels en wanden

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:
Metselwerk fundering:
- Kalkzandsteen.

Buitengevels uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur, met isolatiewaarde Rc 4,7:
- Gebakken handvorm waalformaat gevelsteen, gemetseld in wildverband. Steen conform monsterbord. De kleur van de te verwerken steen kan door het bakproces afwijken van de getoonde steen op het monster.
- De voegen in het schoonmetselwerk worden uitgevoerd als zogenaamde “glad doorgestreken”.
- Onder de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde grijze betonnen raamdorpels toegepast.
- Het metselwerk boven de gevelkozijnen wordt daar waar nodig ondersteund door een stalen latei in naturelkleur thermisch verzinkt.

In het metselwerk kunnen, in nader overleg met de fabrikant van de gevelstenen, de nodige dilataties worden opgenomen die niet nader worden afgewerkt. Om de gevelconstructie te ventileren worden waar nodig ventilatievoorzieningen in de gevels opgenomen. Voor een goede waterdichting van de gevels worden waar nodig kunststof- en/of lood slabben en folies verwerkt.

Bij het drogen van nieuw metselwerk kan het voorkomen dat op het oppervlak van de stenen een (meestal witte) waas achterblijft, zogenaamde "zoutuitbloeiïngen" . Deze waas bestaat uit oplosbare zouten die samen met het vocht uit de stenen naar het oppervlak zijn gemigreerd en daar als poeder achterblijven nadat het vocht is verdampt. Meestal verdwijnt deze waas vanzelf, onder invloed van regen en wind. Soms kan dit langer duren. Dit is geen gebrek, maar eigen aan het toepassen van metselwerk.

Dragende binnenwanden:
- Kalkzandsteen.
In de kalkzandsteen wanden worden ter plaatse van kozijnopeningen de noodzakelijke betonlateien aangebracht.

Niet-dragende binnenwanden:
- Gibo elementen.
Waar nodig volgens het Bouwbesluit wordt er een geluidbeperkende uitvoering toegepast.

In de binnenmuren worden dilatatievoegen opgenomen. Het is mogelijk dat de dilataties na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

9. Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een prefab betonnen systeemvloer welke aan de onderzijde fabrieksmatig is voorzien van isolatie, met isolatiewaarde Rc 3,7. Onder de woning bevindt zich een kruipruimte die toegankelijk wordt gemaakt door middel van een geïsoleerd kruipluik in de beganegrondvloer. Dit kruipluik bevindt zich achter de voordeur t.p.v. de entree. Kruipruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

De vloer van de eerste en de tweede verdieping bestaat uit een prefab betonnen kanaalplaatvloer. De zogenaamde V-naden aan de onderzijde tussen de vloerplaten blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van de plafondafwerking, en kunnen onregelmatig ten opzichte van elkaar zijn.
De V-naden zijn bedoeld om kleine verschillen tussen de verschillende vloerdelen te maskeren. Tijdens de bouw van de woning kunnen deze V-naden niet worden dichtgezet.
In de betonvloeren zijn diverse leidingen opgenomen, onder andere elektra-, water- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de mechanische ventilatie. Daar waar noodzakelijk worden ten behoeve van de constructieve opvang van de vloeren stalen raveelijzers toegepast welke zichtbaar kunnen zijn.

10. Daken

Het hellend dak van de woning bestaat uit geprefabriceerde geïsoleerde houten dakelementen, met isolatiewaarde Rc 6.3. Onder de dakplaten worden constructieve knieschotten geplaatst. Een knieschot is een houten wandje tussen de vloer en het dak. Deze knieschotten maken onderdeel uit van de dakconstructie en mogen niet worden verwijderd of aangepast. De ruimte achter de knieschotten is bereikbaar door middel van één afschroefbare plaat. De dakelementen zijn voorzien van een onafgewerkte groen/bruine houtspaanplaat. De elementnaden worden afgetimmerd met een plint. Op het hellende dak worden panlatten aangebracht, en bedekt met keramische dakpannen in een zwart/grijze kleur, volgens monster.

De platte daken van de woning worden uitgevoerd in betonnen kanaalplaatvloeren en voorzien van isolatiemateriaal Rc 6.3, en bedekt met bitumineuze dakbedekking en geballast met grind. De dakranden worden afgewerkt met een blank aluminium daktrim.

11. Ventilatievoorzieningen en gasafvoerkanalen

De woning wordt geventileerd door het toevoeren van verse lucht via aluminium ventilatieroosters in het glas van de diverse gevelkozijnen en het afvoeren van vochtige en vervuilde lucht via een CO2-gestuurd ventilatiesysteem. De ventilatieroosters zijn zelfregelend. Dat wil zeggen dat de roosters reageren op de winddruk. Tevens worden in diverse vertrekken naar binnen draaiende ramen opgenomen.

De bediening van het CO2 gestuurde ventilatiesysteem geschiedt automatisch. De vraag naar ventilatie wordt op basis van CO2-metingen in de woonkamer en hoofslaapkamer bepaald en geeft een signaal aan de ventilator om meer of minder lucht af te zuigen. Door middel van bediening op de hoofdbediening in de woonkamer en afstandsbediening in de badkamer kan er echter ook handmatig worden bediend. De vervuilde lucht wordt via lucht afvoerventielen in de toiletruimte, badkamer en keuken afgevoerd. De ventilator wordt geplaatst op de zolder. Leidingwerk ten behoeve van de ventilator en aansluiting op de dakafvoer is op de zolder ‘in het zicht’ gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt. De exacte plaats van de afvoeren waaronder ook de rioolbeluchting, wordt bepaald door de installateur.
De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de ventilatietoevoer van de toiletruimte en badruimte vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur.

In de keuken wordt standaard geen voorziening meegenomen voor de afvoer van een afzuigkap. Er wordt geadviseerd om een recirculatieafzuigkap toe te passen, waarbij de gefilterde lucht in de woning terug wordt geblazen. De afvoer van de afzuigkap mag niet worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem.
De meterruimte wordt geventileerd middels twee ventilatieroosters in de meterkast deur.

12. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

12.1 Kozijnen, metaalwerken en meterruimte

De buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning worden uitgevoerd in kunststof, waarbij een verdiept profiel wordt toegepast met gladde afwerking.
De binnenzijde van de kozijnen, ramen en deuren, zal worden uitgevoerd in de kleur wit. De buitenzijde van de kozijnen zal worden uitgevoerd in de kleur wit. De ramen en deuren worden aan de buitenzijde uitgevoerd in de kleur grijs-beige. Tussen de kozijnprofielen en kozijnpanelen kan tintverschil aanwezig zijn.
De ramen worden uitgevoerd als draai-kiepramen conform tekening.

Binnenkozijnen:
- Stalen montagekozijnen gecoat in de kleur wit, geschikt voor opdek deuren. Zonder bovenlicht.

Binnendeuren:
- Opdekdeuren met honingraatvulling, fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

Het ventilatiesysteem van uw woning is erop gebaseerd dat lucht onder de deur van de ene ruimte naar de andere ruimte kan stromen. Bijvoorbeeld van de slaapkamers waar verse lucht wordt toegevoerd naar de badkamer waar lucht wordt afgevoerd. Het is daarom van belang dat na het aanbrengen van de vloerafwerking de ruimte onder de deur nog minimaal 15 mm is. De deuren worden afgehangen op ca. 30 mm boven de onafgewerkte vloer. Dit betekent dat u een vloerafwerking van ca. 15 mm kunt toepassen. Past u een dikkere vloer toe, dan moet u ook de binnendeuren hoger afhangen, bijvoorbeeld door het plaatsen van één of meerdere ringetjes in de paumelles.

Hang- en sluitwerk en metaalwerken:
- De buitenkozijnen worden voorzien van het nodige inbraakwerende hang- en sluitwerk. Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit. Alle buitendeuren zijn voorzien van gelijksluitende veiligheidsprofielcilinders, zodat met één sleutel alle cilinders te bedienen zijn.
- De binnendeuren worden voorzien van paumelles, loopsloten, aluminium deurkrukken en schilden. De toiletdeur en badkamerdeur zijn voorzien van een vrij/bezet slot. De meterkastdeur is voorzien van een kastslot.
- In de voordeur wordt geen brievengleuf aangebracht. De opdrachtgever dient zelf een brievenbus te plaatsen waarbij rekening moet worden gehouden met de voorgeschreven afstand van Post NL.
- Alle constructief benodigde stalen onderdelen worden uitgevoerd conform opgave constructeur.

12.2 Trappen en (af)timmerwerk
De trappen worden uitgevoerd als een open vurenhouten trap. Langs de open zijde van het trapgat en de vloerrand bij het trapgat wordt een vurenhouten traphek met ronde spijlen geplaatst gelijk aan het traphek. Ter plaatse van de zolder kunnen er delen van het trapgat worden voorzien van dichte beplating. Aan de muurzijde wordt een leuning aangebracht op leuningdragers. Indien nodig wordt er in de hoek van de trap een lepe hoek aangebracht ten behoeve van het doorvoeren van leidingen. De trap en toebehoren worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd en dienen door de opdrachtgever van verdere afwerking te voorzien. Het verdient aanbeveling de traptreden te voorzien van ruwe bekleding, bijvoorbeeld tapijt.

Het is mogelijk dat u een krakend geluid hoort bij het belopen van de trap. Het is verstandig om niet direct maatregelen te nemen om het kraken te verhelpen. De trap moet zich nog “zetten” en te vroeg genomen maatregelen kunnen later vaak moeilijk of niet nogmaals getroffen worden. U dient eerst een volledig stookseizoen af te wachten voor de trap voldoende “gezet” is.

Aftimmerwerk:
- Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.
- De gevelkozijnen worden aan de binnenzijde aftimmert met een witgegronde houten plint
- Onder de gevelkozijnen met een borstwering wordt aan de binnenzijde een witte kunststof vensterbank aangebracht.
- In de woning worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking. Deze aftimmeringen zijn wit gegrond.
- De trapgaten worden rondom voorzien van een multiplex aftimmering, welke iets onder de vloer uit steekt.
- In de meterkast wordt een meterkastbord van plaatmateriaal aangebracht.

12.3 Goten en hemelwaterafvoeren
De goten van de woning worden uitgevoerd in een zinken mastgoot op gootbeugels. De hemelwaterafvoeren van de woning zijn van zink en voorzien van loofafscheiders. Deze loofafscheiders dienen tevens als overstort van het infiltratiesysteem. De overstekken van het hellend dak worden bekleed met kunststof.

13. Plafond-, wand- en vloerafwerking

13.1 Beschrijving plafondafwerking
De betonplafonds worden voorzien van wit structuur spuitwerk. De plaatnaden van de plafonds (de zogenaamde V-naden) blijven zichtbaar.

13.2 Beschrijving wandafwerking
De niet betegelde wanden worden behangklaar afgewerkt. Boven het tegelwerk in het toilet wordt de wand afgewerkt met wit structuurspuitwerk.

Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een zeer dunne laag gips. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens de wanden kunnen worden behangen. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden (schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van de wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden.
Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen.

13.3 Beschrijving vloerafwerking
Er worden cementdekvloeren in alle ruimten aangebracht, met uitsluiting van de ruimte achter de eventuele knieschotten. In de dekvloeren lopen diverse water-, c.v.- en elektraleidingen. Het is daarom niet mogelijk om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren, etc.
De vloer van de badkamer wordt voorzien van een hogere vloeropstorting ten behoeve van het wegwerken van liggende leidingen alsmede het realiseren van voldoende afschot ter plaatse van de douchehoek.

Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerbedekking, zoals bijvoorbeeld vloertegels, natuursteen, gietvloeren, grindvloeren, laminaat of PVC-vloeren op de afwerkvloer is niet mogelijk. U dient voor deze typen vloerenafwerking aanvullende maatregelen te treffen, zoals bijvoorbeeld egaliseren, krimpwapening, ondervloeren etc. Vraag bij uw leverancier altijd na welke aanvullende voorzieningen u dient te treffen om scheurvorming en andere problemen te voorkomen. Krimpscheuren in de dekvloer zijn een normaal verschijnsel en het bouwbedrijf is daarvoor niet aansprakelijk.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil tussen de bovenzijde van de vloerafwerking en de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm conform de eisen van het Bouwbesluit. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze voor een vloerafwerking in de hal.

13.4 Beschrijving tegelwerken
De wanden en vloeren in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van tegelwerk.
In de badkamer wordt de vloer van de douchehoek onder afschot betegeld naar de douchegoot.
Wandtegelwerk wordt in de badkamer aangebracht tot aan de onderkant van het plafond.
In de toiletruimte wordt wandtegelwerk aangebracht tot een hoogte gelijk aan de bovenkant van het inbouwreservoir. Het horizontale plateau aan de bovenzijde van het inbouwreservoir van het toilet wordt eveneens voorzien van wandtegels.
Ter plaatse van het gevelkozijn worden de wandtegels omgezet tegen de dagkanten (binnenzijde) van de gevelopening, hier worden dus geen vensterbanken aangebracht.
De inwendige hoeken tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van hoekstrippen.

De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Dit houdt in dat de voegen van het wandtegelwerk verspringen ten opzichte van de voegen van het vloertegelwerk.
De kleur van de voeg wordt in overleg bepaald.

Tegels volgens standaard model Van Pijkeren Bouw. De gerekende afmetingen van de vloertegels zijn 600 x 600 mm. De gerekende afmetingen van de wandtegels zijn 300 x 600 mm en deze tegels worden liggend aangebracht.

Achter de deur van de badkamer en het toilet wordt een metalen tegelprofiel toegepast als beëindiging van het tegelwerk.

In de door Van Pijkeren Bouw op te geven showroom zijn eventueel andere tegels uit te kiezen. De eventuele meerprijs van de uitgezochte tegels zal in het meer- en minderwerk worden doorberekend.
Voor het verwerken van een afwijkend formaat wand- en/of vloertegels of tegelpatronen worden toeslagen berekend.

14. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

Er wordt géén keukeninrichting (aanrechtblok) aangebracht. Wel de standaard aansluitpunten voor water, elektra en riolering. Inmeten voor de definitieve maatvoering van de keuken tijdens de bouw in overleg met de aannemer. Leveren, monteren en aansluiten van de keuken door de opdrachtgever na oplevering van de woning.

15. Beglazing en schilderwerk

Beglazing
De glasopeningen in de buitenkozijnen, ramen en deuren van de woning worden voorzien van transparant, hoogrendement, isolerende, dubbele beglazing (HR++). Waar nodig worden aluminium ventilatieroosters in het glas opgenomen (zonder bedieningsstokken of -koorden). Veiligheidsbeglazing zal worden toegepast conform NEN 3569. Dit glas kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

Geen plakfolie aanbrengen op glas:
Het gevaar bestaat, dat op het gedeelte van het glas waar de folie aangebracht is, de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt, dan het gedeelte van het glas waar geen folie is aangebracht. Daardoor ontstaat een foute manier van uitzetting, en kan de afdichting lek raken. Bij een lekke afdichting ontstaat condens tussen de twee glaslagen. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks-) garantie.

Buitenschilderwerk
Er zijn geen afschilderwerkzaamheden opgenomen.

Binnenschilderwerk
Er zijn geen afschilderwerkzaamheden opgenomen.
Al het gebruikte houtwerk voor aftimmerwerk is voorzien van grondverf.

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk conform het advies is noodzakelijk. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan het timmerwerk na het verstrijken van de garantietermijn.
Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden brochure over het gebruik en onderhoud van de woning. Met name als u heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

16. Behangwerken

Er wordt geen behang aangebracht.

17. Waterinstallatie

17.1 Waterleidingen

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte, naar de volgende voorzieningen:

- keuken: afgedopt;
- toiletruimte: de spoelinrichting van het toilet;
  fonteinkraan;
- badruimte: de wastafelmengkraan;
  de douchemengkraan;
  de spoelinrichting van het toilet;
- opstelplaats voor de wasmachine;
- warmtepomp.

Vanaf de warmtepomp wordt een warmtapwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- keuken: afgedopt;
- badruimte: de wastafelmengkraan;
  de douchemengkraan;

18. Sanitair

De toiletruimte en badkamer wordt voorzien van sanitair conform het overzicht van Huisman Installatietechniek (of gelijkwaardig).

Toe te passen materialen in de berging:

- 1 x tapkraan ten behoeve van wasmachine

Eventueel ander sanitair kan worden uitgezocht bij een door Van Pijkeren Bouw op te geven leverancier. De eventuele meerprijs van het uitgezochte sanitair zal in het meer- en minderwerk worden doorberekend.

19. Elektrische installatie

Begane grond

Entree/hal

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 1 schakelaar met aansluiting van 1 buitenlichtpunt
- 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar
- 1 wisselschakelaar met aansluiting verlichting 1e verdieping
- 1 beldrukker en schel
- 1 aansluiting t.b.v. rookmelders op het lichtnet 230 V en gekoppeld met de overige rookmelders in de woning

Meterkast 3x25A:

- 1 verdeelinrichting fabricaat Eaton Holec systeem 55 voorzien van:
  - 5 eindgroepen 16 Ampère B karakteristiek
  - 3 aardlekschakelaars 2-polig 40/0,03 Ampère t.b.v. bovengenoemde eindgroepen
  - 1 beltrafo
  - 1 2x220V t.b.v. kookplaat
  - 1 kracht Alamat 3 fase 1 nul t.b.v. warmtepomp
  - 1 Alamat 1 fase 1 nul t.b.v. zonnepanelen
  - 1 hoofdschakelaar 4-polig 40 Ampère
  - 1 dubbele wandcontactdoos

- Een aardingsvoorziening t.b.v. koppeling tussen potentiaalvereffeningsleiding, waterleiding en de verdeelinrichting.

Toilet

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt

Woonkamer/keuken

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 7 dubbele wandcontactdozen, waarvan 2 boven aanrecht
- 1 bedrade leiding CO2 sensor
- 1 bedrade leiding 2x220V t.b.v. koken op aparte eindgroep
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasemkap
- 1 loze leiding t.b.v. boiler
- 2 loze leidingen t.b.v. UTP of CAI
- 1 bedrade leiding thermostaat

Berging

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 1 dubbele wandcontactdoos
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. wasmachine op aparte groep

Tbv warmtepomp

- 1 werkschakelaar 400V t.b.v. warmtepomp, aangesloten op 3x16A krachtautomaat
- 1 bedrade leiding t.b.v. buitenvoeler
- 1 enkele wandcontactdoos bij verdeler t.b.v. na regeling
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. pomp
- 3 bedrade leidingen thermostaat van de verdeler naar de warmtepomp
- 1 signaalkabel tussen warmtepomp en kamerthermostaat
- 1 aparte groep 230V met werkschakelaar t.b.v. buitenunit, max 10 meter vanaf de gevel
- 1 bedrade leiding UTP van binnenunit naar buitenunit
- 1 bedrade leiding UTP naar meterkast naar binnenunit (warmtepomp)

1e Verdieping

Overloop:

- 1 wisselschakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 1 wisselschakelaar met aansluiting verlichting 2e verdieping
- 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar
- 1 aansluiting t.b.v. rookmelders op het lichtnet 230 V en gekoppeld met de overige rookmelders in de woning

Badkamer

- 1 serieschakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt en 1 wandlichtpunt
- 1 bedrade leiding schakelaar ventilatie
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrische handdoekradiator
- 1 centraal aard punt t.b.v. vloer net, radiator, waterleiding en aanbrengen van een aardingsmat op de vloer

Slaapkamer 1

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 2 dubbele wandcontactdozen
- 1 bedrade leiding t.b.v. Co2 sensor
- 1 loze leiding t.b.v. UTP of CAI

Slaapkamer 2

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 2 dubbele wandcontactdozen

Slaapkamer 3

- 1 schakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 2 dubbele wandcontactdozen

2e Verdieping

Zolder

- 1 wisselschakelaar met aansluiting van 1 plafondlichtpunt
- 1 enkele wandcontactdoos naast de schakelaar
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. MV box
- 1 dubbele wandcontactdoos
- 1 aansluiting t.b.v. rookmelders op het lichtnet 230 V en gekoppeld met de overige rookmelders in de woning
- 1 bedraad (3x4mm2) aansluitpunt met werkschakelaar t.b.v. een PV installatie aangesloten op een aparte eindgroep
- 1 loze leiding t.b.v. zonnepanelen

De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit kunststof schakelmateriaal toegepast.
De dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd als “half inbouw” in verband met montage op 1 inbouwdoos. Volledig inbouw in 2 inbouwdozen is optioneel mogelijk.

De volgende montagehoogten worden aangehouden:
• Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de dekvloer.
• Wandcontactdozen in de woning en loze leidingen voor bijvoorbeeld telefoon, data en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok en de meterkast.
• Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.

• Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdoos voor de afzuigkap op circa 200 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
• De hoogte van wandcontactdozen ten behoeve van installaties zoals het warmwatertoestel, de verwarmingsinstallatie, de opstelplaats wasmachine, de installatie voor ventilatie, de omvormer van de zonnepanelen en in de meterkast, worden bepaald door de installateur.
• Buitenwandlichtpunten worden op circa 220 cm boven de vloer en/of het maaiveld aangebracht.

Rookmelders:
In verband met de brandveiligheid worden er in de woning rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra een van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd ingeval van stroomuitval. De rookmelder op de 2e verdieping wordt met een pendel aan de kap bevestigd conform geldende voorschriften.

Zonnepanelen:
Op het dak van de woning worden 3 st DMEGC zonnepanelen á 470 WP aangebracht waarmee elektriciteit wordt opgewekt. Dit aantal is conform de BENG-berekening. De positie van deze PV-panelen staat indicatief weergegeven op de verkooptekeningen en zijn nader te bepalen door de installateur. De bijbehorende omvormer wordt geplaatst op zolder. Optioneel is het mogelijk om extra PV-panelen te laten plaatsen.

Uitgangspunt is dat de PV panelen volledig vrij liggen zonder belemmering van omgevingsfactoren. Ze worden serie geschakeld. Optioneel is parallel geschakelde uitvoering mogelijk d.m.v. optimizers waardoor bij gedeeltelijke belemmering toch opbrengst gerealiseerd kan worden.
Het aanmaken van een App op een mobiel apparaat is geen onderdeel van de installatie.
Na installatie en ingebruikname bent u verplicht om uw PV-installatie te registreren op www.energieleveren.nl.
Op deze manier weet u zeker dat de juiste gegevens bekend zijn om te salderen.

19.1 Mediavoorzieningen
Ten behoeve van de Centrale Antenne Installatie (CAI, algemeen bekend als “kabel”)/data/telecom/glasvezel worden onbedrade aansluitpunten aangebracht. Het bedraden van de leidingen is niet in de aanneemsom opgenomen, zodat u zelf kunt kiezen waar u welk aansluitpunt wilt maken. Voor de verschillende typen aansluiting zijn namelijk ook verschillende typen binnen bekabeling nodig. In de koopsom zijn geen aansluitkosten of abonnementskosten voor CAI/data/telecom/glasvezel opgenomen. U dient zich na oplevering aan te melden bij een leverancier naar keuze.

20. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

De woning wordt voorzien van een Daikin lucht-water warmtepomp welke het warm tapwater en verwarming/koeling verzorgt. De lucht-water warmtepomp onttrekt warmte aan de buitenlucht. Met deze warmte wordt water verwarmd in een boilervat. De buitenunit van de luchtwarmtepomp wordt geplaatst bij de zijgevel boven het platdak. De binnenunit met intern boilervat worden geplaatst in de berging.
Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik. De boiler heeft een netto inhoud van circa 230 liter. De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is of wordt gemonteerd.
De berekening van het verwarmingsvermogen geschiedt overeenkomstig de ISSO publicatie 51 ‘Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen’ – zonder nachtverlaging.

Er wordt gebruik gemaakt van een lagetemperatuur verwarmingsysteem (LTV) door middel van vloerverwarming op de beganegrond en verdieping. In de badkamer in combinatie met een elektrische handdoekradiator. Bediening doormiddel van thermostaten in de woonkamer, slaapkamers en badkamer.

De verwarmingsinstallatie moet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren en bij de minimaal vereiste ventilatie, de navolgende ruimtetemperaturen behalen en handhaven waarbij uitgegaan wordt van een ontwerpbuitentemperatuur conform ISSO 51:

	Temperatuur	Voorziening
Woonkamer:	22 °C	Vloerverwarming
Keuken:	22 °C	Vloerverwarming
Hal:	18 °C	Vloerverwarming
Toilet:	18 °C	Vloerverwarming
Berging:	15 °C	Geen voorzieningen
Slaapkamers:	20 °C	Vloerverwarming
Badkamer:	22 °C	Vloerverwarming en elektrische handdoekradiator
Overloop:	18 °C	Geen voorzieningen
Zolder:	Onverwarmd	Geen voorzieningen

De keuze van vloerbedekking is van invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming. De vloerbedekking kan tot een verlaging van het afgegeven vermogen leiden. Alhoewel een steenachtige afwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, tapijt) mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) < 0,10 m²K/W is. Een negatieve factor op de warmteafgifte kan zijn vloerkleden, grote meubels en dergelijke. Wij raden u aan om u bij de keuze van vloerafwerking te laten adviseren door een deskundige.

21. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de opdrachtgever schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het kavel wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

22. Enkele aandachtspunten

22.1 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.
U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. Meerwerk geeft een verlenging van de bouwtijd met zich mee van 1 werkbare werkdag per € 300,- meerwerk. Dit geldt niet voor minderwerk.

22.2 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

22.3 Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. U dient zich aantoonbaar te houden aan de voorschriften zoals omschreven in de onderhoudshandleiding. Indien het houtwerk aan de buitenzijde niet door de aannemer wordt afgelakt dient dit aantoonbaar uiterlijk binnen 2 maanden na oplevering te geschieden. Dit geldt tevens voor het aflakken van de gevelkozijnen aan de binnenzijde. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

Paraaf de Ondernemer: Paraaf de Verkrijger:

ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Een woning laten bouwen

Een woning laten bouwen is voor velen geen dagelijkse bezigheid. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen hebt genomen. Het zal u inmiddels duidelijk zijn, bij het bouwen van een woning komt er nogal wat kijken. De stortvloed aan informatie kan het geheel voor u wellicht onoverzichtelijk maken. Dat willen we graag helpen voorkomen. Daarom staat Van Pijkeren Bouw u gedurende het gehele bouwproces terzijde en informeert zij u over alle relevante zaken.

Het doel van deze informatie en Technische Omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien en met welke procedure u te maken krijgt. Daarnaast heeft het document een contractuele waarde. Samen met de contracttekeningen maakt deze informatie en Technische Omschrijving onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

1.2 Woningborg Garantie: extra zekerheid

Van Pijkeren Bouw is bij Woningborg aangesloten. Woningborg bewaakt de financiële situatie en de technische vakbekwaamheid van de aangesloten bedrijven. De Woningborg garantie staat als een huis en biedt opdrachtgevers van nieuwbouwwoningen zekerheid en kwaliteit! Bij de bouw van uw nieuwe woning zult u een Woningborg waarborgcertificaat ontvangen.
De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt opdrachtgevers van nieuwbouwwoningen die in het bezit zijn van het Woningborg waarborgcertificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van de aannemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.
Voordat een aannemer zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de aannemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid.

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

- **Insolventiewaarborg (afbouwwaarborg):** gaat uw aannemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor de afbouw van uw woning of betaalt Woningborg de reeds betaalde termijnen aan u terug.
- **Gebrekenwaarborg (herstelwaarborg):** Het bouwbedrijf garandeert de kwaliteit van de woning vanaf drie maanden na de oplevering. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is het bouwbedrijf verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er een garantietermijn van tien jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt niet onder de garantie. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van de garantie. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de aannemer, anders gezegd als de aannemer niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

De aannemer die bij Woningborg staat ingeschreven, is verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijhorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als opdrachtgever en de aannemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de opdrachtgever en de aannemer evenwichtig vastgelegd. Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de opdrachtgever en de aannemer ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.
Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst ontvangt de opdrachtgever de door Woningborg opgestelde 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2026'. Dit document maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen. In dit boekje zijn onder meer de door de aannemer verstrekte Woningborg-garanties opgenomen.
Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag het huis onder Woningborg-garantie worden gebouwd en ontvangt de opdrachtgever het waarborgcertificaat.

Indien u in het kader van minderwerk, op specifiek verzoek, met de aannemer overeenkomt dat deze bepaalde materialen en/of constructies en/of werkzaamheden niet toepast en/of verricht. Kan door dit 'minderwerk'

strijdigheid ontstaan met de eisen van het Bouwbesluit en de op basis daarvan afgegeven vergunning en/of Woningborg-garantienormen. Als door minderwerk niet meer aan de eisen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling kan worden voldaan, vervalt de garantie voor het betreffende bouwdeel. In dat geval komt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling (deels) te vervallen en zal er sprake zijn van een gelimiteerde regeling. Indien de aannemer dit vooraf aan Woningborg heeft gemeld, wordt op het certificaat verwezen naar deze gelimiteerde regeling.

1.3 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 de woning start.
Feest- en vakantiedagen, weekenden 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 werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade. Door u opgevoerde aanvullende werkzaamheden in de sfeer van meerwerk, geven een verlenging van de bouwtijd met zich mee van 1 werkbare werkdag per € 300,- meerwerk. Dit geldt niet voor minderwerk. Voor een volledige definitie van werkbare dagen verwijzen wij u naar de Algemene Voorwaarden van uw aannemingsovereenkomst.

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clausule op te nemen, waarin de datum van leegkomen ruim wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan voorzichtig te zijn. Op het moment van start bouw wordt een globale opleveringsprognose gegeven. In een later stadium zullen die prognoses steeds gedetailleerder en ook beter worden. Wacht u de brief af waarin de datum van de officiële oplevering wordt medegedeeld, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Echter tal van omstandigheden (zoals vorst, regen, stakingen, etc.) kunnen een verschuiving veroorzaken.

1.4 Nutsvoorzieningen

De woning wordt aangesloten op de nutsvoorziening, zoals water en elektra en wordt voorzien van een aansluiting op het riool. De aanlegkosten voor de betreffende nuts- en rioolvoorzieningen, met standaard capaciteit, zijn in de aanneemsom opgenomen.
De opdrachtgever zal vanaf het moment van de definitieve aansluiting een contract met een energieleverancier moeten afsluiten. Controleer of u specifiek moet aangeven dat u energie teruglevert door middel van de PV panelen. De verbruikskosten van de bouwaansluiting zijn voor rekening van de aannemer, de verbruikskosten van de definitieve aansluiting (ook vóór oplevering) zijn voor rekening van de opdrachtgever. Het eventueel droogstoken van de woning is voor rekening van opdrachtgever.

1.5 Milieu

De woning voldoet aan de laatst geldende eisen op het gebied van energiezuinigheid, welke wordt aangetoond door middel van een BENG-berekening. (Bijna EnergieNeutraal Gebouw) U realiseert hiermee dus een zeer energiezuinige woning! Bij de oplevering van de woning wordt een energielabel geleverd.

1.6 Bouwbesluit en normen

De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit *Woonfunctie Particulier Eigendom*, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen. Hierin zijn diverse afdelingen verlaagd tot het niveau van bestaande bouw. Met de invoering van het Bouwbesluit zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd met betrekking tot de benaming van de diverse vertrekken. Zo wordt niet meer gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal maar over bijvoorbeeld verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en verkeersruimten. Deze technische omschrijving is aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit. Ook uw garantieregeling is hierop aangepast.
Op de bijgevoegde tekeningen zijn de ‘oude’ ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze als volgt te lezen:

Ruimte omschrijving	Benaming volgens Bouwbesluit
Hal / Entree	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Meterkast	Meterruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Overloop	Verkeersruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Buiten bergruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een woning aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de woning.

Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van de woning binnen de regelgeving mogelijk te maken. Aan de naamgeving van ruimten anders dan die van het Bouwbesluit vallen geen rechten te ontlenen.

1.7 Politiekeurmerk Veilig Wonen

Er wordt gestreefd om in het plan zoveel mogelijk te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Zo worden er hoogwaardig hang- en sluitwerk en rookmelders toegepast. Er wordt echter door de aannemer geen certificaat aangevraagd en/of verstrekt.

1.8 Maatvoering

De op tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering, etc. Ondanks de nauwkeurige afwerking van de details, constructies, maatvoering materialen en dergelijke kunnen er afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. De definitieve plaats en afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen. De op tekeningen aangegeven verwarmingselementen en verdelers kunnen voor wat betreft plaats en afmeting afwijken van de daadwerkelijk te plaatsen verwarmingselementen en verdelers.
Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

1.9 Tekeningen

Bij deze informatie en Technische Omschrijving behoren tevens de contracttekeningen, ze vormen samen één geheel. Indien de omschrijving in de Technische Omschrijving afwijkt van de tekening(en), dan zal de omschreven uitvoering worden aangehouden. De aannemer is gerechtigd t.g.v. gewijzigde uitvoeringsmethoden en definitief geworden constructieberekeningen andere gelijkwaardige materialen te gebruiken dan omschreven in de technische omschrijving. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot een verrekening van meer- of minderkosten.
Het eventueel op de tekeningen aangegeven meubilair, inrichting, apparaten, beplantingen, bestrating enz. behoren niet tot de levering van de aannemer, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is aangegeven.

1.10 Artist impression
Eventueel opgenomen perspectieftekeningen geven een ‘artist impression’ weer. Verschillen tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Ook niet qua kleurstelling en dergelijke.

1.11 Schoonmaak
Uw woning wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de ruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij uw woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

1.12 Oplevering
Uiterlijk twee weken voor de geplande oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de opleveringsdatum en het tijdstip. Vóór de oplevering krijgt de opdrachtgever de gelegenheid zijn woning te inspecteren door middel van een vooroplevering. Bij deze inspectie worden de geconstateerde gebreken genoteerd die dan zoveel mogelijk bij de oplevering zullen zijn hersteld. De voorafgaande inspectie heeft tot doel bij de oplevering zo min mogelijk gebreken aan te treffen, de opdrachtgever mag hiervoor zelf een deskundige partij meenemen.
Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde restwerkzaamheden schriftelijk vastgelegd en indien alle betalingen, inclusief de betaling van het meerwerk, zijn ontvangen worden de sleutels overhandigd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt u ook de volle verantwoording over uw woning, zodat u de woning en toebehoren vanaf die dag dient te verzekeren. Er is een periode van drie maanden beschikbaar om eventueel geconstateerde opleverpunten te herstellen, hetgeen echter zo spoedig mogelijk na oplevering zal geschieden. Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het eventuele buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. De oplevering van uw woning zal hierdoor niet beïnvloed worden.
Beschadigingen welke na oplevering worden geconstateerd worden niet meer in behandeling genomen.

1.13 Onderhoudsperiode
Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op de opleveringslijst staan. Er geldt een onderhoudsperiode van drie maanden na oplevering. Meld de gebreken direct schriftelijk na ontdekking. Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het werken van materialen.
Beschadigingen worden niet meer in behandeling genomen, aangezien die gemakkelijk door uzelf veroorzaakt kunnen zijn (bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of het klussen). Bij het betrekken van uw nieuwe woning moet u er daarnaast rekening mee houden dat een woning deels gebouwd is van levende materialen die nog kunnen gaan ‘werken’, zoals dit in bouwtermen heet. Zo kunnen in de hoeken van wanden en plafonds, bij de trap en bij aftimmerwerk haarscheurtjes of naden ontstaan. Dit is niet ernstig: ze worden veroorzaakt door uit uw huis wegtrekkend vocht en veranderende temperatuur of zetting van de woning en zijn helaas niet te voorkomen.
Na zes maanden na oplevering is Van Pijkeren Bouw alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken.
Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enzovoort kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van
de afwerkvloer ontstaan er krimpscheurtjes, die worden doorgegeven aan de tegel- of grindvloer. Speciale voorzieningen in de afwerkvloer zijn in dit geval vereist.

1.14 Veiligheid tijdens de uitvoering
Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf mogelijk ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de opdrachtgever zelf, het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.
Om u als opdrachtgever toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te kunnen bezichtigen, eventueel opmetingen te kunnen verrichten en foto’s te kunnen nemen kunt u een afspraak maken met onze

uitvoerder. Alleen op deze afspraak en onder begeleiding van onze uitvoerder is het bouwterrein voor de opdrachtgever, op eigen risico, toegankelijk.

1.15 Waterhuishouding

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin of in de kruipruimten. Wateroverlast ontstaat in het algemeen vaak in gebieden met slecht doorlatende grond en bij tuinen die volledig voorzien van bestrating. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwwoning te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg en inrichting van uw tuin advies in te winnen van een deskundige en rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin.
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan.
- Indien u toch een groot deel van uw tuin gaat bestraten adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen. Mogelijkheden zijn een waterdoorlatende bestrating of drainage.
- Leg geen waterdichte bestrating rondom uw woning en berging maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende laag.
- Laat een aangebrachte drainage jaarlijks doorspuiten en sluit geen putjes of hemelwaterafvoeren aan op een drainageleiding.
- Veelal zal de waterhuishouding binnen enkele jaren verbeteren door natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

De aannemer is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen.

1.16 Diversen

Als de verkrijger schade heeft veroorzaakt door boren, zagen, hakken en frezen in vloeren, cementdekvloeren, wanden, houten draagconstructies enz. is herstel hiervan niet voor rekening van de aannemer.

1.17 Verzekering

Tijdens de bouw is de woning volledig verzekerd tegen brand- en stormschade door middel van een ‘Construction - All - Risk’ (CAR) verzekering. Op het moment dat de woning is opgeleverd en de sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. Vanaf dat moment dient de verkrijger zelf zorg te dragen voor een verzekering.

1.18 Prijswijzigingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen aanneemsom staat vast. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden niet doorberekend.
Eventuele wettelijke wijzigingen in het gerekende B.T.W.-tarief van 21% worden wel doorberekend.

1.19 5% Opleveringsregeling

Bij de oplevering van uw woning heeft u het recht om 5% van de aanneemsom in depot bij de notaris te storten in plaats van aan de aannemer te betalen. Dit is geen regeling vanuit de garantieregeling maar een wettelijke regeling omschreven in het Burgerlijk Wetboek. In plaats van dat een bedrag in depot wordt vastgezet bij de notaris kan de aannemer een vervangende bankgarantie stellen. In het geval van een vervangende bankgarantie moet u de volledige aanneemsom (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) aan de aannemer betalen en mag u zelf dus geen 5% meer storten bij de notaris. Van Pijkeren Bouw Ommen stelt een vervangende bankgarantie. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel door de aannemer van bij oplevering geconstateerde gebreken en gebreken welke schriftelijk door de opdrachtgever in de eerste drie maanden na oplevering bij de aannemer zijn gemeld. Aan het einde van de genoemde drie maanden valt de bankgarantie vrij aan de aannemer, tenzij u schriftelijk aan de notaris doorgeeft dat u de bankgarantie wilt opschorten. Het vasthouden van de vervangende bankgarantie mag alleen voor die klachten die op het proces-verbaal van oplevering genoteerd staan of binnen de eerste drie maanden na oplevering schriftelijk gemeld zijn

bij de aannemer. Het bedrag dat als bankgarantie gehandhaafd blijft, dient wel in redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de nog aanwezige gebreken.

1.20 Werkzaamheden derden

Werkzaamheden in en om de woning door u en/of derden, zijn vóór het opleveren van de woning niet toegestaan.

HUISMAN
Duurzaam in de installatietechniek

Sanitair boek 10 woningen Bruchterveld

26-06-2026

Inhoud

Wandclosetcombinatie....2
Fonteincombinatie....3
Wastafelcombinatie....4
Douchecombinatie....5
Elektrische designradiator....6

Op al onze offertes, overeenkomsten, leveringen en diensten zijn de algemene voorwaarden installerende bedrijven (ALIB 2024) van toepassing welke u bijgaand aantreft en ook te raadplegen zijn op onze website. Op al onze offertes, overeenkomsten, leveringen en diensten voor particulieren gelden de algemene voorwaarden van Huisman installatietechniek, welke zijn afgedrukt op de achterzijde van dit briefpapier.

HUISMAN
Duurzaam in de **installatietechniek**

Wandclosetcombinatie

2st wandclosetcombinaties bestaande uit;



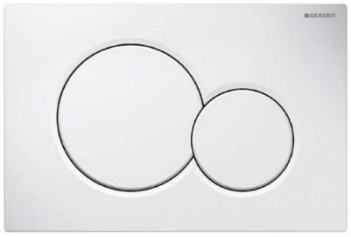
<u>Closet</u>
Fabricaat: Geberit
Serie: 300 Basic
Materiaal: keramiek
Kleur: wit glazend



<u>Closetzitting</u>
Fabricaat: Geberit
Serie: 300 Basic
Materiaal: Duroplast
Kleur: wit
Softclose: nee



<u>Inbouwreservoir</u>
Fabricaat: Geberit
Serie: Sigma UP320
Materiaal: staal



<u>Bedieningspaneel</u>
Fabricaat: Geberit
Serie: Sigma
Materiaal: kunststof
Kleur: wit glanzend

KOOLMONOXIDE VRIJ
VEILIGE INSTALLATIE

Twentelaan 10 - 7681 NE Vroomshoop
Postbus 22 - 7680 AA Vroomshoop
T: 0546 - 64 30 00
E: info@huisman-groep.nl
IBAN: NL14INGB0652260845
BIC: INGBNL2A
K.v.K. nr.: 06063564
BTW nr.: NL009265557B01

Op al onze offertes, overeenkomsten, leveringen en diensten zijn de algemene voorwaarden installerende bedrijven (ALIB 2024) van toepassing welke u bijgaand aantreft en ook te raadplegen zijn op onze website. Op al onze offertes, overeenkomsten, leveringen en diensten voor particulieren gelden de algemene voorwaarden van Huisman installatietechniek, welke zijn afgedrukt op de achterzijde van dit briefpapier.

HUISMAN
Duurzaam in de **installatietechniek**

Fonteincombinatie

1st fonteincombinatie bestaande uit;

<u>Fontein</u>
Fabricaat: Geberit
Serie: 300 Basic
Materiaal: keramiek
Kleur: wit glazend
Afmeting: 36*25*15 B*D*H



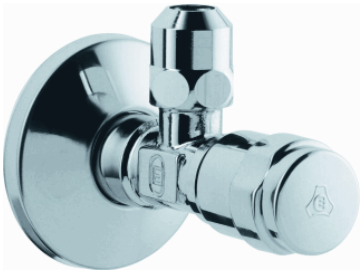
<u>Fonteinkraan</u>
Fabricaat: Grohe
Serie: Costa L
Materiaal: messing
Kleur: chroom



<u>Bekersifon</u>
Fabricaat: Viega
Materiaal: Polypropyleen
Kleur: wit



<u>Hoekstopkraan</u>
Fabricaat: Grohe
Serie: Eggeman
Materiaal: messing
Kleur: chroom



Twentelaan 10 - 7681 NE Vroomshoop
Postbus 22 - 7680 AA Vroomshoop
T: 0546 - 64 30 00
E: info@huisman-groep.nl
IBAN: NL14INGB0652260845
BIC: INGBNL2A
K.v.K. nr.: 06063564
BTW nr.: NL009265557B01

KOOLMONOXIDE VRIJ
VEILIGE INSTALLATIE

Op al onze offertes, overeenkomsten, leveringen en diensten zijn de algemene voorwaarden installerende bedrijven (ALIB 2024) van toepassing welke u bijgaand aantreft en ook te raadplegen zijn op onze website. Op al onze offertes, overeenkomsten, leveringen en diensten voor particulieren gelden de algemene voorwaarden van Huisman installatietechniek, welke zijn afgedrukt op de achterzijde van dit briefpapier.

HUISMAN
Duurzaam in de **installatietechniek**

Wastafelcombinatie

1st wastafelcombinatie bestaande uit;



Wastafel
Fabricaat: Geberit
Serie: Basic 300
Materiaal: keramiek
Kleur: wit glazend
Afmeting: 60*47.5*18 B*D*H
Toebehoren: bekersifon en afvoerplug



Wastafelkranen
Fabricaat: Grohe
Serie: Eurosmart S-size
Materiaal: messing
Kleur: chroom



Spiegel
Fabricaat: Silkline
Serie: standaard
Afmeting: 40*60 B*H

Twentelaan 10 - 7681 NE Vroomshoop
Postbus 22 - 7680 AA Vroomshoop
T: 0546 - 64 30 00
E: info@huisman-groep.nl
IBAN: NL14INGB0652260845
BIC: INGBNL2A
K.v.K. nr.: 06063564
BTW nr.: NL009265557B01

KOOLMONOXIDE VRIJ
VEILIGE INSTALLATIE

Op al onze offertes, overeenkomsten, leveringen en diensten zijn de algemene voorwaarden installerende bedrijven (ALIB 2024) van toepassing welke u bijgaand aantreft en ook te raadplegen zijn op onze website. Op al onze offertes, overeenkomsten, leveringen en diensten voor particulieren gelden de algemene voorwaarden van Huisman installatietechniek, welke zijn afgedrukt op de achterzijde van dit briefpapier.

HUISMAN
Duurzaam in de **installatietechniek**

Douchecombinatie

2st douchemengkranen met 1x douche goot, bestaande uit;



Douchemengkraan
Fabricaat: Grohe
Serie: Grohtherm 1000
Materiaal: messing
Kleur: chroom
Uitvoering: thermostatisch



Douchegoot
Fabricaat: Easydrain
Serie: Multi
Materiaal: RVS
Kleur: RVS mat geborsteld
Afmeting: 8*70 B*L



Twentelaan 10 - 7681 NE Vroomshoop T: 0546 - 64 30 00
Postbus 22 - 7680 AA Vroomshoop E: info@huisman-groep.nl
IBAN: NL14INGB0652260845 K.v.K. nr.: 06063564
BIC: INGBNL2A BTW nr.: NL009265557B01

✓ KOOLMONOXIDE VRIJ
✓ VEILIGE INSTALLATIE

Op al onze offertes, overeenkomsten, leveringen en diensten zijn de algemene voorwaarden installerende bedrijven (ALIB 2024) van toepassing welke u bijgaand aantreft en ook te raadplegen zijn op onze website. Op al onze offertes, overeenkomsten, leveringen en diensten voor particulieren gelden de algemene voorwaarden van Huisman installatietechniek, welke zijn afgedrukt op de achterzijde van dit briefpapier.

HUISMAN
Duurzaam in de **installatietechniek**

Elektrische designradiator

1st designradiator bestaande uit;



<u>Radiator</u>
Fabricaat: DRL
Serie: Claudia E-Comfort
Materiaal: staal
Kleur: wit glanzend
Vermogen: 700W
Afmeting: 119,5*50 L*B

Twentelaan 10 - 7681 NE Vroomshoop
Postbus 22 - 7680 AA Vroomshoop
T: 0546 - 64 30 00
E: info@huisman-groep.nl
IBAN: NL14INGB0652260845
BIC: INGBNL2A
K.v.K. nr.: 06063564
BTW nr.: NL009265557B01

KOOLMONOXIDE VRIJ
VEILIGE INSTALLATIE

Op al onze offertes, overeenkomsten, leveringen en diensten zijn de algemene voorwaarden installerende bedrijven (ALIB 2024) van toepassing welke u bijgaand aantreft en ook te raadplegen zijn op onze website. Op al onze offertes, overeenkomsten, leveringen en diensten voor particulieren gelden de algemene voorwaarden van Huisman installatietechniek, welke zijn afgedrukt op de achterzijde van dit briefpapier.

Prijslijst & Inschrijfformulier
NIEUWBOUW BRUCHTERVELD

Betaalbare comfortwoningen



Compacte starterswoningen



Ruime twee-onder-één-kapwoningen



Prijslijst

Kavel	Type woning	Woon-oppervlakte (m2)	Perceel oppervlakte (m2)	Koopsom v.o.n.
1	betaalbare comfortwoningen	92,47	127	€ 315.000,00
2	betaalbare comfortwoningen	92,74	118	€ 304.000,00
3	betaalbare comfortwoningen	92,74	119	€ 304.000,00
4	betaalbare comfortwoningen	92,74	233	€ 329.000,00
5	compacte starterswoningen	58,4	121	€ 269.000,00
6	compacte starterswoningen	58,4	114	€ 259.000,00
7	compacte starterswoningen	58,4	114	€ 259.000,00
8	compacte starterswoningen	58,4	121	€ 274.000,00
9	ruime 2 onder 1 kap	156,54	259	€ 423.000,00
10	ruime 2 onder 1 kap	156,54	272	€ 427.000,00
Bekijk de verkoopdocumentatie op onze website www.bloemendalmakelaardij.nl				

De koopsom (V.O.N.) is inclusief:
De verkoopprijs van de woning is vrij op naam en inclusief 21% BTW, grondkosten en kosten bodemonderzoek: alle bouw- en legeskosten en kosten omgevingsvergunning; architect- en constructeurskosten; makelaarscourtage en notairskosten; kosten Woningborgcertificaat (Garantie en waarborg regeling); aansluitkosten, water, elektra en riolering; standaard sanitair en tegelwerk; berging of garage; energielabel A***

De koopsom (V.O.N.) is exclusief:
De verkoopprijzen zijn exclusief keuken; stoffering; behangwerk; tuinaanleg; straatwerk en meer- / minderwerk; rente over de grondkosten (per 1-12-2026) en eventueel vervallen termijnen; de kosten van financiering t.w. afsluitkosten en kosten hypotheekakte.



Inschrijfformulier

10 Nieuwbouwwoningen te Bruchterveld

Ik/wij wensen in aanmerking te komen voor een woning in het bovenstaande project:

Personalia	Aanvrager	Partner aanvrager
Achternaam		
Voornamen		
Geboortedatum		
Geboorteplaats		
Adres		
Postcode		
Woonplaats		
Telefoonnummer		
E-mailadres		
Burgerlijke staat	○ Gehuwd ○ Ongehuwd ○ Samenwonend ○ Geregistreerd partnerschap	
Legitimatie *graag kopie toevoegen		

Heeft u reeds uw financiële mogelijkheden in kaart gebracht?
Graag de financieringsverklaring op de volgende pagina invullen en retourneren. Informeer bij Bloemendal Hypotheken naar de mogelijkheden.

Voorkeur	1e	2e	3e
Type woning + Kavelnummer			

Aan dit formulier kunnen geen rechten en/of plichten worden ontleend, zowel de ingeschrevene als de verkoper verplicht zich niet tot koop of verkoop. De op dit formulier ingevulde personalia zijn na toewijzing ook de personen die de woning mogen kopen. Deze gegevens worden uiteraard met de grootst mogelijke zorg behandeld. Maximaal één inschrijving per toekomstige eigenaar, een dubbele inschrijving komt niet in aanmerking voor de toewijzing, evenmin als een onvolledig of onjuist ingevuld formulier.

Aldus naar waarheid ingevuld en ondertekend:

Plaats: …….. Datum: …….

Handtekening aanvrager: Handtekening partner:

…… ……

Bloemendal MAKELAARDIJ

VanPijkerenBouw Ommen

Financieringsverklaring

10 Nieuwbouwwoningen te Bruchterveld

Hierbij verklaar ik dat op…….onderstaande persoon/personen de financieringsmogelijkheden hebben laten doorrekenen met betrekking tot bovengenoemd project:

Personalia	Inschrijver	Partner inschrijver
Naam:		
Voornamen:		
Geboorteplaats:		
Geboortedatum:		
Straat:		
Postcode:		
Woonplaats:		
E-mailadres:		
Telefoon:		
Burgerlijke staat:		
Legitimatie:		

Samen hebben we de situatie doorgerekend en zijn tot de conclusie gekomen dat de koopsom van €…….
op basis van de bij ons bekende gegevens mogelijk moet zijn.

Deze verklaring is alleen geldig voor bovengenoemd project en is bedoeld als verklaring richting de projectontwikkelaar. Als in de toekomst omstandigheden wijzigen zal voor de hypotheek een nieuwe berekening gemaakt moeten worden.

Ondertekening: Bedrijfsstempel:

Financieel adviseur: …….
Contactpersoon: ……..
Telefoon: ……
E-mail: ……

**2026-10 Bovenstaande gegevens zullen vertrouwelijk worden behandeld*

Bloemendal MAKELAARDIJ

VanPijkerenBouw Ommen