

tankens

DE SCHOLTE

2 MERELWONINGEN WAARDHUIZEN



MERELWONING

... jouw droomhuis

Dit exclusieve project bestaat uit 2 royale twee-onder-een-kapwoningen, perfect voor wie houdt van stijlvol wonen in een rustige omgeving. De woningen vallen op door hun grote raampartijen en robuuste uitstraling. De frisse metselwerken en strakke afwerking met betonbanden geven de huizen een eigentijds en aantrekkelijk karakter. Daarnaast bieden ze volop leefruimte en talloze opties om de woning geheel naar jouw persoonlijke smaak aan te passen.

De woningen zijn energiezuinig en uitgerust met een warmtepomp, mechanische ventilatie, vloerverwarming én topkoeling. Dit zorgt niet alleen voor een comfortabele leefomgeving, maar ook voor lage energiekosten.

Genieten van de rust van deze landelijke omgeving, terwijl winkels en sportverenigingen in Almkerk op korte afstand bereikbaar zijn. Met de A27 richting Breda en Utrecht op korte afstand is de bereikbaarheid ook uitstekend. **De Scholte** biedt alles wat je zoekt in een droomhuis, ruimte, comfort en de vrijheid om je huis helemaal naar eigen wens in te richten!



INHOUD



Situatietekening	3
Voorgevel	5
Achtergevel	6
Zijgevels	7
Doorsnede.....	8
Renvooi	10
Sfeerplattegrond begane grond	11
Sfeerplattegrond eerste verdieping	13
Begane grond	14
Eerste verdieping	15
Tweede verdieping.....	17
Opties begane grond.....	18
Opties eerste verdieping.....	20
Buitenberging.....	21
Stappenplan nieuwe woning	22
Algemene verkoopinformatie.....	25
Algemene informatie.....	27
Garantie- en waarborgregeling.....	28
Van toepassing zijnde voorschriften.....	29
Indeling van de woningen.....	30
Beschrijving van het werk.....	32
Staat van afwerking.....	41
Betrokken partijen.....	42

SITUATIETEKENING



MERELWONINGEN



VOORGEVEL

TYPE MEREL | BOUWNUMMER 01 & 02



ACHTERGEVEL

TYPE MEREL | BOUWNUMMER 01 & 02

definitieve aantallen, positie en type PV-panelen volgens BENG berekening



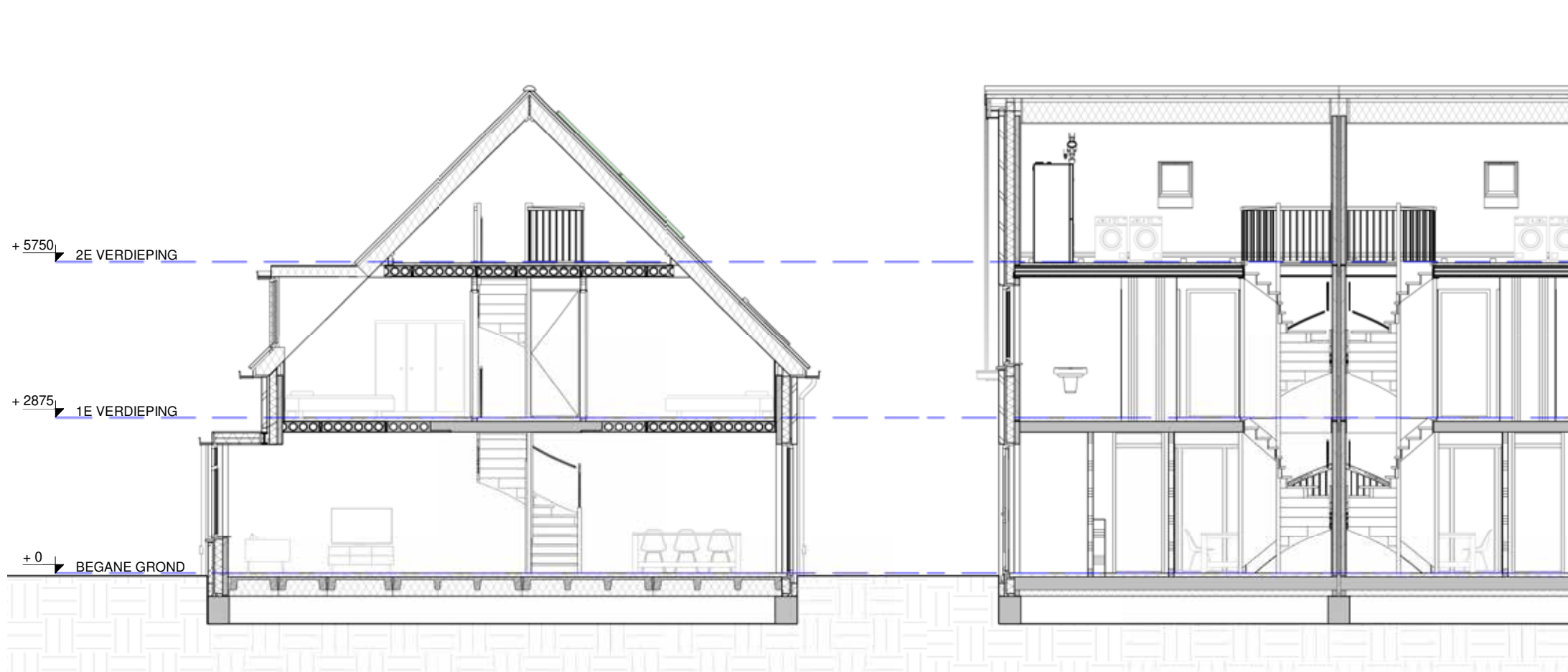
ZIJGEVELS

TYPE MEREL | BOUWNUMMER 01 & 02



DOORSNEDE

TYPE MEREL | BOUWNUMMER 01 & 02



DOORSNEDE A

DOORSNEDE B



RENVOOI

TYPE MEREL | BOUWNUMMER 01 & 02

Installatie

—C	enkele wandcontactdoos, geaard
—C _{KK}	enkele wandcontactdoos, geaard, koelkast
—C _{OVEN}	enkele wandcontactdoos, geaard, oven
—C _{KPL}	aansluiting kookplaat
—C _{AFZ}	enkele wandcontactdoos, geaard, afzuigkap
—C _{VW}	enkele wandcontactdoos, geaard, vaatwasser
—C _{WM}	enkele wandcontactdoos, geaard, wasmachine
—C _{DR}	enkele wandcontactdoos, geaard, droger
—C _{DB}	dubbele wandcontactdoos, geaard
—o _{loos}	loze leiding
—• _{cai}	aansluitpunt CAI (bedraad)
—• _{utp}	aansluitpunt UTP (bedraad)
—• _{th - utp - wp}	thermostaat, woonkamer (koppeling WP)

Installatie

—• _{th - RF}	thermostaat, draadloos
—• _D	aansluitpunt data (bedraad)
⊕	lichtpunt
⊙	lichtpunt wandmontage (excl. armatuur)
⊙ _{SS}	wandlichtpunt incl. armatuur met schemerschakelaar
⊕	hotel-/wisselschakelaar
⊕	wisselschakelaar
⊕	wisselschakelaar, bediening door deur
⊕	dubbele wisselschakelaar
⊕	schakelaar mv-installatie
⊕	centraal aardpunt
⊕	binnenmonitor intercom / deurbel

Installatie

⊕	deurbel
⊕	brandmelder
⊕	toevoerpunt MV
⊕	afzuigpunt MV
⊕ _{hwa}	hemelwaterafvoer
⊕ _{wp}	opstelplaats warmtepomp
⊕ _{wtw}	opstelplaats wtw ventilatie-unit
⊕	Spouwmuur 380mm min. Rc 4,7 m ² K/W: - Prefab betonwand dikte 100mm - Isolatie met luchtspouw dikte 180mm - Gevelmetselwerk dikte 100mm
⊕	Woningscheidende wand 250mm: - Prefab betonwand dikte 100mm - Luchtspouw 50mm - Prefab betonwand dikte 100mm



BEGANE GROND

TYPE MEREL | BOUWNUMMER 01 & 02





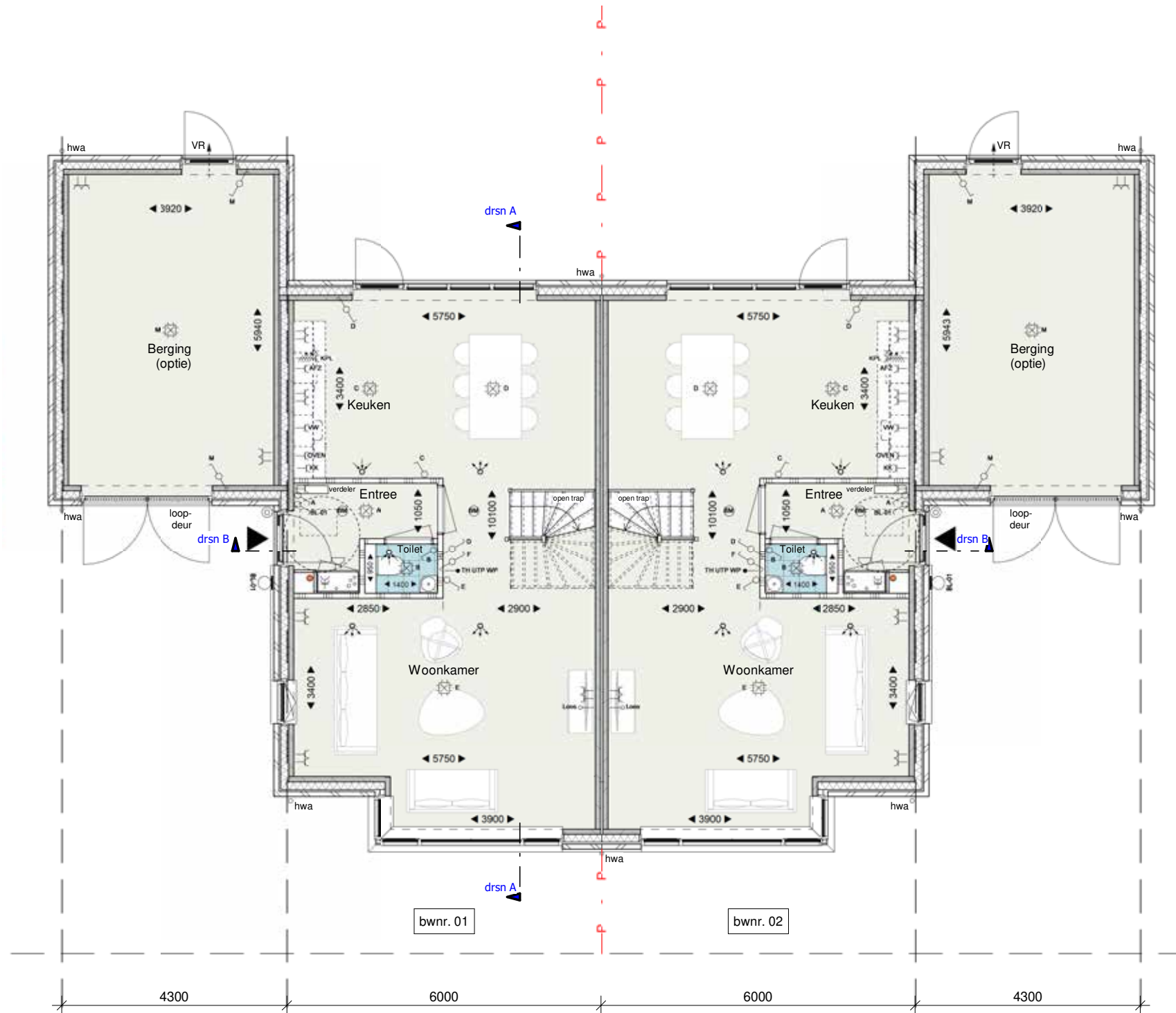
EERSTE VERDIEPING

TYPE MEREL | BOUWNUMMER 01 & 02



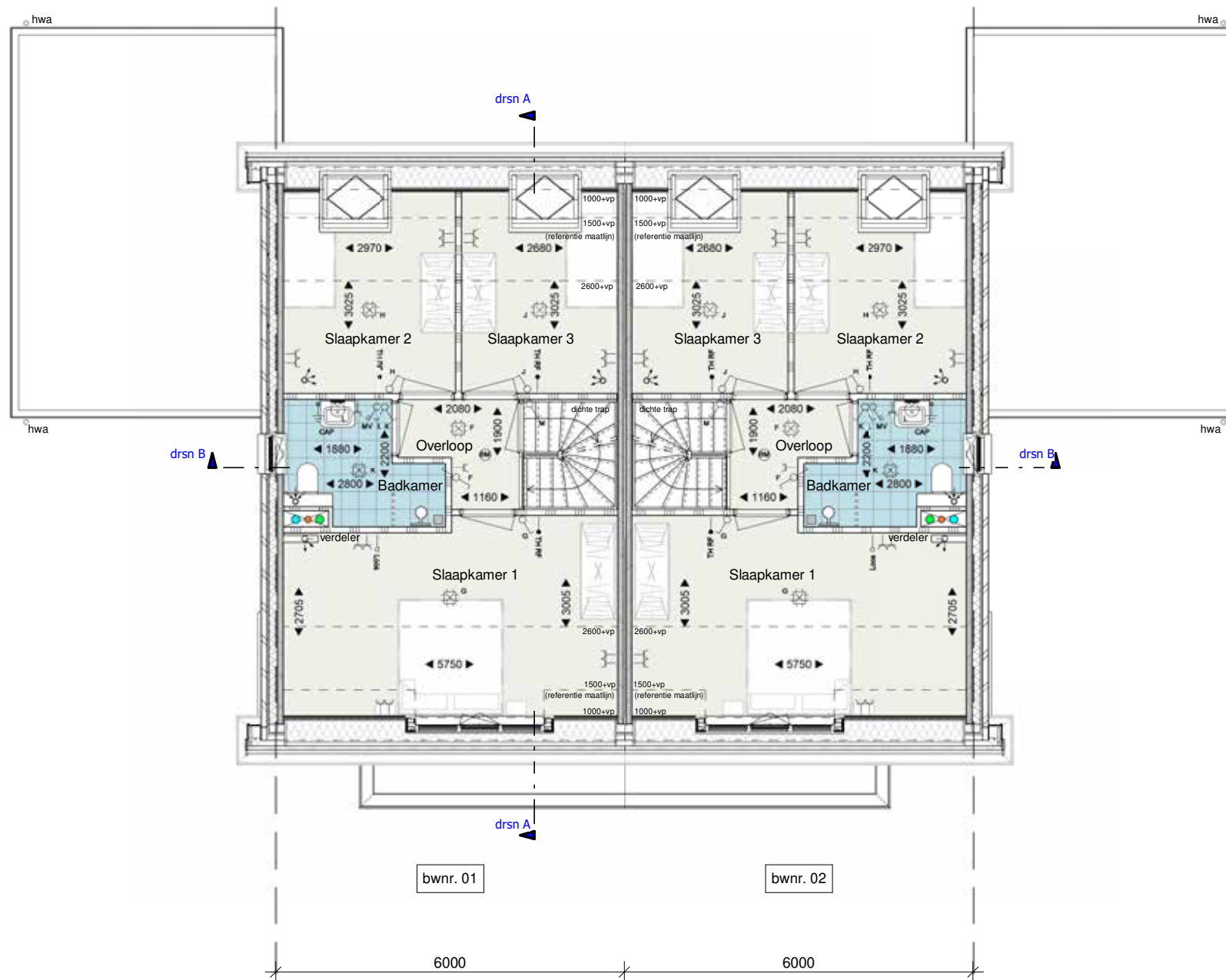
BEGANE GROND

TYPE MEREL | BOUWNUMMER 01 & 02



EERSTE VERDIEPING

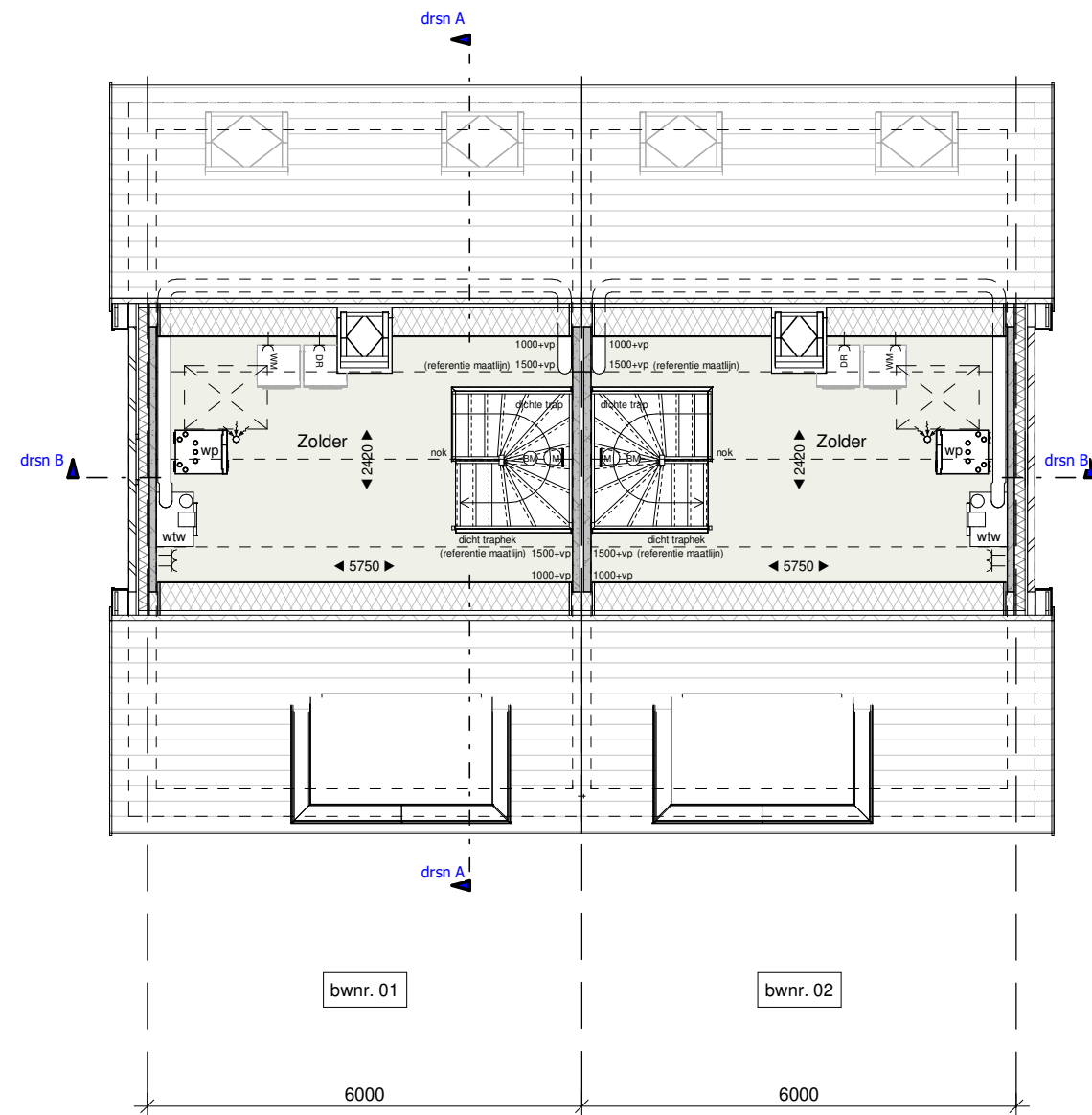
TYPE MEREL | BOUWNUMMER 01 & 02





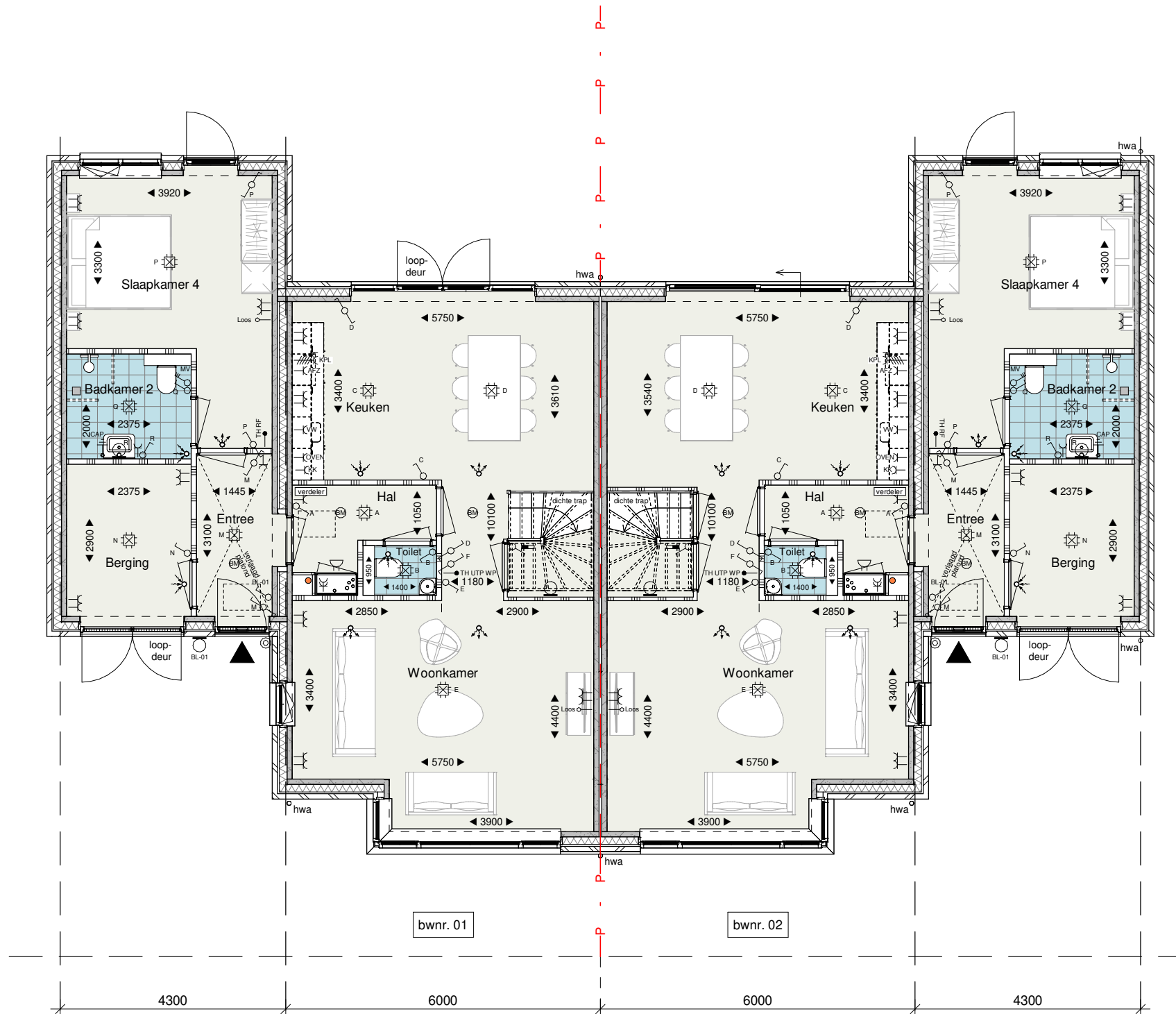
TWEEDE VERDIEPING

TYPE MEREL | BOUWNUMMER 01 & 02



OPTIES | BEGANE GROND

TYPE MEREL | BOUWNUMMER 01 & 02

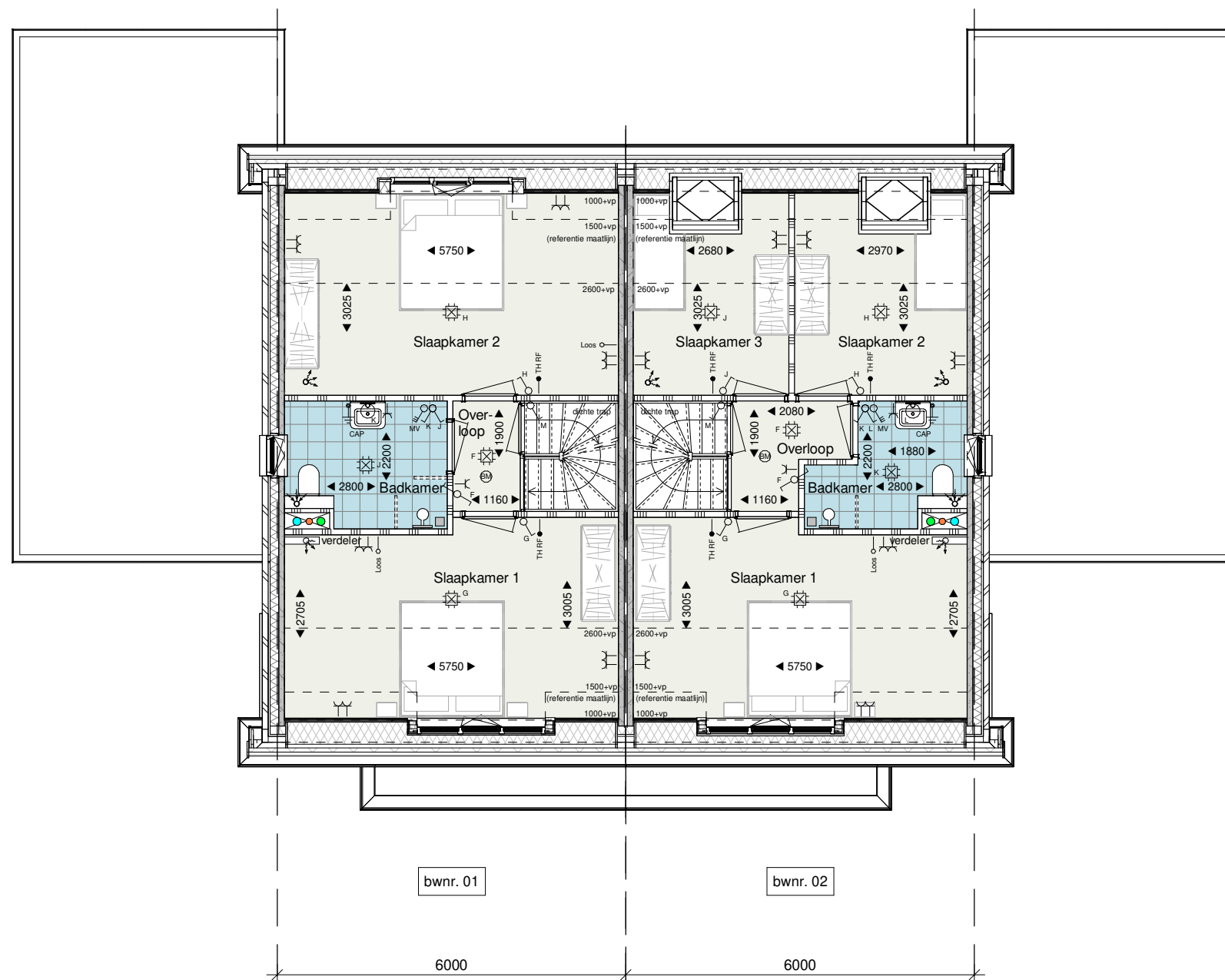


getekende opties:
 - dubbele openslaande tuindeuren
 - trapkast
 - complete aanbouw zijgevel inclusief;
 - 2e badkamer
 - extra slaapkamer

getekende opties:
 - schuifpui uit 2 delen,
 waarvan 1 deel schuivend
 - trapkast
 - deur en wand voor trap
 - complete aanbouw zijgevel inclusief;
 - 2e badkamer
 - extra slaapkamer

OPTIES | EERSTE VERDIEPING

TYPE MEREL | BOUWNUMMER 01 & 02

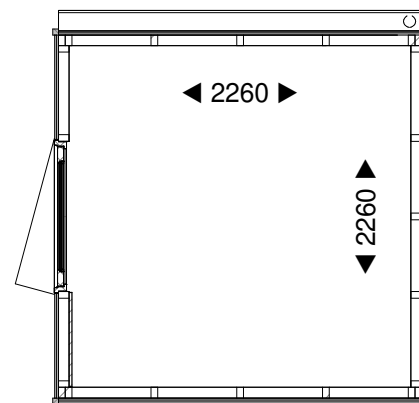


- getekende opties:
- 1 slaapkamer aan achterzijde
 - dakkapel aan achterzijde, 2500mm breed (inclusief vervallen 2 stuks dakramen)



BUITENBERGING

MERELWONING



plattegrond

STAPPENPLAN

VAN ORIËNTATIE TOT OPLEVERING



1: Oriëntatie

- Verkoopgesprek bij de makelaar.
- Check financiële haalbaarheid.



2: Aankoop

- Ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst.
- Ruwbouw optielijst ondertekend.



3: Kopersbegeleiding

Gesprek met de kopersbegeleider (bij de aannemer), uitleg over de woning, het bouwproces en de mogelijke basisopties en afbouwopties.



4: Keuken, sanitair en tegels

U krijgt een uitnodiging van Keukenhoff voor het maken van een afspraak voor het bespreken van sanitair, tegels en een keuken.



5: Elektra

U krijgt een uitnodiging van de installateur voor het maken van een afspraak voor het bespreken van de elektrische installaties.



6: Notaris

- Vervallen ontbindende voorwaarden.
- Voldaan aan opschortende voorwaarden.
- Onherroepelijke omgevingsvergunning.
- Planacceptatie Woningborg (afgifte certificaat).
- Levering grond.



Alles over jouw woning!

STAPPENPLAN

VAN ORIËNTATIE TOT OPLEVERING



7: Start bouw van de woning

- Start bouwproject.



8: Facturatie en betaling

Tijdens de bouw krijgt u bouwtermijnen gefactureerd afhankelijk van de vordering van de bouw, die binnen 14 dagen moeten worden voldaan.



9: Nieuwsbrieven

Tijdens het bouwproces ontvangt u één of meerdere nieuwsbrieven met een update van de bouw van uw woning.



10: Kijk- en inmeetmomenten

Tijdens het bouwproces worden er momenten georganiseerd waarbij u een bezoek kunt brengen aan uw woning, u ontvangt hiervoor altijd een aparte uitnodiging.



11: Vooropname

Kort voor de oplevering vindt de vooropname plaats, hierbij doorloopt u met de aannemer de volledige woning.



12: Oplevering

De dag van de oplevering, u doorloopt de gehele woning op onvolkomenheden en ontvangt na afloop de sleutel van uw woning.



Klussen en verhuizen!





ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Koop- en aanneemsom

Informatie over de v.o.n. koop-/ aanneemsom van deze woningen is beschikbaar bij de makelaar.

Vrij op naam (v.o.n.)

De koop-/ aanneemsommen van de woningen zijn vrij op naam. Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, welke met het verwerven van een eigen huis gemoeid zijn, in de koop- en aanneemsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten (incl. overdrachtsbelasting);
- Bouwkosten;
- Garantiekosten Woningborg;
- Honoraria architect, constructeur en overige adviseurs;
- Makelaarscourtage (verkoopkosten);
- Notariskosten en kadastrale rechten;
- Leges omgevingsvergunning;
- Kosten toetsing en toezicht kwaliteitsborger (WKB);
- Aansluitkosten ten behoeve van water, elektra en riolering;
- Het tot in de meterkast binnen brengen van de kabel van Ziggo (CAI) of indien mogelijk glasvezel (excl. abonnement en aansluitkosten). De kabel van KPN wordt uitsluitend binnengebracht als de verkrijger/koper vooraf bij KPN (of de provider die gebruik maakt van het KPN netwerk), een aanvraag heeft gedaan voor een telecommunicatiedienst (televisie, internet en/of vaste telefoon);
- De Constructie All Risk verzekering (CAR);
- Energielabel;
- Consumentendossier;
- Het geldend BTW -tarief.

Financiering

De kosten, welke verband houden met de financiering van uw huis, zijn niet in de koopsom en/of aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening;
- Rente over de grondprijs en/of bouwtermijnen;
- Kosten (voor aanvragen) Nationale Hypotheek-garantie;
- Notariskosten voor de hypotheekakte.

Bijkomende kosten voor de koper

De volgende posten zijn voor rekening van de koper:

- Aansluit- en abonnementskosten telefoon en CAI of glasvezel;
- Bestrating, tuinaanleg en beplanting;
- Losse kasten en keuken;
- Aansluiting huishoudelijke apparaten en armaturen;
- Kosten voor droogstoken van de woning na oplevering;
- Kosten van eventueel meerwerk;
- Kosten voor een eventueel opstookprotocol na oplevering.

Notaris

Om een woning in uw eigendom te verkrijgen, dient een notaris te worden ingeschakeld om de desbetreffende akte(n) op te maken en te verlijden (passeren). Dit kan onder andere zijn: de akte van levering, waarmee u het perceel grond waarop de woning wordt gebouwd in eigendom verkrijgt of de hypotheekakte, indien u een hypothecaire lening nodig heeft. De notaris informeert u eventueel vrijblijvend over een testament en/of samenlevingscontract.

Prijsstijgingen

De vermelde koopsommen in de koop-/ aannemingsovereenkomst staan vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend, zodat de zogenaamde Risicoregeling Woningbouw is uitgesloten.

Betalingen

De betaling vindt plaats in termijnen, zoals vermeld in de koop-/ aannemingsovereenkomst.

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE



Vertraging

De in de koop-/ aannemingsovereenkomst genoemde termijnen m.b.t. het starten en de voortgang van de bouw en/of van de telling van de werkbare werkdagen kunnen worden opgeschort, indien één of meerdere van onderstaande omstandigheden of de resultaten hiervan aanleiding geeft tot vertraging:

- Indien er (nader) archeologisch onderzoek verricht dient te worden;
- Indien blijkt dat er (aanvullende) saneringswerkzaamheden uitgevoerd dienen te worden;
- Indien blijkt dat er munitieresten en/of andere onvoorziene zaken in de bodem aanwezig zijn;
- Indien blijkt dat er (aanvullende) toestemmingen vereist zijn op grond van de Habitatrichtlijn en/of de Wet natuurbescherming;
- Indien blijkt dat (andere) milieu gerelateerde risico's, zoals (potentieel) zeer zorgwekkende stoffen als Pfas en Pfos, de werkzaamheden in de weg staan.

Bovengenoemde omstandigheden kunnen voor geen van de partijen aanleiding geven tot het instellen van een vordering tot vergoeding van kosten, schade of anderszins.

ALGEMENE INFORMATIE

Artist-impressions

De perspectieftekeningen zijn “artist-impressions”. Aan deze tekeningen en indelingsvoorstellen kunnen geen rechten worden ontleend.

Tekeningen

De tekeningen zijn onder voorbehoud van het verkrijgen van de omgevingsvergunning en de definitieve BENG-berekening. De getekende inrichting, zoals meubels, kasten en wasmachine zijn slechts indicatief en maken geen deel uit van de koop-/ aannemingsovereenkomst.

Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn de woningen voor risico van de ondernemer. Hij heeft hiervoor een verzekering. Direct na de oplevering dient u zelf zorg te dragen voor de verzekering.

Verkaveling

De situatietekening is niet definitief. Er kunnen namelijk met betrekking tot de grootte en vorm van de kavels en de situering van het gebouw nog veranderingen ten opzichte van de situatietekening plaatsvinden (onder andere van overheidswege), die tijdens de inmeting van het terrein naar voren komen. De verkopende partij zal in deze situatie genooddakt zijn aanpassingen ten opzichte van de verkoopdocumentatie door te voeren. De op de tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn “circa”-maten en hebben geen bewijskracht. Aan de invulling van het openbaar gebied op de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend. U kunt ook geen rechten ontleen aan de in de koop-/ aannemingsovereenkomst genoemde perceelsoppervlakte. Pas na kadastrale inmeting is de daadwerkelijke perceelsoppervlakte bekend.

Noodzakelijke wijzigingen tijdens de bouw

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld op grond van de gegevens en tekeningen verstrekt door onder andere de architect en de gemeente. De ondernemer is gerechtigd om, in de periode die begint bij ondertekening door de verkrijger/koper van de koop-/ aannemingsovereenkomst en eindigt bij de oplevering van

de woning, wijzigingen in het bouwplan aan te brengen die tijdens de uitvoering noodzakelijk blijken, op voorwaarde dat deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten. De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, schriftelijk kenbaar maken aan de verkrijger/koper.

Maatvoering

De op de tekeningen aangegeven maten zijn “circa”-maten. De maten zijn ruwe maten; dit wil zeggen dat de aangegeven circa maten gemeten zijn tussen de bouwkundige constructies. Eventuele wandafwerkingen zijn hierin niet verrekend. Bij schuine daken is gemeten op een hoogte van ca. 1,5m +vloerpeil.

Meer- en/of minderwerk

Ten behoeve van wijzigingen aan de standaard woning beschikt de makelaar/ ondernemer over een lijst met meer- en minderwerk mogelijkheden. Indien bepaalde werkzaamheden niet op de lijst vermeld staan, kan vrijblijvend naar de realisatiemogelijkheden worden geïnformeerd. Ruwbouwopties (indeling) zijn alleen mogelijk met een getekende opdracht gelijktijdig bij ondertekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst, **uiterlijk 12 - 16 weken voor aanvang van de bouw**. Let op! Na het ondertekenen van dit optieformulier zijn wijzigingen m.b.t. de gekozen ruwbouw niet meer mogelijk. Kort na het ondertekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst wordt een kennismakingsgesprek gehouden tussen de verkrijger/koper en de ondernemer. Kort erna wordt een afspraak gemaakt met de leverancier van het sanitair, tegels en keuken en met de leverancier van de elektrische installatie. Eventuele meer- en minderwerkzaamheden worden besproken. Hierna volgt een prijsopgave die ondertekend geretourneerd moet worden aan Tankens Andel B.V. Prijsopgaven die niet ondertekend zijn of die te laat binnenkomen worden niet uitgevoerd.

ALGEMENE INFORMATIE

Als algemene stelregel geldt dat wijzigingen m.b.t. de elektra, sanitair- en keukenleidingen kunnen worden verwerkt tot uiterlijk **vier weken voor aanvang van de bouw**. Doorgaans zijn hiervoor circa zes weken beschikbaar vanaf het kennismakingsgesprek. Wijzigingen m.b.t. de afbouw (vloer- en wandafwerking) kunnen worden verwerkt als deze zijn overeengekomen voor het moment dat het dak regendicht is. Wijzigingen dienen zo veel mogelijk tegelijkertijd te worden aangevraagd. Het staat de ondernemer vrij om een aanvraag voor meer- en/of minderwerk niet in behandeling te nemen wanneer een goede uitvoering door de ondernemer niet gegarandeerd kan worden. De ondernemer zal in dat geval motiveren waarom de aanvraag niet in behandeling wordt genomen.

Elektra/ centrale verwarming

Op de ter hand gestelde tekeningen is aangegeven waar wand-contactdozen, schakelaars, loze leidingen voor door koper aan te brengen data- of CAI-aansluiting worden aangebracht. Aansluitpunten in betonwanden worden fabrieksmatig aangebracht. Wijzigingen zijn in een vroeg stadium vooraf beperkt mogelijk.

Voordat tot plaatsing in het werk wordt overgegaan, wordt u door de installateur opgeroepen om eventuele andere wensen in de wanden kenbaar te maken. In betonwanden zijn wijzigingen, na het eerste overleg met de installateur niet meer mogelijk. De prijsconsequenties van wijzigingen worden direct aan u kenbaar gemaakt en bij instemming tekent u direct voor akkoord.

Posten

De woning wordt opgeleverd met sanitair en tegelwerk. De in de Beschrijving van het Werk genoemde Posten zijn geldbedragen, die zijn opgenomen in de koop-/ aaneemsom en ten laste waarvan eventueel en uitsluitend bij Keukenhoff Tankens B.V. alternatieve onderdelen voor de woning kunnen worden besteld. Omdat de badkamer- en keukenzaak tot dezelfde bedrijvengroep als de bouwondernemer behoort, geeft dit grote voordelen voor de verkrijger/ koper. De netto prijsopgave wordt door de badkamer- en keukenzaak aan u voorgelegd. Hierbij hoeft geen provisie te worden bijgeteld voor de ontwikkelaar. De coördinatie tussen leverancier, installateur en bouwondernemer wordt volledig intern verzorgd, met een minimum

aan afstemmingsproblemen. De afrekening van de Posten vindt plaats via de bouwondernemer. In geval van het niet volledig besteden van de Posten voor alternatieve onderdelen vindt geen verrekening of onderlinge verschuiving tussen de Posten plaats.

Keukencheque

De woning is in basis niet voorzien van een keukeninrichting. Wateraansluitpunten, afvoer van riolering en elektravoorzieningen worden aangebracht zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven (aantallen en positie). In de basis wordt de positie van de vloerverwarming afgestemd op de standaard aangegeven keukenopstelling zoals weergegeven op de verkooptekening. Als koper van een woning ontvangt u echter van de Keukenhoff een keukencheque. Deze cheque kan binnen de aangegeven termijn ingewisseld worden bij Keukenhoff Tankens B.V. in Andel voor aankoop en plaatsing van een complete keukeninrichting.

Onder een complete keukeninrichting wordt tenminste verstaan: een keukenblok (bestaande uit meerdere onder- en eventueel bovenkasten), werkblad(en) inclusief spoelbak, mengkraan, afzuigkap en overige apparatuur (zoals bijvoorbeeld een koelkast, oven, magnetron en vaatwasser). De keukencheque is geregistreerd op naam van de koper, is niet overdraagbaar aan derden en kan niet voor contanten ingewisseld worden.

Bij aankoop van een complete Keukenhoff-keuken wordt de installatie afgestemd op de aansluitpunten van de woning, zoals weergegeven in deze brochure. De Keukenhoff-keuken wordt voor de oplevering geplaatst en valt onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Indien geen gebruik wordt gemaakt van de cheque worden aansluitpunten volgens de standaard verkooptekeningen gemaakt. Verplaatsen of wijzigen van de aansluitpunten is in dat geval niet mogelijk.

ALGEMENE INFORMATIE

Wijzigingen tegels en sanitair

Voor het uitzoeken van de tegels en sanitair wordt u uitgenodigd door Keukenhoff Tankens B.V. U kunt ook zelf contact opnemen voor het inwinnen van informatie. De volgende punten worden besproken:

- A. U kunt een keuze maken uit een groot pakket wand- en vloertegels. Bespreek goed welke tegels u waar wenst, met welke kleur u één en ander wilt laten voegen, waar en tot welke hoogte u de tegels wenst, met of zonder tegelstrips en hoekbeschermers enz.
- B. Mocht u voor ander sanitair of voor bijvoorbeeld een bad kiezen, bespreek dan de mogelijkheden in de badkamer- en keukenzaak. Zij zullen u de mogelijkheden aangeven of navragen bij de bouwondernemer.

In alle gevallen dient de definitieve indeling van de badkamer en toilet uiterlijk 4 weken voor aanvang bouw bekend te zijn. Het is goed er rekening mee te houden dat het proces om tot de definitieve keuze te komen 4 tot 8 weken duurt.

Wijzigingen direct na oplevering

Eigen werkzaamheden kunnen na de oplevering worden uitgevoerd. Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht). Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te “hoog” in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kan tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht “opgesloten” wordt. Ook kunnen, door droging en werking van de onderliggende constructie en/of van de afwerklaag, krimp-scheurtjes ontstaan, die doorgegeven worden aan de vloer- en wandafwerking. Veelal kunt u de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. In principe dienen deze werkzaamheden pas 2 jaar na oplevering uitgevoerd te worden. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen beschikbaar.

Let ook op bij het (laten) leggen van vloertegels dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en vloerplaatnaden. In de dekvloer wordt standaard geen krimpwapening aangebracht m.u.v. de te betegelen vloeren, die tijdens het bouwproces door aannemer worden gerealiseerd.

Schoonmaken

De woning wordt “bezemschoon” opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden schoon opgeleverd. De op de tekening aangegeven tuin wordt geëgaliseerd en de bovenste 300mm vrij van grote obstakels opgeleverd.

Oplevering

Minimaal twee weken vóór de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en het tijdstip van opleveren. Ca. één week vóór de oplevering zullen u en de ondernemer een opname doen, waarbij onvolkomenheden aan de woning worden genoteerd. Tankens Andel B.V. zal zoveel mogelijk onvolkomenheden vóór de oplevering verhelpen. Bij de definitieve oplevering van de woning zal de ondernemer met u de woning nogmaals inspecteren. De eventuele geconstateerde onvolkomenheden worden in een proces-verbaal van oplevering genoteerd, dat door beide partijen wordt ondertekend, waarna de woning is opgeleverd en u de sleutel van de woning ontvangt.

De desbetreffende punten worden zoveel als mogelijk binnen de overeengekomen tijd hersteld. Niet op het proces-verbaal van oplevering genoteerde beschadigingen worden beschouwd als na oplevering ontstaan. De oplevering en de levering geschieden nadat de ondernemer eerst alle betalingen (ook die het meerwerk betreffen) op zijn bankrekening ontvangen heeft en de overige verplichtingen zijn nagekomen. Na de oplevering beschikt de verkrijger/koper over de woning en kunnen verdere werkzaamheden worden uitgevoerd.

ALGEMENE INFORMATIE

Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode duurt tot zes maanden na de oplevering. Tijdens deze periode kunt u melding maken van eventuele nieuwe onvolkomenheden, waarna zo spoedig mogelijk tot herstel zal worden overgegaan. Onder nieuwe onvolkomenheden worden onder andere niet verstaan: onvolkomenheden die bij de oplevering al te constateren waren, zoals beschadigingen. Ook krimpscheurtjes vallen niet onder de onderhoudsperiode, omdat één en ander ontstaat door wisselende temperaturen en vochtigheidsgehalte. Wel valt hieronder bijvoorbeeld een klemmende deur of een druppelende kraan. Na herstel van de onvolkomenheden wordt de bouwondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het buitenschildderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. De oplevering zal hierdoor niet beïnvloed worden.

Beglazing

Wij wijzen u erop dat er bij de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, bij bepaalde weersomstandigheden aan de buitenzijde mogelijk condensvorming kan optreden. Genoemde condensvorming zal in de loop van de dag weer verdwijnen. Afhankelijk van het productieproces kunnen in de beglazing geringe kleurverschillen ontstaan. Zoals vermeld wordt in de woning isolerende beglazing geplaatst. Dit type glas is naast condensvorming extra gevoelig voor thermische breuk. Thermische breuk in glas ontstaat door temperatuurverschillen in het glasoppervlak van het glas. Wanneer er een temperatuurverschil van meer dan 30°C ontstaat, kan een ruit spontaan op een bijzondere manier breken. Dit noemt men thermische breuk. Een thermische breuk heeft een speciaal breuk patroon en is niet te vergelijken met het breken van glas door bijvoorbeeld het inslaan van de beglazing. Een thermische breuk is te herkennen aan 1 breuklijn die loodrecht vanuit de rand van het glas begint en daarna in een grillige vorm verder loopt. Of er sprake is van een thermische breuk kan het best door de aannemer of een specialist worden beoordeeld.

Een thermische breuk is geen productiefout, maar een gevolg van sterke temperatuurverschillen in het glas. Op thermische breuk zit geen garantie. U kunt de kans op thermische breuk zelf fors verkleinen door:

- Jaloezieën, lamellen of overgordijnen op enige afstand van de beglazing te plaatsen;
- Verwarmingselementen niet te dicht bij de beglazing te plaatsen;
- De beglazing niet te beschilderen of te beplakken met plakfolie;
- Geen grote voorwerpen (bijvoorbeeld tafel en/of stoelen) te plaatsen aan de binnenkant, dicht achter de beglazing;
- Handelingen vermijden die tot een groot temperatuurverschil in het glas leiden (zoals een koude waterstraal op een door de zon verhitte ruit).

Thermische breuk kan worden voorkomen door een geharde veiligheidsruit toe te passen. Gehard glas kan veel beter tegen grote temperatuurverschillen en is daardoor minder gevoelig voor thermische breuk. Omdat vooraf het gebruik door de bewoner niet bekend is, wordt gehard glas alleen op uitdrukkelijk verzoek van de verkrijger/koper tegen meerkosten geplaatst.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De bouwondernemer geeft de garantie dat de woning (inclusief het tussen de garantierechtige en bouwondernemer overeengekomen meerwerk inzake de woning) zal voldoen aan de volgende garantienormen:

- De Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl) eisen voor nieuwbouwhuizen, zoals van toepassing op de verkregen omgevingsvergunning;
- Constructies, materialen, onderdelen en installaties zijn - onder normale omstandigheden - deugdelijk en bruikbaar voor het doel waarvoor ze zijn bestemd voor zover niet uitgesloten van garantie.

ALGEMENE INFORMATIE

De garantietermijn gaat drie maanden na oplevering in. Enkele aandachtspunten:

- De klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- De klacht schriftelijk indienen bij de bouwondernemer;
- Er bestaat een mogelijkheid dat de bouwondernemer u inspectiekosten in rekening brengt (€100,- excl. B.T.W.);
- U dient de bouwondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;

Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de bouwondernemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie.

Leerbouwplaats

Ieder jaar beginnen enkele duizenden jongeren met een beroepsopleiding in de bouw. Hun opleiding bestaat uit een theoriedeel en praktijkdeel. Ook bij Tankens Andel B.V. volgen verspreid over de projecten ca. 9 leerlingen hun praktijkopleiding onder begeleiding van leermeesters die al jaren bij Tankens in dienst zijn. De leermeesters zijn verantwoordelijk voor de voortgang en kwaliteit van het werk en de opleiding van de leerlingen. Zo blijft de kwaliteit van alle projecten gewaarborgd.

Opleverdossier

De ondernemer en verkrijger/koper komen overeen, in afwijking van het bepaalde in artikel 7:757a BW dat het opleverdossier ten minste de volgende informatie zal bevatten:

- Verkooptekening(en) van de woning;
- Beschrijving van de toegepaste materialen en installaties.

Er zullen geen werk, constructie- en/of productietekeningen worden verstrekt. Tankens Andel B.V. zal bij oplevering aan de verkrijger/koper een gebruikshandleiding ter beschikking stellen, inclusief gegevens en bescheiden voor gebruik en onderhoud van de woning.



GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Woningborg: geeft u meer zekerheid

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

De ondernemer Tankens Projectontwikkeling is ingeschreven bij Woningborg onder nummer W 2982 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken.



Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.

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

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN



Bouwvoorschriften

Van toepassing zijn de bouwvoorschriften zoals die door de gemeente worden gehanteerd, de voorschriften van de diverse nutsbedrijven en het Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl) zoals dat twee maanden voor de aanvraag van de omgevingsvergunning van toepassing is.

Erfdienstbaarheid (aanbouw)

Voor alle bouwnummers geldt dat de kopers, tot 1 jaar na ondertekening van de koop-/ aannemingsovereenkomst, over en weer aan de burens het recht geven tot het bouwen van een aanbouw en/ of bijkeuken op hun grond. Dit zodanig dat de bouwmuur tussen beide woningen rechtdoor kan lopen. Dit betekent dat de aanbouw of bijkeuken voor maximaal 260mm op de grond van de burens komt te staan. De bouwmuur kan dan door beide burens gebruikt worden voor het realiseren van een aanbouw of bijkeuken.

Koop-/ aannemingsovereenkomst

Voor de aankoop van de grond en de bouw van de woning wordt tussen de ondernemer en de verkrijger/koper een koop-/ aannemingsovereenkomst gesloten. De koop-/ aannemingsovereenkomst die wordt gesloten is overeenkomstig het model van Woningborg.

Garantie op technische gebreken na oplevering

De procedures en garantienormen en -termijnen zijn omschreven in de Woningborg brochure "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 01-01-2024".

INDELING VAN DE WONINGEN

TYPE MEREL | BOUWNUMMER 01 & 02

2 Merelwoningen

Verblijfsruimten

- Begane grond:
- woonkamer
 - keuken
- Eerste verdieping:
- slaapkamer 1, 2 en 3

Verkeersruimten

- Begane grond:
- entree
 - trap
- Eerste verdieping:
- overloop
 - trap
- Tweede verdieping:
- trap

Onbenoemde ruimten

- Tweede verdieping:
- zolder (onverwarmd)
 - opstelplaats warmtepomp en WTW unit

Diverse ruimten

- Begane grond:
- toiletruimte
 - meterruimte
 - buitenberging (onverwarmd)
- Eerste verdieping:
- badkamer (geen koeling)

De verblijfsgebieden worden gevormd door de verblijfsruimten.



BESCHRIJVING VAN HET WERK

Algemeen

» Bijna Energie Neutraal Gebouw

Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG) is een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft en wordt bepaald door berekeningen, vastgelegd in NTA 8800 (woningbouw). De BENG berekening is opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), en sinds 2021 is het verplicht deze bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen. Voor het type Merel wordt uitgegaan van een BENG resultaat gelijk aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), geldend op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Bouwplaatsvoorzieningen

» Uitzetten

Het peil (P), waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de smeervloer op de begane grond achter de entree deur. De juiste peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Altena en bedraagt ca. 200-300mm boven de kruin van de weg.

Grondwerk

» Grond ontgraven/ aanvullingen

Het nodige grondwerk wordt verricht voor funderingen en leidingen. De fundering wordt buiten aangevuld met uitkomende grond. Het terrein wordt aangehoogd en geëgaliseerd met uitkomende grond.

Buitenriolering

» Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen. De riolering wordt gemaakt van PVC leidingwerk. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90 graden Celcius hittebestand is. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

Terreinverhardingen-/inrichting

» Straatwerk woning

Straatwerk bij de woning wordt niet uitgevoerd.

» Afrastering

De hoekpunten van het perceel worden aangegeven d.m.v. perkoenpaaltjes.

» Buitenberging

Standaard wordt elke woning voorzien van een ongeïsoleerde houten buitenberging (exclusief elektra) volgens het geldende Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De buitenberging wordt niet aangesloten op de riolering.

Funderingspalen

» Heipalen

De woning wordt gefundeerd op betonnen funderingspalen, conform berekeningen en tekeningen van de constructeur.

Betonwerk

» Funderingsbalken

De funderingen en verder alle als zodanig aangegeven werken worden uitgevoerd met de nodige wapening, geheel volgens goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

Metselwerk

» In het werk vervaardigd metselwerk

De buitengevels worden uitgevoerd als wildverband schoon metselwerk, baksteen in waalformaat, kleuren volgens keuze architect. Het voegwerk van de buitengevels wordt iets terugliggend uitgevoerd in een door de architect te bepalen kleur.

- Niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbeton.
- Voor isolatie van de gevels van de woningen worden mineraalwol spouwplaten toegepast (minimale $R_c = 4,7m^2 K/W$).
- In het gevelmetselwerk worden, indien noodzakelijk, dilatatievoegen en open stootvoegen aangebracht. Deze dilatatie- en open stootvoegen worden niet afgewerkt.

» Op te nemen onderdelen

In het metselwerk van de woning worden ten behoeve van de waterdichtheid afdichtingen gemaakt van vinyl, DPC en loodstroken.

BESCHRIJVING VAN HET WERK

Vooraf vervaardigd betonwerk

» Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als vrijdragende isolatievloer ($R_c = 5,0\text{m}^2\text{K/W}$), met daaronder een kruipruimte.

» Verdiepingsvloer

De verdiepingsvloer van de woning wordt uitgevoerd als geprefabriceerde kanaalplaatvloer volgens berekeningen van de fabrikant. De eerste verdiepingsvloer wordt t.p.v. de trap uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer.

» Dakvloeren

Het dak van de optionele berging wordt uitgevoerd als geprefabriceerde kanaalplaatvloer.

» Dragend casco

De binnenspouwbladen en dragende binnenmuren worden uitgevoerd in prefab betonwanden en zijn fabrieksmatig aan de zichtzijde behangklaar afgewerkt.

» Raamdorpels en spekbanden

Prefab betonnen raamdorpels worden toegepast volgens de geveltekeningen.

» Kantplanken

Onder buitenkozijnen die op de begane grond doorlopen tot het maaiveld, worden betonnen kantplanken toegepast.

Ruwbouwtimmerwerk

» Kapconstructies

De kapconstructie van de woningen wordt gemaakt met een geprefabriceerde sporenkap (minimaal $R_c = 6,3\text{m}^2\text{K/W}$) volgens tekening en berekening van de constructeur. De zichtzijde van de kap is een onbehandelde groene of bruine spaanplaat en wordt verder niet afgewerkt. De zichtzijde van de kap op de 1^e verdieping wordt wit gegrond (de "nietjes-banen" blijven zichtbaar).

» Wandconstructie buitenberging

De wandconstructie van de buitenberging wordt gemaakt van HSB elementen met houten stijl en regelwerk. De wandconstructie wordt aan de buitenzijde voorzien van gegronde zwarte geveldelen.

» Platdakconstructie buitenberging

Het platte dak van de buitenberging wordt gemaakt met een houten balklaag en onbehandelde golfplaten.

Kozijnen, ramen en deuren

» Buitenkozijnen

De buitenkozijnen en ramen worden uitgevoerd in hout met duurzaamheidsklasse 3, inclusief tochtstrippen en condensprofielen. De buitenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakt en hebben aan de binnen- en buitenzijde eenzelfde kleur.

» Buitendeuren

De voordeur is een geïsoleerde paneeldeur, model volgens tekening. De resterende buitendeuren worden uitgevoerd als massieve houten glasdeur met stapeldorpels. De buitendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en hebben aan de binnen- en buitenzijde eenzelfde kleur.

» Binnenkozijnen

De binnendeurkozijnen van de woningen worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlichten.

» Binnendeuren

De binnendeuren in de woningen zijn dichte, fabrieksmatig afgelakte opdek boarddeuren met honingraatvulling. De deuren van de slaapkamers op de verdieping worden geluidsisolerend uitgevoerd. Alle binnendeuren in de woningen zijn 2315mm hoog en hebben een breedte van 880mm. M.u.v. de deur voor de trap naar zolder (breedte 830mm) en de deur van de prefab meterkast.

» Dakramen

Op de 1^e verdieping worden de slaapkamers uitgevoerd met een kanteldakraam in het hellende dak inclusief raveling. Op de 2^e verdieping wordt de onbenoemde ruimte uitgevoerd met een kanteldakraam in het hellende dak inclusief raveling. De sparing wordt rondom haaks afgewerkt. De houten kanteldakramen zijn fabrieksmatig wit afgelakt.

BESCHRIJVING VAN HET WERK

» Hang- en sluitwerk

De woningen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk. Ramen en deuren die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, voldoen aan Weerstandklasse 2 als bepaald in NEN 5096. Sloten van de afsluitbare buitendeuren worden voorzien van cilindersloten met cilinder op een seriesluiting, zodat alle deuren bedienbaar zijn met eenzelfde sleutel per woning.

De voordeur heeft aan de binnenzijde een kruk en knopcilinder. Aan de buitenzijde wordt een vast knopschild gemonteerd.

Sloten van de binnendeuren:

- toilet: vrij- en bezetslot
- badkamer: vrij- en bezetslot
- meterkast: kastslot
- overige: loopslot

Het beslag is standaard blank geëloxeerd metaal. (Hoppe, brede duim met langschilden kleur F1).

Trappen en hekken

» Hout

De trappen worden uitgevoerd als gegronde vuren trappen. De trap op de begane grond wordt uitgevoerd als een open trap, de trap op de 1^e verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap. De trappen zijn geheel compleet met gegronde balusters, hekwerken en blank gelakte leuning. Trapgaten worden afgetimmerd met multiplex dagstukken.

Dakbedekkingen

» Gebakken pannen

De hellende daken worden bedekt met groot formaat gebakken dakpannen, kleur en model volgens keuze architect.

» Bitumineuze dakbedekking

Op het dak van de optionele berging wordt een geïsoleerde dakbedekking met ballastlaag aangebracht (minimaal $R_c = 6,3\text{m}^2\text{K/W}$). Deze ballastlaag zorgt voor een vertraagde afvoer van het hemelwater. De dakranden worden afgewerkt met aluminium daktrimmen.

» Kunststof dakbedekking

Op het dak en de (optionele) dakkapel wordt een kunststof dakbedekking verlijmt op de houten dakconstructie. De dakranden worden afgewerkt met een kunststof goot.

Natuur- en kunststeen

» Natuursteen

De dorpels onder de deuren van badkamer en toilet worden uitgevoerd in hardsteen. Verder worden geen binnendorpels toegepast.

» Kunststeen

De onderdorpels van de buitendeurkozijnen grenzend aan het maaiveld worden uitgevoerd in kunststeen of kunststof.

Stukadoorswerk

» Stucwerk

Alle gasbeton binnenwanden, behalve ter plaatse van wandtegels, worden behangklaar afgewerkt (d.w.z. klaar voor behangen zonder verdere voorbereiding). Voordat behang kan worden aangebracht moeten de wanden door de verkrijger/koper plaatselijk worden gerepareerd en worden geschuurd, omdat kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden kunnen zitten. De wanden zijn niet geschikt om glad glasvliesbehang aan te brengen. De wanden moeten hiervoor sausklaar afgewerkt worden (meerwerk).

» Spuitwerk

Alle betonnen plafonds en verlaagde plafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk. Ook de wanden in het toilet worden boven de tegels voorzien van structuurspuitwerk.

BESCHRIJVING VAN HET WERK

Tegelwerk

» Vloertegels

De vloer van de badkamer en het toilet worden betegeld met grijze vloertegels ca. 300 x 300mm. Voor de aankoop van deze vloertegels is een Post opgenomen van:

type Merel € 30,- /m².

» Wandtegels

Op de volgende wanden worden witte wandtegels ca. 250 x 400mm aangebracht (excl. tegelstrippen en hoekstrippen):

toilet: tot ca. 1.250mm boven de vloer
badkamer: tot aan het plafond

Voor de aankoop van deze wandtegels is een Post opgenomen van:

type Merel € 30,- /m².

Deze Posten zijn de waarden per m² incl. B.T.W. en eventueel te besteden voor alternatieve tegels bij Keukenhoff Tankens B.V. Voor o.a. het toepassen van tegels in een ander formaat of vloertegels tegen de wand verwerken geldt een toeslag. De wandtegels worden standaard niet strokend verwerkt met de vloertegels.

» Voegwerk

Tenzij anders overeengekomen en vastgelegd op de tegellijsten, worden de tegels als volgt ingewassen:

- Alle vloertegels met grijze voegmortel.
- Alle wandtegels met zilvergrijze voegmortel.

Vensterbanken

Onder alle buitenkozijnen in de woning met betonnen borstweringen worden witte composiet vensterbanken gelegd met een diepte van 250mm.

Dekvloeren en vloersystemen

» Dekvloeren

De vloeren van de woning, met uitzondering van de betegelde ruimten, worden voorzien van een zandcement dekvloer zonder krimpwapening. De vlakheid van de dekvloeren voldoet aan de gestelde eisen in NEN 2747 vlakheidsklasse 4. Wanneer u gietvloeren, tegels, laminaat, vinyl of houten vloeren gaat aanbrengen adviseren wij u de vloer na oplevering op vlakheid te laten controleren en indien nodig deze, door de betreffende firma, te laten egaliseren.

» Kruipluik

Een geïsoleerd kruipluik wordt aangebracht in een verzinkte matrand ten behoeve van de toegang van de kruipruimte. Het kruipluik bevindt zich achter de voordeur in de entreehal.

Afbouwtimmerwerk

» Leidingkokers

Eventuele leidingkokers worden samengesteld uit gasbeton, multiplex of gipsplaat.

» Meterkast

De meterkasten zijn houten prefab kasten, samengesteld uit beplating. De buitenzijde wordt afgewerkt, de binnenzijde is onafgewerkt.

» Verlaagde plafonds

Eventuele verlaagde plafonds en plafondkoven worden samengesteld met multiplex of gipsplaat op vurenhouten regelwerk.

» Plinten

Er worden géén vloerplinten en sierlijsten geleverd en dus ook niet aangebracht. De behangklare wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot de vloer, waardoor het mogelijk is dat de onderste ca. 35mm niet is afgewerkt.

» Aftimmeringen

Op de zolder bij de techniek/ wasruimte en bij de buitenberging blijven aftimmeringen achterwege.

BESCHRIJVING VAN HET WERK

Beglazing en schilderwerk

» Buitenbeglazing

Alle glasopeningen van de buitenkozijnen en deuren, m.u.v. het deurkozijn van de buitenberging, worden voorzien van helder blank isolerende beglazing. Waar noodzakelijk wordt volgens voorschrift veiligheidsglas geplaatst. De deur van de buitenberging wordt voorzien van enkel veiligheidsglas.

» Binnenbeglazing

In alle bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt enkel helder glas gezet.

» Buitenschilderwerk

Alle in het zicht blijvende houten onderdelen zijn fabrieksmatig afgelakt met watergedragen verf in een door de architect te bepalen kleur. De geveldelen van de buitenberging zijn fabrieksmatig gegrond.

» Binnenschilderwerk

Buitenkozijnen, ramen en buitendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt en worden in het werk aan de binnenzijde niet verder behandeld. De complete trappen zijn alleen fabrieksmatig gegrond en worden niet afgelakt. Op de zolder, in de buitenberging, meterkast en technische kast wordt geen schilderwerk uitgevoerd. De in het zicht blijvende leidingen op de begane grond en bij de opstelplaats van de warmtepomp en WTW op de zolder, blijven onbehandeld.

Dakgoten en hemelwaterafvoeren

» Dakgoten

Goten worden uitgevoerd in kunststof bakgoten.

» Hemelwaterafvoeren

Hemelwaterafvoeren (HWA) worden uitgevoerd in zink en aangesloten op de buitenriolering.

Waterinstallaties

» Technische eisen/machtiging

De waterleiding wordt conform de eisen van Brabant Water aangelegd. Deze sluiten aan bij NEN 1006-AVWI en VEWIN-werkbladen. De koper machtigt de verkoper de noodzakelijke verklaringen namens de koper te verzorgen.

» Koud- en warmwaterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de aanneemsom inbegrepen. Vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter wordt een complete koudwaterleiding installatie aangelegd naar de volgende tappunten:

- toilet closet
- keuken fonteinkraan
gootsteenmengkraan
vaatwasser
- badkamer thermostatische douchemengkraan
wastafelmengkraan
closet
- Zolder warmtepomp-installatie
wasmachine

Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterleiding installatie aangelegd naar de volgende tappunten:

- keuken gootsteenmengkraan
- badkamer thermostatische douchemengkraan
wastafelmengkraan

De warmtepomp heeft een minimale capaciteit van 6,4 liter warmwater van 55°C per minuut en de boilercapaciteit bedraagt circa 165 liter.

BESCHRIJVING VAN HET WERK

Verwarmingsinstallatie

» Warmtepomp

In de woning wordt een combi warmtepomp geplaatst op de zolder welke de woning voorziet van verwarming, topkoeling en warm water. De warmtepomp is standaard voorzien van een geïntegreerd boiler vat met een inhoud van circa 165 liter warm tapwater wat geschikt is voor normaal gebruik en keuze voor standaard thermostatische kranen tot een 4 persoons huishouden. Indien u meer warm water wenst dan kan er optioneel gekozen worden voor een groter boiler vat.

De warmtepomp is aangesloten op een luchtbron die als buiten-unit op het hellende dak is gesitueerd. Een warmtepomp is een wijze van verwarmen en levert bovendien in de zomer een topkoeling via de vloer. De warmtepomp wordt aangestuurd op basis van buiten-temperatuur en een regelaar in de woonkamer. Bij de oplevering van de woning wordt een uitgebreide uitleg over het gebruik en onderhoud van de installaties gegeven. Ook ontvangt u hiervan dan een beknopte handleiding.

» Verwarming

De woning wordt voorzien van een complete centrale verwarmingsinstallatie. Deze wordt uitgevoerd als lage temperatuur vloerverwarming. De vloerverwarming wordt gelegd op de begane grond (met uitzondering van de buitenberging) en op eerste verdieping en uitgevoerd als hoofdverwarming. De hoofdregeling van de vloerverwarming is in de woonkamer.

De vloerverwarming in de slaapkamers kan geregeld worden met een thermostaat die in de slaapkamers is geplaatst. Hierdoor is het mogelijk om de slaapkamers op een lagere temperatuur in te stellen dan de overige verblijfsruimten. De leidingen van de installatie worden voor zover mogelijk in de dekvloer weggewerkt. Aangezien de woning voorzien wordt van vloerverwarming is het belangrijk dat u een geschikte vloerafwerking kiest. Informeer bij uw vloerleverancier naar de geschiktheid van de vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming.

Let op dat de maximale warmte weerstandwaarde van uw vloerafwerking met eventuele ondervloer niet hoger dan 0,10 m²K/W mag zijn! Onderstaande temperaturen worden behaald bij een gelijktijdige en continue verwarming van alle vertrekken, met buiten-temperaturen tot -10°C. Bij (langdurige) afwezigheid, zoals bijvoorbeeld vakanties, worden onderstaande temperaturen ook behaald bij gelijktijdige en continue verwarming van alle vertrekken.

De temperatuur zal ten minste zijn:

• woonkamer	(verblijfsruimte)	22°C.
• keuken	(verblijfsruimte)	22°C.
• toilet	(diverse ruimte)	18°C.
• entree	(verkeersruimte)	18°C.
• slaapkamers	(verblijfsruimte)	20°C.
• badkamer	(badruimte)	22°C.

De zolder en de buitenberging worden niet voorzien van verwarming.

Topkoeling

De woning wordt voorzien van een combi warmtepomp die op basis van warmte uitwisseling met de buitenlucht de woning voorziet van topkoeling. De koeling wordt afgegeven in de woning middels de vloerslangen (vloerkoeling). Warmtepomp en thermostaten in de slaapkamers worden automatisch omgeschakeld op basis van buitentemperatuur. Wanneer de thermostaten in de slaapkamers laag zijn ingesteld gaan deze bij koeling dus direct de vloerkoeling in de slaapkamers activeren, mits de hoofdregeling in de woonkamer actief is. Om condensvorming op de tegelvloer tegen te gaan, wordt de groep in de badkamer automatisch gesloten wanneer de vloerkoeling in werking treedt. Aangezien uw woning voorzien wordt van vloerkoeling is het belangrijk dat u een geschikte vloerafwerking kiest. Informeer bij uw vloerleverancier naar de geschiktheid van de vloerafwerking in combinatie met vloerkoeling. Let op dat de maximale warmte weerstandwaarde van uw vloerafwerking met eventuele ondervloer niet hoger dan 0,10 m²K/W mag zijn!

BESCHRIJVING VAN HET WERK

Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties

» Ventilatie

De woningen zijn voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met warmte terugwinning (WTW), welke bestaat uit een ventilatieunit geplaatst op de zolder. Leidingen worden in, op en onder de vloer gelegd en de bediening wordt in de badkamer geplaatst. De afzuigventielen zijn geplaatst in de keuken, toilet, badkamer en op zolder. De ventilatie van de woon- en slaapkamers geschiedt door het inblazen van voorverwarmde buitenlucht en afzuiging onderlangs de binnendeuren.

Elektrotechnische installaties

» Leidingen en toebehoren

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrotechnische installatie zijn in de aanneemsom begrepen. Elke woning krijgt een individuele elektriciteitsmeter. Ten behoeve van de antenne installatie en telefoon worden inbouwdozen met loze leidingen aangebracht volgens tekening. Het binnenbrengen van de kabels voor telefoon en CAI (of eventueel glasvezel) tot in de meterkast wordt door de ondernemer geregeld, maar een abonnement en bijbehorende aansluitkosten moeten door de verkrijger/koper worden aangevraagd en betaald. Er wordt draadloos gecommuniceerd tussen de warmtepomp, verdeelunits en de thermostaten in alle verblijfsruimten.

» Elektrische installaties

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het gemeentelijk en/of provinciaal elektriciteitsbedrijf. De installatie voldoet aan normenblad NEN 1010, laatste editie. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen, voorzien van een aardlekschakelaar. De schakelaars worden aangebracht op een hoogte van ca. 1.050mm +vloerpeil. De wandcontactdozen worden aangebracht op een hoogte van 300mm +vloerpeil en zijn van het type inbouw, kleur wit. De aantallen, plaats en soort zijn op tekening aangegeven. De wandlichtpunten worden standaard aangebracht op 1.800mm + vloerpeil, tenzij anders vermeld op de verkooptekeningen. Wijzigingen in betonwanden zijn slechts beperkt mogelijk. Een belinstallatie, bestaande uit een bedrukker, trafo en schel, wordt geleverd en aangebracht. De levering en aansluiting van de apparaten en armaturen is niet in de aanneemsom begrepen.

» Brandmelders

In de woningen worden optische rookmelders aangebracht volgens voorschrift. De melders worden aangesloten op de elektrische installatie.

» PV-panelen

De mogelijke PV-panelen (aantal, positie en type) volgen uit de BENG-berekening of opties.





STAAT VAN AFWERKING

TYPE MEREL | BOUWNUMMER 01 & 02

Merel	Vloer	Wanden	Plafond	Mechanische ventilatie	Diversen
Entree	- zandcementen afwerkvloer	- behangklaar	- structuur spuitwerk	- overstroom	
Toilet	- tegels - hardsteen dorpel t.p.v. de deur	- tegels tot 1.250mm + peil - vanaf 1.250mm structuur spuitwerk	- structuur spuitwerk	- mechanische afzuiging	- closetcombinatie – vrijhangend met inbouwreservoir - fontein met kraan
Keuken	- zandcementen afwerkvloer	- behangklaar	- structuur spuitwerk	- mechanische afzuiging	- twee dubbele wandcontactdozen - aansluiting voor: - koelkast - recirculatie afzuigkap - elektrische kookplaat - elektrische oven - vaatwasser - gootsteenmengkraan
Woonkamer	- zandcementen afwerkvloer	- behangklaar	- structuur spuitwerk	- mechanische toevoer	- ruimtethermostaat - open trap gegrond
Overloop	- zandcementen afwerkvloer	- behangklaar	- structuur spuitwerk	- overstroom	- dichte trap (gegrond) naar zolder met binnendeur
Slaapkamers	- zandcementen afwerkvloer	- behangklaar	- structuur spuitwerk - witte gegronde dakplaten	- mechanische toevoer	- ruimtethermostaat - opstelplaats verdeler eerste verdieping (slaapkamer 1)
Badkamer	- tegels - hardsteen dorpel t.p.v. de deur	- tegels tot plafond	- structuur spuitwerk	- mechanische afzuiging	- Sanitair Post volgens "SANITAIR" - closetcombinatie - vrijhangend met inbouwreservoir - wastafelcombinatie met opbouw wastafelmengkraan en spiegel - thermostatische opbouw douchemengkraan met glijstangcombinatie - betegelde douchevloer met doucheput
Zolder	- zandcementen afwerkvloer	- behangklaar	- spaanplaat onafgewerkt	- mechanische afzuiging	- geen aftimmeringen - geen schilderwerk (behalve buitenkozijnen indien van toepassing) - leidingen opbouw in het zicht - opstelplaats voor mechanische ventilatie (WTW) - opstelplaats voor warmtepomp - opstelplaats WM en DR - geen verwarming/ koeling
Buitenberging	- betonvloer onafgewerkt	- houten stijlen en regels - zwart gegronde geveldelen	- houten balklaag met golfplaten onbehandeld	- natuurlijke ventilatie via gevels	- geen aftimmeringen - geen schilderwerk (behalve buitenkozijn) - geen verwarming en geen koeling - geen elektra



BETROKKEN PARTIJEN

De woningen worden verkocht in opdracht van:

ONTWIKKELAAR & ARCHITECT (ONDERNEMER):



TANKENS PROJECTONTWIKKELING B.V.

Hoofdgraaf 69a
4281 NN Andel
T: 0183 - 441841
www.tankens.nl
info@tankens.nl

De woningen worden verkocht door:

MAKELAAR:



Burg. v/d Lelystraat 16a
4285 BL Woudrichem
T: 0183 - 307040
www.demakelaarsvanaltena.nl
info@demakelaarsvanaltena.nl

Bij dit project is betrokken:

AANNEMER:



TANKENS ANDEL B.V.

Hoofdgraaf 69a
4281 NN Andel
T: 0183 - 441841
www.tankens.nl
info@tankens.nl

Bij dit project is betrokken:

KEUKEN, SANITAIR & TEGELS:



KEUKENHOFF TANKENS B.V.

Julianastraat 6
4281 NR Andel
T: 0183 - 442502
www.keukenhoff.nl
info@keukenhoff.nl

BETROKKEN PARTIJEN

Bij dit project is betrokken:

NOTARIS:

De Rivieren Notarissen

juridisch advies op maat!

Parelplein 2
4284 GA Rijswijk
T: 085 - 0220023
www.derivierennotarissen.nl
info@derivierennotarissen.nl

Bij dit project is betrokken:

GARANTIE- EN WAARBORGREGELING:



Postbus 805
2800 AV Gouda
T: 0182 - 580004
www.woningborggroep.nl
info@woningborggroep.nl

Tankens Projectontwikkeling is onder nummer W2982
ingeschreven in het register van deelnemers van Woningborg.





TANKENS ANDEL B.V.

Tankens Anandel B.V.

T: 0183 441841

www.tankens.nl



DE SCHOLTE

2 MERELWONINGEN WAARDHUIZEN

