

# ALGEMENE PROJECTINFORMATIE EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING



d.d. 31-1-2020

Behorende bij: Stad-S, 11 woningen aan de Ootmarsumestraat/Eschstraat te Oldenzaal

## Inleiding

Voor u ligt de Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving die behoort bij uw nieuwe woning. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe woning. Ook vindt u algemene informatie over de procedures en de voorwaarden die gelden bij de aankoop van uw woning.

Wij adviseren u deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Mocht u na het lezen van deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de kopersbegeleider van Janssen de Jong Bouw Noord of met de projectmanager van Janssen de Jong Projectontwikkeling.

### Betrokken partijen

#### *Ontwikkeling en verkoop grond:*

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.  
Postbus 30  
5690 AA Son en Breugel  
tel. 088 – 355 94 00  
[www.jjpo.nl](http://www.jjpo.nl)



#### *Bouwbedrijf:*

Janssen de Jong Bouw Noord B.V.  
Kollergang 1  
7773 NG Hardenberg  
tel. 088 – 355 95 70  
[www.janssendejongbouw.nl](http://www.janssendejongbouw.nl)



#### *Makelaar(s):*

KockvanBentham Makelaars  
Bisschopstraat 18  
7571 CZ Oldenzaal  
0541-522022  
[info@kvbm.nl](mailto:info@kvbm.nl)  
[www.kvbm.nl](http://www.kvbm.nl)



#### *Notaris:*

Nader te bepalen

# Inhoudsopgave

<b>ALGEMENE PROJECTINFORMATIE .....</b>	<b>5</b>
PROCEDURE AANKOOP EN BOUW VAN DE WONING .....	5
<i>Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst .....</i>	<i>5</i>
<i>Bedenktijd.....</i>	<i>6</i>
<i>De “vrij op naam” (v.o.n.) prijs .....</i>	<i>6</i>
<i>Financiering regelen .....</i>	<i>6</i>
<i>Adviesgesprek met de kopersbegeleider .....</i>	<i>7</i>
<i>Minderwerk .....</i>	<i>8</i>
<i>Uitbouw van de woning.....</i>	<i>8</i>
<i>Sluitingsdatum kopersopties .....</i>	<i>9</i>
<i>Opschortende voorwaarden .....</i>	<i>9</i>
<i>Ontvangst Waarborgcertificaat .....</i>	<i>9</i>
<i>Notarieel transport/eigendomsoverdracht grond.....</i>	<i>9</i>
<i>Rente .....</i>	<i>10</i>
<i>Facturen en hypotheek tijdens de bouw (na notarieel transport).....</i>	<i>10</i>
<i>Prijswijzigingen.....</i>	<i>11</i>
<i>De bouw van de woning .....</i>	<i>11</i>
<i>Bouwvolgorde.....</i>	<i>11</i>
<i>Kwaliteit .....</i>	<i>11</i>
<i>Veiligheid tijdens de uitvoering .....</i>	<i>11</i>
<i>Veiligheid na de oplevering .....</i>	<i>12</i>
<i>Werkzaamheden derden .....</i>	<i>12</i>
<i>Oplevering/sleuteloverdracht.....</i>	<i>12</i>
<i>Verzekering.....</i>	<i>13</i>
<i>De 5% regeling.....</i>	<i>13</i>
<i>Onderhoudsperiode.....</i>	<i>13</i>
<i>Klachtenafhandeling na oplevering.....</i>	<i>13</i>
<i>Onderhoud.....</i>	<i>14</i>
GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VAN SWK .....	15
GEBRUIK VAN PERSOONSGEGEVENS .....	16
TOELICHTING BIJ VERKOOPBROCHURE EN CONTRACTSTUKKEN .....	17
<i>Contractstukken .....</i>	<i>17</i>
<i>Maatvoering.....</i>	<i>17</i>
<i>Situatietekening.....</i>	<i>17</i>
<i>Bouwnummers .....</i>	<i>17</i>
<i>Openbare ruimte .....</i>	<i>18</i>
<b>TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....</b>	<b>19</b>
<i>Voorrang SWK bepalingen.....</i>	<i>19</i>
<i>Bouwbesluit.....</i>	<i>19</i>
RONDOM EN ONDER UW WONING .....	20
<i>Peil en hoogteligging van de woning.....</i>	<i>20</i>
<i>Grondwerk.....</i>	<i>21</i>
<i>Riolering .....</i>	<i>21</i>
<i>Bestrating .....</i>	<i>22</i>
<i>Terreininventaris en beplanting .....</i>	<i>23</i>
<i>Buitenberging .....</i>	<i>24</i>
<i>Huisvuil en tuinafval.....</i>	<i>25</i>
<i>Prefab garage boxen .....</i>	<i>25</i>

DE RUWBOW VAN UW WONING.....	26
<i>Fundering</i> .....	26
<i>Kruipruimte</i> .....	26
<i>Vloeren</i> .....	26
<i>Gevels en dragende wanden</i> .....	26
<i>Daken</i> .....	27
<i>Staalconstructie</i> .....	28
<i>Hemelwaterafvoeren</i> .....	28
<i>Buitenkozijnen, ramen en deuren</i> .....	28
<i>Hang en sluitwerk</i> .....	29
<i>Beglazing</i> .....	29
<i>Brandwerendheid gevel van bouwnummer 7</i> .....	30
DE AFBOUW VAN UW WONING.....	30
<i>Binnenwanden</i> .....	30
<i>Binnendeuren en –kozijnen</i> .....	30
<i>Trappen en hekwerken</i> .....	31
<i>Afwerking wanden</i> .....	31
<i>Afwerking plafonds</i> .....	32
<i>Afwerking vloeren</i> .....	32
<i>Tegelwerk</i> .....	33
<i>Sanitair</i> .....	33
<i>Aftimmerwerk</i> .....	34
<i>Buitenschilderwerk</i> .....	34
<i>Binnenschilderwerk</i> .....	34
<i>Keuken</i> .....	35
DE INSTALLATIES IN UW WONING.....	35
<i>Meterkast</i> .....	36
<i>Waterinstallaties</i> .....	36
<i>Binnenriolering</i> .....	36
<i>Gasinstallaties</i> .....	36
<i>Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel</i> .....	36
<i>Mechanische ventilatie</i> .....	38
<i>Elektrische installatie</i> .....	39
<i>Rookmelders</i> .....	40
<i>Telecom- en mediavoorzieningen</i> .....	41
<i>PV-panelen (zonnepanelen)</i> .....	41
MILIEU EN ENERGIEVERBRUIK.....	42
<i>Materiaalgebruik</i> .....	42
<i>Gasloos</i> .....	42
<i>Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)</i> .....	42
<i>Isolatiewaarden</i> .....	42
<i>Energie label</i> .....	43
KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR.....	44
RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR.....	46
OVERZICHT SANITAIR.....	48
SLOTBEPALING.....	52

# ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

## Procedure aankoop en bouw van de woning

U heeft besloten om een nieuwbouwwoning te kopen. U heeft wellicht al een optie genomen of een woning toegewezen gekregen en de makelaar heeft u nader geïnformeerd over het project en de woningen, maar hoe gaat dat nu verder? De aankoopprocedure bestaat uit een aantal stappen die hieronder nader worden toegelicht:

1. Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst
2. Financiering regelen
3. Adviesgesprek en meer- en minderwerk via de kopersbegeleider
4. Ontvangt brief met mededeling opschortende voorwaarden vervuld en waarborgcertificaat
5. Notarieel transport (overdracht grond)
6. Bouw van de woning
7. Oplevering van de woning/sleuteloverdracht
8. Na oplevering

### Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst

Bij dit project wordt gewerkt met een zogenaamde gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat u voor de aankoop van deze woning twee overeenkomsten tekent die onverbreekbaar met elkaar verbonden zijn.

U gaat daarbij met Janssen de Jong Projectontwikkeling een koopovereenkomst aan met betrekking tot de koop van de grond. Met Janssen de Jong bouw Noord gaat u een aannemingsovereenkomst aan ten behoeve van de bouw van uw woning.

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich respectievelijk tot het betalen van de koopsom van de grond en de aanneemsom. Janssen de Jong Projectontwikkeling en Janssen de Jong bouw Noord verplichten zich door medeondertekening tot respectievelijk de levering van de grond en de bouw van de woning.

Bij de ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van SWK, de verkooptekening(en) van uw woning, alsmede een Technische Omschrijving welke beiden als contractstuk gelden en daarmee onderdeel zijn van de te ondertekenen aannemingsovereenkomst.

Nadat u deze overeenkomsten in tweevoud heeft getekend, stuurt de makelaar de koopovereenkomst ter ondertekening naar Janssen de Jong Projectontwikkeling en naar Janssen de Jong bouw Noord. Nadat de overeenkomsten door Janssen de Jong Projectontwikkeling en Janssen de Jong bouw Noord zijn getekend, ontvangt u een origineel exemplaar van beide overeenkomsten per post of via de makelaar. Wij versturen ook een kopie van beide overeenkomsten aan de notaris en aan SWK.

### Bedenktijd

Gedurende één kalenderweek nadat u de door beide partijen getekende overeenkomsten heeft ontvangen, heeft u het recht deze overeenkomsten te ontbinden. De zeven dagen bedenktijd gaan in de dag nadat u de overeenkomsten heeft ontvangen. U dient een eventuele ontbinding schriftelijk aan ons te melden, per aangetekende brief met bericht van ontvangst.

### De “vrij op naam” (v.o.n.) prijs

De woning wordt vrij op naam verkocht. Dit wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten bij de koopprijs zijn inbegrepen. De totale koopprijs is opgebouwd uit twee onderdelen, te weten de koopsom en de aanneemsom.

#### *Koopsom*

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de aankoop van de grond en het ontwerpen van de woning. Deze koopsom betaalt u bij het notariële transport. Bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten
- honoraria architect, constructeur en overige adviseurs
- ontwikkelingskosten
- verkoopkosten en makelaarscourtage
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht (leveringsakte)
- gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning
- B.T.W. (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- kadastrale inmeting
- de aansluitkosten voor de riolering en eventueel inritkosten

#### *Aanneemsom*

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de bouw van uw woning. De aanneemsom wordt in termijnen betaald aan het bouwbedrijf. Bij de aanneemsom zijn inbegrepen:

- bouw- en installatiekosten
- sanitair en tegelwerk van badkamer en toilet conform Technische Omschrijving
- kosten van het garantiecertificaat SWK
- verzekering tijdens de bouw
- B.T.W. (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- de eenmalige aansluitkosten voor water en elektriciteit
- de kosten voor gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering

### Financiering regelen

In veel gevallen zal voor de aankoop van de woning een hypothecaire lening nodig zijn. Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst heeft u gedurende twee maanden de tijd om een hypothecaire lening te regelen.

Denk naast de koop- en aanneemsom, ook aan bijkomende kosten die niet zijn opgenomen in de v.o.n.-prijs, zoals:

- de kosten voor eventuele meerwerkopties
- de kosten voor de aankoop en installatie van de keuken

- de kosten voor tuinaanleg en afwerking van de woning
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- de advieskosten en afsluitkosten voor een hypothecaire lening
- de eventueel over de koopsom verschuldigde rentevergoeding
- de eventuele(bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum (bijvoorbeeld indien u de woning koopt nadat de bouw reeds gestart is)
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering
- aansluitkosten en/of entreegelden voor data, tv en telecom, zoals bijvoorbeeld glasvezel of Centrale Antenne Installatie (CAI oftewel kabelaansluiting)

**AANDACHTSPUNT:** let bij het aanvragen van een hypotheekofferte op de uiterste passeerdatum die is opgenomen in de hypotheekofferte. Zorg ervoor dat de geldigheidsduur van de hypotheekofferte komt te liggen op ongeveer een maand na de datum die bij de opschortende voorwaarden is opgenomen. Dit is vaak 6 tot 9 maanden na ondertekening van de overeenkomst. Op die manier voorkomt u dat u bereidstellingsprovisie moet betalen aan de hypotheekverstrekker.

#### Adviesgesprek met de kopersbegeleider

U wordt in de gelegenheid gesteld om uw woning aan te passen aan uw persoonlijke wensen. Een aantal veel gekozen ruwbouwopties zijn door ons al uitgewerkt in de verkoopstukken. De bijbehorende verrekenprijzen (meerprijzen of minderprijzen) zijn opgenomen in een koperskeuzelijst.

Wanneer de start van de bouw van het project in zicht komt, maakt de kopersbegeleider van Janssen de Jong bouw Noord met u een afspraak om uw persoonlijke wensen door te nemen en u te adviseren.

Het is goed mogelijk dat u wensen hebt die niet in de koperskeuzelijst zijn opgenomen. Ook dit kunt u bespreken met de kopersbegeleider. Indien uw wensen bouwtechnisch mogelijk zijn, voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, niet strijdig zijn met de opzet van het bouwplan en de seriematigheid van het project niet verstoren, ontvangt u een op maat gemaakte aanbieding. Volledigheidshalve melden wij hierbij dat wensen pas in uitvoering worden genomen nadat een door u voor akkoord ondertekende aanbieding retour is ontvangen. Aanbiedingen hebben een algemene looptijd van 7 kalenderdagen voor acceptatie. Na de acceptatie periode komt een aanbieding te vervallen.

In verband met de benodigde voorbereidingstijd en levertijden kunt u uw eventuele afwijkende woonwensen het beste in een zo vroeg mogelijk stadium kenbaar maken.

Wijzigingen met betrekking tot de constructie, buitengevels, positie meterkast, leidingkokers en trapgat zijn niet mogelijk, tenzij het een onderdeel is van de standaard koperskeuzelijst.

Het met u schriftelijk overeengekomen meerwerk valt onder de werking van de SWK garantieregeling.

Indien u de opties heeft gekozen voor het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst, dan kunnen de opties worden opgenomen in de aannemingsovereenkomst en wordt de aanneemsom verhoogd met het totaalbedrag van de gekozen opties. De betaling hiervan verloopt dan via het termijnschema zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Voor opties die gekozen worden na het sluiten van de koop- en aannemingsovereenkomst dient 25% van de totale kosten betaald te worden bij opdracht/start bouw. De overige 75% dient betaald te worden bij gereedkomen van het meerwerk, dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna. U ontvangt hiervoor een factuur.

### Minderwerk

Indien u er als minderwerk voor kiest om bepaalde onderdelen te laten vervallen kan strijdigheid ontstaan met de eisen van het Bouwbesluit, de omgevingsvergunning en/of de SWK garantieregeling. U bent in dat geval verplicht de werkzaamheden zelf uit te voeren zodanig dat de woning na gereedkomen voldoen aan het Bouwbesluit.

Als door het op uw verzoek vervallen van onderdelen niet meer aan de eisen van de SWK garantieregeling kan worden voldaan, dan komt de SWK garantieregeling voor die onderdelen te vervallen. Er zal dan sprake zijn van een gelimiteerde regeling, die u dient te ondertekenen. U dient zelf binnen een redelijke termijn na de oplevering van de woning, maar in ieder geval vóór bewoning, zorg te dragen voor de installatie en de afbouw van de betreffende ruimten conform de voorschriften van het Bouwbesluit. Na afronding van de werkzaamheden dient u de woning gereed te melden bij de gemeente.

### Uitbouw van de woning

In de koop- en aannemingsovereenkomst is een erfdienstbaarheid opgenomen voor een recht van overbouw voor uitbouwen die als meerwerk worden opgedragen tijdens de bouw van de woning. Dit wordt gedaan om te voorkomen dat er bij de uitbouw een “knik” in de binnenwand ontstaat. Indien uw burens voor een uitbouw kiezen en u niet, dan zal de erfscheidende muur enkele decimeters over de erfgrans op uw perceel worden geplaatst. Dit geldt echter alleen bij voor oplevering in opdracht gegeven en door Janssen de Jong bouw Noord uit te voeren uitbouwopties. Een uitbouw die na oplevering wordt gebouwd, mag niet zonder toestemming van de burens over de erfscheiding geplaatst worden.

Het later realiseren van een uitbouw kan ook gevolgen hebben voor de hoofddraagconstructie van uw woning. Laat u zich in dat geval altijd adviseren door een erkend constructiebureau.



### Sluitingsdatum kopersopties

Het opdragen van kopersopties is mogelijk tot een vooraf door het bouwbedrijf te bepalen sluitingsdatum. Voor verschillende onderdelen kunnen verschillende sluitingsdatums gelden. De kopersbeleider stelt deze vast aan de hand van de benodigde voorbereidingstijd en de levertijd van materialen en informeert u hierover.

Indien na het verstrijken van de sluitingsdatum nog wijzigingen gewenst zijn, zal individueel worden bekeken of het nog mogelijk is om deze in behandeling te nemen. Houdt u er rekening mee dat dit niet altijd mogelijk is en indien het wel mogelijk is dan kunnen hier extra kosten aan verbonden zijn.

### Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn zogenaamde “opschortende voorwaarden” opgenomen, zoals bijvoorbeeld het niet verkrijgen van de benodigde vergunningen of het niet behalen van voldoende verkochte woningen. In het artikel van de opschortende voorwaarden is een datum of periode opgenomen waarop wij verwachten dat aan de opgenomen voorwaarden is voldaan. Wanneer de opschortende voorwaarden vervuld zijn, dan ontvangt u van ons een brief en vervolgens zal ook de notariële levering in gang gezet worden.

### Ontvangst Waarborgcertificaat

U ontvangt voor uw woning een waarborgcertificaat van SWK. Deze wordt door SWK rechtstreeks verstuurd naar het postadres dat u in de aannemingsovereenkomst heeft ingevuld. Het niet afgeven van het certificaat is een ontbindende voorwaarde in de koop-en aannemingsovereenkomst. Zonder certificaat kan het notarieel transport dan ook niet plaatsvinden.

U dient het waarborgcertificaat goed te bewaren, aangezien deze gegevens bevat die nodig zijn indien u een beroep wilt doen op de Garantie- en Waarborgregeling.

### Notarieel transport/eigendomsoverdracht grond

Nadat u van ons de brief heeft gekregen dat de opschortende voorwaarden zijn vervallen neemt de notaris contact met u op voor het maken van een afspraak voor de eigendomsoverdracht van de grond, het zogenaamde notarieel transport. De eigendomsoverdracht van de grond vindt plaats door het tekenen van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris.

Vooraf ontvangt u een kopie van de stukken en stuurt de notaris u een afrekening waarop het totale op de transportdatum verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheekverstrekker en welk bedrag u zelf tijdig aan de notaris moet overmaken. De notaris kan de levering van de grond pas laten plaatsvinden nadat de verschuldigde bedragen op zijn derdengeldrekening zijn bijgeboekt.

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

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht van de grond en de hypotheekakte. Voor de akte van eigendomsoverdracht

geven wij opdracht, maar voor de hypotheekakte dient u voor eigen rekening opdracht te geven aan een notaris.

### Rente

Indien u beschikt over voldoende eigen middelen kunt u er voor kiezen om de grondkosten en de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen direct te betalen na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst. Wij attenderen u erop dat betalingen voorafgaand aan notarieel transport niet onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling vallen.

In de meeste gevallen zullen kopers daarom kiezen voor het recht op uitgestelde betaling. U betaalt dan de grondkosten en de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen niet eerder dan bij het notarieel transport van de grond.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is opgenomen dat u in dat geval rente moet betalen vanaf een bepaalde datum. Deze rente brengen wij in rekening als een vergoeding in verband met de voorfinanciering van gemaakte kosten. Er zijn verschillende soorten rente:

1. Rente over de grondkosten. Deze wordt in rekening gebracht vanaf een in de koopovereenkomst opgenomen datum. U krijgt hiermee te maken op het moment dat u naar de notaris gaat na deze datum.
2. Rente over bouwtermijnen. Deze worden gerekend vanaf 14 dagen na het vervallen van de bouwtermijn tot het moment van betalen. U kunt hiermee te maken krijgen indien u naar de notaris gaat nadat met de bouw van de woningen is begonnen. Of indien u na het notarieel transport een factuur van het bouwbedrijf niet tijdig betaald.
3. Boeterente. Indien u uw verplichtingen niet nakomt kunt u te maken krijgen met boeterente. Bijvoorbeeld indien u ondanks herhaald verzoek niet naar de notaris gaat.

### Facturen en hypotheek tijdens de bouw (na notarieel transport)

Na het notarieel transport ontvangt u gedurende de bouw de facturen voor de vervallen bouwtermijnen zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst. U ontvangt de facturen over de vervallen termijnen in tweevoud. Een van de facturen zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorg draagt.

Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de dag waarop de betaling op de aangegeven rekening moet zijn bijgeschreven. Indien de factuur te laat betaald wordt, dan bent u rente verschuldigd. Het is niet mogelijk dat facturen rechtstreeks aan geldverstrekkers worden verstuurd.

Als door koperskeuze's bepaalde werkzaamheden zijn komen te vervallen in de woning, hebben die géén invloed heeft op het facturatiemoment.

Als er bijvoorbeeld als termijn is vastgelegd "stuc- spuit en tegelwerk gereed" en u heeft gekozen om deze onderdelen te laten vervallen, dan wordt de termijnfactuur toch verstuurd op het moment dat in jouw woning deze werkzaamheden eigenlijk uitgevoerd zouden zijn.

Vanaf de transportdatum betaalt u aan uw geldverstrekker hypotheekrente tijdens de bouw.

Deze is over het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

### **Prijswijzigingen**

De met u overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden niet doorberekend.

Eventuele wettelijke wijzigingen in het BTW-tarief worden wel doorberekend.

### **De bouw van de woning**

Tijdens de bouw van de woning wordt u door het bouwbedrijf regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de bouw. U ontvangt van de kopersbegeleider nieuwsbrieven en er worden tevens enkele kijkmomenten georganiseerd.

### **Bouwvolgorde**

Uw woning maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individuele woning wellicht niet altijd continu zal verlopen. Door middel van nieuwsbrieven zult u op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de prognose van de oplevering. Aan deze prognoses kunnen echter geen rechten worden ontleend, omdat er zich tijdens de bouw altijd omstandigheden voor kunnen doen die van invloed zijn op de planning en de prognose van de opleveringen.

### **Kwaliteit**

Uw woning wordt gerealiseerd op basis van het door Janssen de Jong bouw Noord gehanteerde kwaliteitssysteem met bijbehorende kwaliteitseisen.

Voor de kwaliteitseisen worden minimaal de normen zoals genoemd in het Bouwbesluit gehanteerd. Daarnaast wordt rekening gehouden met het gangbare kwaliteitsniveau voor de woningbouw in Nederland.

### **Veiligheid tijdens de uitvoering**

Het bouwbedrijf is tijdens de bouw verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Het bouwbedrijf laat daarom alleen eigen personeel of door het bouwbedrijf ingehuurd ter zake kundige onderaannemers en leveranciers op het bouwterrein toe. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het bouwbedrijf. In het belang van de persoonlijke veiligheid van u zelf, is het dan ook niet toegestaan het bouwterrein vrij te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te kunnen bezichtigen, eventueel opmetingen te kunnen verrichten en foto's te kunnen nemen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de toekomstige bewoners, op eigen risico, toegankelijk. Via de nieuwsbrief zult u van de datums van deze kijkmomenten op de hoogte worden gesteld.

### Veiligheid na de oplevering

Bij het ontwerpen van de woning is het uitgangspunt geweest dat het wassen van de ramen, gevelinspectie en onderhoud door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Mochten u ervoor kiezen dit door een professionele onderneming te laten uitvoeren, dan zult u mogelijk voorzieningen moeten treffen, zodanig dat aan de Arbo-wetgeving wordt voldaan.

### Werkzaamheden derden

Werkzaamheden in en om de woning door u en/of door u ingeschakelde derden, zijn voorafgaand aan de oplevering van de woning niet toegestaan.

### Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer de woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met het bouwbedrijf uw woning te inspecteren tijdens de oplevering. De woning wordt daarvoor schoongemaakt. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing wordt schoon opgeleverd, de rest van de woning wordt bezemschoon opgeleverd.

Tijdens de inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd op het opleverformulier en deze onvolkomenheden worden vervolgens zo spoedig mogelijk door het bouwbedrijf verholpen.

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de notariële levering van de grond heeft plaatsgevonden, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het risico van de woning op u overgaat. Het bouwbedrijf noteert de meterstanden op het opleverformulier.

Tijdens de oplevering ontvangt u van het bouwbedrijf een woningmap met informatie over de as-built situatie van de woning, nuttige informatie en tips.

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. Het tijdstip van de oplevering van uw woning zal hierdoor niet beïnvloed worden. Indien er hagen of andere beplantingen bij de koopsom zijn inbegrepen, dan worden deze in een daarvoor geschikt jaargetijde geplaatst. Indien bij de woning een separate parkeerplaats op het achterterrein is verkocht, dan is het mogelijk dat deze wordt gerealiseerd nadat de woning gereed is. De oplevering van de het achterterrein zal dan separaat aan het bestuur van de VvE of Stichting plaatsvinden.

Nadat alle bij oplevering geconstateerde onvolkomenheden door het bouwbedrijf zijn verholpen, zal het bouwbedrijf u verzoeken om een tweede handtekening op het opleverformulier te zetten.

**AANDACHTSPUNT:** let bij de oplevering goed op beschadigingen, zoals bijvoorbeeld krassen op het glas of sanitair, beschadiging van stucwerk, deuren en/of verflagen. Na de oplevering is niet mogelijk om beschadigingen als klacht in behandeling te nemen, aangezien die gemakkelijk door uzelf of derden veroorzaakt kunnen zijn, bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of tijdens het klussen.

Hiermee wordt vastgelegd dat alle op het opleverformulier opgenomen onvolkomenheden zijn hersteld. De woning wordt niet een tweede keer opgeleverd.

### Verzekering

Tijdens de bouw is de woning verzekerd door het bouwbedrijf door middel van een "Construction All Risk" (CAR) verzekering. Wanneer de woning aan u wordt opgeleverd en de sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. Vanaf dat moment dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

### De 5% regeling

Door het bouwbedrijf wordt bij de notaris een bankgarantie gesteld ter hoogte van 5% van de aanneemsom. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel van bij de oplevering geconstateerde gebreken en gebreken welke schriftelijk door u in de eerste drie maanden na de oplevering bij het bouwbedrijf zijn gemeld. Drie maanden na oplevering van uw woning vervalt de bankgarantie, tenzij u schriftelijk aan de notaris mededeelt deze te willen handhaven. Dit laatste mag u doen indien nog niet alle gebreken die tijdens de oplevering zijn geconstateerd of waarvan binnen drie maanden schriftelijk aan het bouwbedrijf melding is gemaakt, zijn hersteld.

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

### Onderhoudsperiode

Gedurende zes maanden nadat de oplevering heeft plaatsgevonden, kunt u het bouwbedrijf schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan. Meld de gebreken schriftelijk direct na ontdekking.

Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik van de woning of het "werken" van materialen door droog- of verhardingskrimp.

Als gevolg van het werken van materialen kunnen met name 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 woning wegtrekkend vocht en veranderende temperatuur of zetting van de woning en zijn helaas niet te voorkomen.

Ook als u zelf schade heeft veroorzaakt door bijvoorbeeld boren, zagen, hakken en frezen in (dek)vloeren, wanden, houten draagconstructies etc. is herstel hiervan niet voor rekening van het bouwbedrijf.

Na zes maanden na oplevering is het bouwbedrijf alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken.

### Klachtenafhandeling na oplevering

Nadat de woning is opgeleverd, zal de serviceafdeling van het bouwbedrijf klachten en vragen aangaande uw woning behandelen. U kunt hiervoor rechtstreeks contact opnemen met het bouwbedrijf via een emailadres dat bij oplevering verstrekt wordt.

## Onderhoud

Om uw volledige garantierechten te kunnen benutten en ter bevordering van de levensduur van de verschillende onderdelen van uw woning zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Verzoek in dat geval om een korte vastlegging van de inspectie en bewaar deze gedurende de garantietermijn. Indien u een beroep doet op de garantie van kan het bouwbedrijf hierom vragen.

## Garantie- en Waarborgregeling van SWK

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling en het bijbehorend Garantiesupplement van toepassing.

De SWK Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen die in het bezit zijn van het SWK waarborgcertificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van het bouwbedrijf tijdens de bouw en bij bouwkundige gebreken na oplevering.

Als u een woning met SWK garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- **Gebruik modelovereenkomst**

Bij woningen die verkocht worden met SWK garantie wordt gebruik gemaakt van een model aannemingsovereenkomst met bijhorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en het bouwbedrijf evenwichtig vastgelegd.

- **Insolventiewaarborg (afbouwwaarborg)**

Gaat het bouwbedrijf tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor de afmaken van de bouw van uw woning of betaalt het SWK 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.

SWK waarborgt de garantieverplichting van het bouwbedrijf. Wanneer het bouwbedrijf niet meer kan of wil herstellen, dan draagt SWK hier, tot een bepaald bedrag, zorg voor. Ook wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en het bouwbedrijf ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan SWK hierin bemiddelen.

Voorafgaand aan de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u de SWK Garantie- en Waarborgregeling, de bijbehorende Algemene Voorwaarden, de Algemene Toelichting en de van toepassing zijnde garantiemodules. Hierin staan uw rechten en plichten verwoord. Het is dus verstandig om deze goed door te lezen.

## Gebruik van persoonsgegevens

Alle door u ter beschikking gestelde persoonsgegevens worden door ons gebruikt met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

### Persoonsgegevens kopers

Janssen de Jong Projectontwikkeling deelt de persoonsgegevens van kopers met de bij het project betrokken makelaar(s), de notaris en het bouwbedrijf.

Het bouwbedrijf deelt uw gegevens met onderaannemers, leveranciers, showrooms en derden die in het kader van de realisatie van de woning door het bouwbedrijf worden ingeschakeld. Uw gegevens worden gedeeld zodat deze bedrijven contact met u kunnen opnemen voor afstemming van uw keuzes en wensen ten aanzien van de bouw.

Indien u bezwaar heeft tegen het delen van uw gegevens dan verzoeken wij u dat zo spoedig mogelijk aan ons kenbaar te maken. U bent dan zelf verantwoordelijk voor het tijdig contact opnemen met de voor het project toegewezen notaris en de showrooms voor het uitzoeken van de onderdelen voor uw woning.

Mocht u in een later stadium uw eerder gegeven toestemming willen intrekken, dan kunt u dit doen door een e-mail te sturen naar [verzoekavg@jajo.com](mailto:verzoekavg@jajo.com) en bij voorkeur met een cc naar de kopersbegeleider van het bouwbedrijf. Wij wijzen erop dat in de tussentijd uw gegevens reeds kunnen zijn doorgegeven. In dat geval zullen wij de ontvanger verzoeken uw gegevens te verwijderen.

### Persoonsgegevens geïnteresseerden

De persoonsgegevens van geïnteresseerden en optanten die geen woning in dit project hebben gekocht, maar wel interesse hebben getoond in dit project kunnen door ons bewaard worden voor gebruik in een volgende deelfase van dit project of deze gebiedsontwikkeling. Ook is het mogelijk dat u weer wordt aangeschreven/gemailed indien er door ons op relatief korte termijn een vergelijkbaar project in dezelfde gemeente wordt gestart.

Indien u bezwaar heeft tegen het op deze wijze gebruiken van uw gegevens dan verzoeken wij u dat zo spoedig mogelijk kenbaar te maken aan Janssen de Jong Projectontwikkeling via [verzoekavg@jajo.com](mailto:verzoekavg@jajo.com).

### Privacyverklaring

Voor de gehele door Janssen de Jong gehanteerde privacyverklaring verwijzen wij u naar [https://www.jipo.nl/uploads/files/Privacy\\_Statement.pdf](https://www.jipo.nl/uploads/files/Privacy_Statement.pdf)



## Toelichting bij verkoopbrochure en contractstukken

### Contractstukken

U ontvangt van ons verschillende documenten die samen de contractstukken voor de bouw van uw woning vormen. Deze zijn benoemd als bijlage in de koop- en aannemingsovereenkomst. Dit zijn onder andere de verkooptekening(en) en de Technische Omschrijving van uw woning, de van toepassing zijnde Garantie- en Waarborgregeling en mogelijk een erratum.

Daarnaast heeft u wellicht een sfeerbrochure ontvangen of het project bekeken op een website of social media. De uitingen en tekeningen in deze brochure en websites zijn met grote zorg samengesteld aan de hand van de gegevens die ten tijde van het opstellen ervan bekend waren. Dit zijn echter “artist impressions” en deze zijn bedoeld om weer te geven wat de inrichtingsmogelijkheden van de woning zijn en hoe deze er bij benadering uit komt te zien. Mogelijk zijn in de impressies optionele keuzemogelijkheden opgenomen, zoals bijvoorbeeld dakkapellen en/of uitbouwen om de potentie van de woning weer te geven.

Dit zijn echter géén contractstukken. Hieraan kunnen dan ook géén rechten worden ontleend.

### 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 zorgvuldige voorbereiding kunnen er tijdens de verdere uitwerking kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Ook de definitieve afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen.

Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening opgenomen maten kunnen geen rechten worden ontleend. Wilt u bepaalde onderdelen voor oplevering definitief bestellen (bijvoorbeeld een keuken of raamdecoratie) gebruik daarvoor dan geen maten van de tekening, maar meet deze op in uw eigen woning. Dit kan tijdens een van de kijkmomenten.

### Situatietekening

De situatietekening is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van uw woning. De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd en de grootte van de kavels is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Desondanks kunnen geringe afwijkingen voorkomen. Afwijkingen van het perceel - groter of kleiner - dan in de koopovereenkomst staan vermeld, zullen geen der partijen recht geven op verrekening.

### Bouwnummers

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

### Openbare ruimte

De op de situatietekening aangegeven inrichting van de openbare ruimte is een impressie van de werkelijkheid, ontleed aan de gegevens die op dit moment bekend zijn. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie zien. Daar waar de openbare ruimte al toegankelijk is op en rond de locatie kunt u een en ander uiteraard ook bekijken. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid op ons nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

Het is mogelijk dat de openbare ruimte ten tijde van oplevering van de woning nog niet gereed is. Enige hinder van bouwbestrating en bouwverkeer kan zich voordoen. Daarnaast kan hinder ontstaan op het moment dat de definitieve bestrating wordt aangelegd.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Vorrang SWK bepalingen

Van toepassing is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020 en bijbehorend garantiesupplement, bestaande uit Module I E en Module II P.

Ongeacht hetgeen in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

## Bouwbesluit

De woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. In het Bouwbesluit zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen.

Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- hal : verkeersruimte
- meterkast : meterruimte
- toilet : toiletruimte
- woon-/eetkamer : verblijfsruimte
- keuken : verblijfsruimte
- overloop : verkeersruimte
- badkamer : badruimte
- slaapkamer : verblijfsruimte
- zolder : overige ruimte
- buitenberging : bergruimte

## Rondom en onder uw woning

### Peil en hoogteligging 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.

De exacte peilhoogtes van bergingen en garages worden in overleg met de gemeente vastgesteld.

Vanwege het hoogteverschil in het terrein is voor deze locatie een hoogteplan ontworpen welke aan u verstrekt wordt. In deze tekening zijn de NAP-hoogtes weergegeven van de toekomstige situatie met zwarte letters. De NAP-hoogtes van het huidige terrein zijn in grijs weergegeven, deze kunt u negeren. Indien u hulp nodig heeft bij het lezen van deze tekening vraagt u dan nadere toelichting bij de ontwikkelaar of de kopersbegeleider.

Voor de voordeur van woning 1, 3, 5 en 6 wordt een traprede/plateau geplaatst. Voor de voordeur van de woningen 8 t/m 11 wordt de bestrating in de voortuinen nagenoeg op één hoogte aangelegd.

De Ootmarsumsestraat loopt iets af ten opzichte van deze hoogte, waardoor woning 9 een kleine opstap krijgt (ca. 5 cm) en woning 10 en 11 een wat grotere opstap (ca. 9 en ca. 13 cm). De achterdeur zal bij de woningen 1, 3, 5, 6, 10 en 11 fungeren als toegangsdeur in de zin van het Bouwbesluit. Met het oog op het betreden van de woning door mindervaliden en rolstoelgebruikers dient u bij deze woningen een hellingbaan de tuin aan te leggen.

De voortuinen van de woningen 1 t/m 4 volgen qua hoogteverloop de Eschstraat.

Tussen woning 2 en 3, tussen woning 7 en 8 en tussen woning 5 en de toegangsweg naar het achterterrein zijn hoogteverschillen aanwezig van 30 tot 40 cm welke door de kopers zelf opgevangen dienen te worden bij de aanleg van de achtertuin. Dit kan bijvoorbeeld middels L-vormige betonnen keerwanden, schanskorven of andere muurtjes.

Bij diverse woningen is een hoogteverschil aanwezig tussen de achtergevel en de achterste erfgrans van de tuin, dit verschilt per woning en varieert van ca. 9 cm tot ca. 59 cm. De koper dient hiermee rekening te houden bij de aanleg van de achtertuin, bijvoorbeeld door een deel van de tuin onder een fors afschot te leggen of door de achtertuin trapsgewijs op twee of meer niveaus aan te leggen.

**AANDACHTSPUNT:** Volgens het Bouwbesluit mag de opstaphoogte van de drempel van tenminste één toegangsdeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. Vanwege het hoogteverschil in het terrein is ervoor gekozen om bij woning 1, 3, 5, 6, 10 en 11 de achterdeur aan te wijzen als toegangsdeur in de zin van het Bouwbesluit. Bij de overige woningen is dit de voordeur. U dient hier zowel bij het aanleggen van de bestrating naar uw voordeur of achterdeur als bij het aanbrengen van vloerafwerking achter de toegangsdeur mee te houden. Wij hebben gerekend met het aanbrengen van een vloerafwerking van ca. 15 mm achter de deur.

## Grondwerk

De grond onder uw woning is geschikt voor de bestemming Woningbouw, zie voor nadere informatie de koopovereenkomst.

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, rioleringen, kabels en leidingen. De tuinen van de kavels worden aangevuld met de uit de ontgraving vrijgekomen grond, ontdaan van bouwvuil en grove puinresten.

Indien de bodem van de ontgraven bouwput niet uit zand bestaat, wordt er een bodemafluiting van schoon zand aangebracht.

Werkzaamheden ten behoeve van de tuinaanleg, zoals bijvoorbeeld levering van straatzand of teelaarde, (diep)spitten of drainage zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Als gevolg van activiteiten van de voormalige stomerij/wasserij aan de Ootmarsumsestraat is in het gebied een grondwatervervuiling aanwezig. Deze grondwatervervuiling wordt beheerd door gemeente Oldenzaal. De grond is geschikt om op te wonen, echter er geldt een gebruiksbeperking voor het grondwater: het onttrekken van grondwater is niet toegestaan. Dit betekent onder andere dat het grondwater niet opgepompt mag worden en niet gebruikt mag worden voor bijvoorbeeld het besproeien van gewassen.

**AANDACHTSPUNT:** Wij raden u aan om advies in te winnen bij een hoveniersbedrijf betreffende afwatering, bemesting en soorten beplanting die geschikt zijn voor uw tuin. Laat daar waar beplanting of hagen wilt toepassen zowel de voor- als achtertuin omspitten (diepspitten) om de tijdens de bouw vastgereden grond lossere te maken en de doorlaatbaarheid van de bodem voor wortels en water te verbeteren.

Denk bij de aanleg van de tuin ook goed na over de waterhuishouding op uw kavel. Het toepassen van gesloten verharding en dakoppervlak (tuinschuurtjes en overkappingen) verlaagt de mogelijkheid van de tuin om water op te nemen. Dit kan bij hevige of langdurige regenval tot overlast leiden. Laat indien nodig drainage of infiltratievoorzieningen aanleggen voordat u de tuin aanlegt.

## Riolering

De hemelwater- en vuilwater-riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel 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.

De hemelwaterriolering van de woning wordt aangesloten op het waterbergingsstelsel met bergingskratten dat wordt aangebracht in het achterterrein achter de woningen. Vanuit het waterbergingsstelsel wordt het water vertraagd afgevoerd op het riool van de gemeente in de openbare weg. De ondergrondse hemelwaterriolering van de woning ligt in de achtertuin van de woning en wordt via het achterpad aangesloten op het waterbergingsstelsel in het achterterrein. Woning 8 t/m 11 krijgen daarnaast nog een aansluiting op het HWA-riool in de Ootmarsumsestraat ten behoeve van de afvoer van het hemelwater dat op het voorste dakvlak van woning valt.

Op de revisietekeningen die bij oplevering worden overhandigd staat de positie van de ondergrondse waterbergingsvoorziening inclusief het bijbehorende leidingwerk aangegeven. U dient deze bergingskratten in stand te houden en bij onvoldoende werking te reinigen danwel te vervangen.

Om ervoor te zorgen dat het waterbergingsstelsel ook in de toekomst goed blijft functioneren, worden in de HWA's zogenaamde bladafscijders geplaatst. Mocht onverhoopt bladafval vanuit goten in de HWA terecht komen, dan wordt voorkomen dat deze bladeren in de bergingsstelsel terecht komen. Als er bladafval ophoopt in een bladafscijder, bestaat de kans dat het regenwater langs de buis afloopt. Door het opgehoopte bladafval te verwijderen wordt de functionaliteit weer hersteld. Als de bladafscijder goed functioneert, dan kan er soms een hoopje nat bladafval onder aan de HWA liggen.

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

De definitieve plaats van hemelwaterafvoeren wordt in overleg met de installateur bepaald en kan afwijken van de verkoopstukken.

### **Bestrating**

Ter plaatse van de voortuin van kavel 8 t/m 11 worden grijze betontegels afm. 150 x 300 mm aangebracht. Bij kavel 8 worden tevens grijze betontegels afm. 150 x 300 mm aangebracht ter plaatse van de zijtuin tot aan de tuinmuur.

Ter plaatse van de voordeur van woning 1,3, 5 en 6 wordt het verhoogde plateau voor de voordeur voorzien van grijze betontegels afm. 150 x 300 mm.

Het mandelige achterterrein is gezamenlijk (mandelig) eigendom van alle kopers van een woning en/of garagebox in Stad-S Oldenzaal. Voor het beheer van het mandelige achterterrein zal een VvE of Stichting opgericht worden.

Het mandelige achterterrein wordt ter plaatse van de rijbaan en de parkeervakken verhard met

betonklinkerbestrating in nader te bepalen kleur grijs met parkeervakken in afwijkende kleur. Het mandelige achterterrein wordt ter plaatse van het trottoir/achterpad verhard met grijze betontegels, afmeting 300x300 mm. Deze betontegels zijn geschikt om te voet of per fiets te betreden. De betontegels zijn niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer.

Het achterterrein wordt voorzien van verlichting door middel van armaturen geplaatst op de buitenbergingen, garageboxen en waar nodig op lichtmasten of op schuttingen.

Het mandelige achterterrein wordt voorzien van afwateringsputten die worden aangesloten op een waterbergingssysteem onder de bestrating teneinde het regenwater te vertraagd af te voeren naar het gemeenteriool.

Ter plaatse van hoogteverschillen met de achtertuinten van de woningen aan de Glindestraat worden betonnen keerwanden geplaatst.

Ten behoeve van de verlichting van het achterterrein wordt een algemene elektra aansluiting aangelegd in een meterkast geplaatst op het terrein. Vanuit deze algemene meterkast worden tevens de garageboxen voorzien van elektra middels tussenmeters. De elektra van de buitenbergingen wordt aangesloten op de woningen.

Enkele burens zullen een recht van overpad (erfdienstbaarheid) op het mandelige terrein krijgen, zie hiervoor de koopovereenkomst.

De parkeerplaatsen zijn privé-eigendom en deze vallen dus niet onder het mandelige terrein. Het is de koper toegestaan om na oplevering een carport te realiseren boven de parkeerplaats (deze is niet inbegrepen in de koopsom).

#### Terreininventaris en beplanting

De erfgrenzen zullen bij oplevering worden aangegeven door middel van hoekpaaltjes op de hoekpunten van het perceel, voor zover deze niet zijn bepaald door bebouwing (bijvoorbeeld de woning of berging).

Groenvoorzieningen of erfafscheidingen op de individuele percelen worden niet aangebracht, tenzij ze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Deze dienen door u zelf te worden aangebracht en bij voorkeur in goed overleg met uw burens.

Ter plaatse van de erfafscheiding van de voortuinen van woning 1 t/m 4 met het openbaar gebied wordt een beukenhaag toegepast met een aanplanthoogte van ca. 0,6/0,8 m. Op de erfafscheiding tussen de woningen onderling wordt geen haag aangebracht.

De beukenplanten worden geplant in het plantseizoen, dit loopt ongeveer van november tot maart. Afhankelijk van het moment van oplevering is het dus mogelijk dat de hagen niet direct na oplevering geplant worden. In dat geval dient u op uw kavel een strook van 300 mm breed vrij te houden voor de aanplanting van deze haag.

Ter plaatse van de erfafscheiding van de voortuin van woning 5 t/m 7 met het openbaar gebied wordt een tuinmuur met een hoogte van ca. 0,5 m toegepast, gemetseld met dezelfde steen en voegwerk als de gevels. Ter plaatse van de erfafscheiding van de voortuin van woning 8 wordt een gemetselde tuinmuur toegepast zoals aangegeven op de verkooptekening. De tuinmuur van woning 5 t/m 8 wordt afgedekt met een met een prefab betonnen muurafdekker. Op de erfafscheiding tussen de woningen onderling wordt geen muur aangebracht.

U dient deze erfafscheiding of beplanting in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen. Namens de gemeente Oldenzaal wordt hiertoe een kettingbeding opgenomen in de akte van levering.

**AANDACHTSPUNT:** Op de aangebrachte haagbeplanting is geen inboetgarantie van toepassing. Vergeet in de drukke periode na de oplevering dan ook niet om de nieuw aangeplante beplanting voldoende water te geven. Nieuwe aanplant heeft van april tot september zeker 1x per twee weken water nodig. In droge perioden zelfs vaker. Denk hier dus niet alleen in de zomer, maar ook al in het voorjaar aan.

### Buitenberging

Op het achterterrein wordt een houten buitenberging geplaatst. De oppervlakte van de berging is tenminste 5 m<sup>2</sup> of zo groot als aangegeven op de bergingstekening.

De vloer van de buitenberging wordt uitgevoerd middels grijze betontegels, afmeting 300x300 mm, geplaatst in ca. 200 mm schoon zand.

De wanden worden opgebouwd met een vurenhouten (naaldhouten) regelwerk, aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde (geïmpregneerde) vurenhouten (naaldhouten) rabatdelen. De tussenwand bij de bergingen die gekoppeld zijn met de berging van de burens bestaat uit een vuren houten stijl- en regelwerk, waarop tweezijdig houten beplating wordt aangebracht

Het kozijn en de deur worden uitgevoerd in hardhout en aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een 1 laag dekkende verfsysteem. Het hang- en sluitwerk zal onder andere bestaan uit een insteekcilinderslot met veiligheidsbeslag en cilinder (inbraakwerendheidsklasse 2). De beglazing van de bergingsdeur wordt uitgevoerd in enkel gematteerd glas.

Het ongeïsoleerde dak van de berging bestaat uit een vurenhouten (naaldhouten) balklaag, voorzien van een naaldhouten dakbeschot. De bovenzijde van het platte dak wordt afgewerkt met een bitumineuze of kunststof dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim (kleur naturel).



De buitenberging wordt voorzien van een hemelwaterafvoer met een uitloop die bovengronds loost op het achterpad of mandelige achterterrein.

De berging wordt op natuurlijke wijze geventileerd en wordt niet verwarmd. De binnenzijde van de berging blijft onafgewerkt (wandconstructie en dakconstructie blijven in het zicht).

Op de buitenberging wordt aan de buitenzijde één of meer niet uitschakelbaar lichtpunt met armatuur aangebracht, voorzien van een schemerschakelaar. Deze dient onder andere voor de verlichting van het achterpad en de parkeerplaatsen en dient door u in stand gehouden te worden. Deze armaturen worden aangesloten op de algemene meterkast.

In de buitenberging wordt een lichtpunt en een enkele wandcontactdoos aangebracht, aangesloten op de elektra van uw woning. De elektra wordt als zogenaamd opbouwsysteem uitgevoerd, wat betekent dat de elektra in het zicht is.

**AANDACHTSPUNT:** Bij vochtige, regenachtige perioden komt het voor dat het in de berging vochtig is. Pas daarom altijd op met het “tegen de muur” of “op de vloer” zetten van vocht gevoelige materialen, zoals kartonnen opslagdozen en dergelijke. Omdat bergingen vochtig worden, dient er voldoende geventileerd te worden. Bergingen zijn altijd voorzien van voldoende ventilatie openingen afgestemd op de grootte. Zorg ervoor dat deze dan ook niet worden afgesloten. Bij onvoldoende ventilatie kan er schimmelvorming optreden.

#### Huisvuil en tuinafval

Het groenafval, verpakkingsafval en restafval zal individueel worden verzameld door middel van gescheiden afvalcontainers. Deze zijn na oplevering te verkrijgen bij de gemeente.

#### Prefab garage boxen

Op het achterterrein wordt een aantal prefab garageboxen geplaatst. De garageboxen worden voorzien van elektra via de algemene meterkast die op het mandelige terrein geplaatst wordt met toepassing van één tussenmeter per garagebox. De garageboxen zijn separaat van de woningen te kopen en te verkopen. De eigenaar van een garagebox wordt mede-eigenaar van het mandelig terrein en lid van de VvE of stichting. Zie voor meer informatie de separate documentatie inzake de garageboxen.

## De ruwbouw van uw woning

### Fundering

De woning wordt gefundeerd volgens opgave van de constructeur en naar aanleiding van het uitgevoerde funderingsonderzoek (sonderingen).

De fundering van de woning bestaat uit funderingsstroken op staal. Hiervoor wordt grondverbetering toegepast.

### Kruipruimte

Onder de woning bevindt zich geen kruipruimte.

### Vloeren

De begane grondvloer van de woning, en de erker van bouwnummer 8 wordt uitgevoerd als een prefab betonnen systeenvloer welke aan de onderzijde fabrieksmatig is voorzien van isolatie.

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.

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.

### Gevels en dragende wanden

De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als schoon metselwerk wildverband. Het metselwerk wordt uitgevoerd met een door de architect uitgekozen handvorm of vormbak metselsteen in de kleur roodbruin. De voegen van het metselwerk worden iets terugliggend of doorgestreekt uitgevoerd in de kleur antraciet volgens keuze architect.

De gevels worden voorzien van de nodige open stootvoegen ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Ten behoeve van het uitzetten en krimpen van het metselwerk worden de gevels voorzien van dilataties die niet nader worden afgewerkt.

Boven de kozijnen wordt het metselwerk ondersteund door een verzinkt stalen latei of metselwerkdrager.

Onder de kozijnen worden prefab betonnen waterslagen toegepast

Voor een goede waterdichting van de gevels wordt waar nodig kunststof- en/of loodslabben en folies verwerkt.

Waar op tekening aangegeven wordt het metselwerk geschilderd in een tweelaags verfsysteem met een dampdoorlatende minerale verf in de kleur wit.

Waar op tekening aangegeven wordt het metselwerk voorzien van prefab betonnen omkadering van voordeurkozijnen, prefab betonnen spekbanden en vlakken waarin het metselwerk iets terugligt.

In de spouw van de buitengevels van de woning wordt isolatie aangebracht.

**AANDACHTSPUNT:** Bij het uitdrogen van nieuw metselwerk kan het voorkomen dat op het oppervlak van de stenen een (meestal witte) waas achterblijft, zogenaamde "zoutuitbloeiingen". 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.

Het binnenspouwblad van de gevels wordt uitgevoerd in kalkzandsteenblokken of -elementen, dikte volgens opgave van de constructeur.

De woningscheidende wanden en de overige dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken of -elementen dikte volgens opgave constructeur. De woningscheidende wanden zijn voorzien van een ankerloze spouw, met uitzondering van eventuele stabiliteitsankers.

#### Daken

De hellende dakconstructie van de woning wordt samengesteld uit geprefabriceerde geïsoleerde zelfdragende houten dakelementen. 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 onderzijde van de dakelementen en de knieschotten bestaan uit een onafgewerkte groene of bruine houtspaanderplaat.

Waar nodig worden aftimmerlatten geplaatst.

Op het hellende dakvlak worden keramische dakpannen aangebracht in de kleur grijs (leikleur), conform keuze architect.

De geïsoleerde platdakconstructie van de erker van bouwnummer 8 wordt samengesteld uit een houten balklaag volgens opgave constructeur, een houten dakbeschot, een isolatielaag en bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim in de kleur naturel. Het plafond van de erker is hierdoor lager dan het betonnen plafond van de woonkamer/keuken.

De benodigde doorvoeren ten behoeve van de installaties van de woning worden opgenomen in de dakconstructie.

Dakranden en boeiborden worden afgewerkt met onderhoudsvriendelijk plaatmateriaal (bijvoorbeeld Rockpanel), geschroefd.

#### Staalconstructie

Indien constructief noodzakelijk worden stalen balken, kolommen, spanten en/of liggers toegepast, conform opgave van de constructeur. Indien deze onderdelen in contact kunnen komen met buitenlucht of vochtige lucht worden deze thermisch verzinkt uitgevoerd. Indien deze onderdelen in het zicht komen worden deze gepoedercoat of in het werk (al dan niet brandwerend) geschilderd.

#### Hemelwaterafvoeren

Het hemelwater (regenwater) dat op het hellend dak van de woning valt wordt afgevoerd via een zinken mastgoot bevestigd met bijpassende gootbeugels, kleur naturel. De dakgoot wordt aangesloten op ronde hemelwaterafvoeren (regenpijpen) van PVC.

Het hemelwater dat op het platte dak van de woning en aangebouwde berging valt wordt afgevoerd middels zijuitlopen die worden aangesloten op ronde hemelwaterafvoeren (regenpijpen) van PVC.

#### Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en de tuindeur van de woning worden uitgevoerd in kunststof, waarbij een verdiept profiel wordt toegepast met gladde afwerking.

Het voordeurkozijn wordt uitgevoerd in hardhout en aan de binnenzijde fabrieksmatig gegrond en aan de buitenzijde gegrond en dekkend geschilderd.

De binnenzijde van de kozijnen en ramen zal worden uitgevoerd in de kleur wit, de buitenzijde in een kleur volgens keuze architect.

De ramen worden uitgevoerd als draai-kiepramen.

Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tochtprofielen, slijtstrippen en condensprofielen.

De voordeur van de woning wordt uitgevoerd als samengestelde houten plaatdeur. De voordeur wordt voorzien van een briefplaat met tochtborstels en tochtklep. De voordeur wordt aan de binnenzijde fabrieksmatig gegrond en aan de buitenzijde gegrond en dekkend geschilderd.

De kozijnen die tot aan peil doorlopen, worden voorzien van kunststof onderdorpels.

Onder de kozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht in een lichte kleurstelling.

Waar benodigd worden ventilatieroosters geplaatst in het glasvlak.

Het dakraam van bouwnummer 1 t/m 4 en 6 t/m 10 wordt uitgevoerd als een handmatig bediend naaldhouten tuimelvenster met aan de binnenzijde een witte afwerking. De bedieningshandgreep bevat een ventilatieklep.

Waar op tekening een roedeverdeling in de ramen is aangegeven wordt de beglazing voorzien van glasroedes volgen het zogenaamde Wiener-Sprossen systeem. Hierbij wordt in de dubbele beglazing een roedeverdeling van aluminium opgenomen en wordt op het glas zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde kunststof glasroedes geplakt.

#### Hang en sluitwerk

Alle buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat wordt uitgevoerd in overeenstemming met het Bouwbesluit, inbraak weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096.

De buitendeuren van de woning worden voorzien van driepuntssluiting en veiligheidsbeslag met kerntrekbeveiliging.

De voordeur, de tuindeur, en de deur van de buitenberging worden voorzien van gelijksluitende veiligheidscilindersloten.

De raambediening van de draai-kiepramen wordt uitgevoerd met een veiligheidssluiting voorzien van sleutel.

De buitendeuren en ramen worden voorzien van scharnieren van gegalvaniseerd staal en aluminium deur- en raambediening.

#### Beglazing

De buitenkozijnen van de woning worden voorzien van hoogrendement thermisch isolerende (HR++) beglazing.

Daar waar conform de NEN 3569 doorval beveiligde en/of letselveilige beglazing benodigd is wordt deze toegepast. Deze beglazing kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

**AANDACHTSPUNT:** De beglazing is niet geschikt voor het aanbrengen van plakfolie. Het gevaar bestaat dat de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt op het gedeelte van het glas waar de folie is aangebracht, dan op het gedeelte van het glas waar geen folie is aangebracht. Daardoor kan het glasblad met folie anders uitzetten en krimpen dan het andere glasblad waardoor de afdichting van de dubbele beglazing lek kan raken en er condens in de beglazing kan ontstaan. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks)garantie op de beglazing.

### Brandwerendheid gevel van bouwnummer 7

In verband met brandveiligheid tussen bouwnummer 7 en bouwnummer 8 wordt de zijgevel van bouwnummer 7 uitgevoerd als 60 minuten brandwerende wand. Elke wijziging in de zijgevel van bouwnummer 7 zal in de toekomst vergunningsplichtig zijn vanwege een wijziging aan een brandcompartiment. Let op: dit geldt dus ook voor uitbouw die op grond van overige regels vergunningsvrij zou zijn.

## De afbouw van uw woning

### Binnenwanden

Alle niet-dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd met verdiepingshoge gasbeton panelen. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zullen deze wanden uitgevoerd worden in geluid-beperkende uitvoering. Ter plaatse van de badkamer zullen deze wanden worden uitgevoerd in vochtbestendige uitvoering.

### Binnendeuren en –kozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht in de kleur wit. Het bovenlicht boven de deur naar de meterkast en optionele trapkast wordt voorzien van een dicht paneel. De overige bovenlichten worden voorzien van helder enkel glas.

De binnendeuren worden uitgevoerd als dichte opdekdeuren met honingraadvulling. De deuren worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zullen deze deuren uitgevoerd worden in geluid-beperkende uitvoering.

De binnendeurkozijnen ter plaatse van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een kunststof dorpel. De overige binnenkozijnen worden niet voorzien van een dorpel.

Alle binnendeuren worden voorzien van stalen paumelles en aluminium deurkrukken met bijbehorende schilden. De toiletruimte en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten, de meterkast van een kastslot. Alle overige deuren worden voorzien van loopsloten, hetgeen betekent dat deze niet op slot kunnen.

**AANDACHTSPUNT:** 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 20 mm is. De deuren worden afgehangen op ca. 35 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 een of meerdere ringetjes in de paumelles.

### Trappen en hekwerken

De trappen worden uitgevoerd in vurenhout (naaldhout). De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap met stootborden. De trap van de eerste naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open trap.

Langs één wand van de trap komt een transparant gelakte hardhouten leuning op aluminium leuninghouders. Langs het trapgat en de open zijde van de trap wordt een vurenhouten traphek aangebracht.

Langs het trapgat zal op de eerste verdieping en/of tweede verdieping een deel van het hekwerk voorzien worden van een dicht paneel, daar waar nodig om overklimbaarheid van het spijlenhekwerk in combinatie met een voor het hekwerk langs gemonteerde trapleuning te voorkomen.

De houten traptreden worden fabrieksmatig gegrond opgeleverd en dienen door u van nadere afwerking te worden voorzien. Het verdient de aanbeveling om de traptreden te bekleden met een ruw materiaal, bijvoorbeeld tapijt.

Indien vanwege installaties noodzakelijk, wordt er een afgetimmerde “lepe hoek” in de hoek van de trap gerealiseerd.

**AANDACHTSPUNT:** 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.

### Afwerking wanden

Alle niet betegelde wanden in de woning worden behangklaar opgeleverd.

De wanden van de toiletruimte en de badkamer worden gedeeltelijk danwel geheel betegeld zoals omschreven is bij het onderdeel tegelwerk. Boven het tegelwerk van de toiletruimte worden de wanden afgewerkt met wit structuur spuitpleisterwerk.

**AANDACHTSPUNT:** 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.

#### Afwerking plafonds

De betonplafonds van de woning worden afgewerkt met wit structuur spuitpleisterwerk. De plaatnaden van de plafonds (V-naden) blijven zichtbaar.

Het plafond van de erker van bouwnummer 8 wordt aan de binnenzijde afgewerkt met gipsplaat en voorzien van wit structuur spuitpleisterwerk.

De schuine en vlakke plafonds in de optionele trapkast, meterkast, op zolder, en overige onbenoemde ruimtes worden niet nader afgewerkt.

#### Afwerking vloeren

De vloeren van de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer van circa 70 mm dik op de begane grond en 50 mm op de eerste en tweede verdieping.

Achter het knieschot en in de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.

In de dekvloeren lopen diverse water-, elektra- en (vloer)verwarmingsleidingen. Het is daarom niet mogelijk om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkers etc.

**AANDACHTSPUNT:** 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.



## Tegelwerk

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 afvoerput.

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. De horizontale plateaus aan de bovenzijde van de inbouwreservoirs van de toiletten worden eveneens voorzien van wandtegels.

Ter plaatse van de gevelkozijnen 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 kwartronde kunststof 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 voegen van wand- en vloertegels worden gevoegd in de kleur grijs.

De wandtegels worden aangebracht in de afmeting 200x250 mm en staand verwerkt. De vloertegels worden aangebracht in de afmeting 300x300 mm en ter plaatse van de douchehoek 150x150 mm.

Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 20,-/m<sup>2</sup> inclusief BTW.

Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 25,-/m<sup>2</sup> inclusief BTW.

In een door het bouwbedrijf aan te wijzen showroom kunt u de tegels bezichtigen en kunnen eventueel andere tegels worden uitgekozen. Afwijkende maatvoering of patronen kunnen leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider van het bouwbedrijf wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

## Sanitair

Het sanitair in de woning is van het merk Villeroy en Boch (V&B) serie O.novo in de kleur wit en de kranen zijn van het merk Grohe.

Het volgende sanitair wordt toegepast in de toiletruimte:

- Een keramisch wandcloset met kunststof closetzitting met deksel. Het toilet wordt gemonteerd op een inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel voorzien van twee spoelknoppen, waarvan één waterbesparende spoelknop.
- Een keramische fontein voorzien van verchromde fonteinkraan. De waterafvoer vindt plaats middels een verchromde sifon die is aangesloten op een verchromde muurbuis.

Het volgende sanitair wordt toegepast in de badkamer:

- Een keramisch wandcloset met kunststof closetzitting met deksel. Het toilet wordt gemonteerd op een inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel voorzien van twee spoelknoppen, waarvan één waterbesparende spoelknop.
- Een enkele wastafel voorzien van één wastafelmengkraan. De waterafvoer vindt plaats middels een verchroomde sifon die is aangesloten op een verchroomde muurbuis.
- Boven de wastafel wordt een rechthoekige spiegel (afmeting spiegel ca. 570x400 mm) los geleverd.
- Boven de wastafel wordt een keramisch planchet van 600 mm breed los geleverd.
- Een thermostatische douchemengkraan en glijstangcombinatie met waterbesparende douchekop.
- Een vierkant afvoerputje voorzien van RVS rooster, afmeting ca. 150x150 mm.
- Elektrische (handdoek)radiator afmeting conform berekening installateur in de kleur wit, volgens monster.

Het aansluitpunt van de wasmachine wordt voorzien van een tapkraan met beluchter.

In een door het bouwbedrijf aan te wijzen showroom kunt u het sanitair bezichtigen en kunt u het sanitair naar eigen inzicht wijzigen of aanvullen. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider van het bouwbedrijf wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

#### Aftimmerwerk

Waar voor een deugdelijke en nette afwerking benodigd is, worden diverse aftimmerwerken uitgevoerd met houten panelen.

Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

Ten behoeve van de ophanging van de installaties op zolder wordt indien nodig een onafgewerkte houten wand aangebracht.

Waar nodig worden betimmeringen met brandwerend plaatmateriaal aangebracht rondom onderdelen van de stalen hoofdconstructie.

#### Buitenschilderwerk

De buitenzijde van de voordeur, de buitenzijde van het voordeurkozijn worden fabrieksmatig van grondverf voorzien en in het werk danwel fabrieksmatig met een éénlaags verfsysteem afgewerkt.

#### Binnenschilderwerk

Er wordt in het werk geen binnenschilderwerk uitgevoerd. De binnenzijde van de voordeur, de binnenzijde van het voordeurkozijn, de trap treden, trapgataftimmeringen, de bomen en hekwerken

van de trappen worden fabrieksmatig gegrond in de kleur wit. De muurleuningen worden niet gegrond. Alle overige voorkomende houten aftimmerlatten of -platen aan de binnenzijde van de woning worden fabrieksmatig gegrond in de kleur wit.

De grondlaag wordt uitgevoerd met watergedragen verf. Deze grondlaag kunt u zelf aflakken in een door u nader te bepalen kleur. U kunt hiervoor het beste kiezen voor een watergedragen lak.

Waterleidingen, CV-leidingen, chromatisch verzinkte leidingen of kunststof leidingen worden niet geschilderd of gegrond.

**AANDACHTSPUNT:** Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk is noodzakelijk. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan het houtwerk na het verstrijken van de garantietermijn.

Met name bij donkere of transparante kleuren is het opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Over het algemeen geldt het volgende advies:

- bij lichte kleuren telkens in het derde jaar inspecteren en waar nodig bijwerken en in het zesde jaar een nieuwe laag aanbrengen.
- Bij donkere kleuren telkens in het tweede jaar inspecteren en waar nodig bijwerken en in het vierde jaar een nieuwe laag aanbrengen.
- Bij transparante kleuren telkens in het tweede jaar een nieuwe laag aanbrengen.

## Keuken

De woning wordt zonder keukeninrichting opgeleverd. De keuken dient door u zelf gekocht te worden bij een keukenleverancier naar keuze. De keuken mag pas na de oplevering van de woning geplaatst worden. In de plattegrond is de beoogde opstelplaats voor de keuken aangegeven met daarbij de standaardplaats waar de leidingen worden aangebracht.

Standaard worden aansluitpunten voor de volgende apparatuur (eventueel afgedopt) aangebracht.

- Perilex aansluiting opstelplaats kookplaat
- Wandcontactdoos opstelplaats recirculatie afzuigkap
- Afvoer en warm en koud watervoorziening opstelplaats spoelbak (afgedopt)
- Wandcontactdoos opstelplaats koelkast
- Loze leiding opstelplaats vaatwasser

Als kopersoptie kan het leidingwerk van de keuken worden aangepast. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider van het bouwbedrijf wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

## De installaties in uw woning

### Meterkast

De woning wordt voorzien van een meterkast met een meterkastbord van onafgewerkt underlayment en ingericht conform de geldende voorschriften van de nutsbedrijven.

### Waterinstallaties

De waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter volgens de geldende voorschriften en uitgevoerd in kunststof. De waterleiding is afsluitbaar in de meterkast en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de fonteinkraan in de toiletruimte.
- het spoelreservoir van de toiletten.
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine.
- het vulpunt ten behoeve van de verwarmingsinstallatie. Indien mogelijk wordt deze gecombineerd met het tappunt ten behoeve van de wasmachine.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- het aansluitpunt nabij de opstelplaats van de spoelbak in de keuken: 2,5 l/minuut (afgedopt).
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer: 2,5 l/minuut.
- de douchemengkraan: 2,5 l/minuut.

De aansluitkosten van de waterinstallatie op het plaatselijke waterleidingnet zijn inbegrepen in de aanneemsom. U dient zich na oplevering aan te melden bij het plaatselijk leverende waterbedrijf.

### Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Hierop worden de volgende afvoerpunten aangesloten:

- de afvoerleiding nabij de opstelplaats van de spoelbak in de keuken (afgedopt)
- de toiletten
- de fontein in de toiletruimte
- de wastafel in de badkamer
- de douche
- de opstelplaats van de wasmachine
- het warmwatertoestel

### Gasinstallaties

Uw woning wordt niet voorzien van een gasinstallatie.

### Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel

De woning wordt voorzien van warm water en verwarmd door een individuele volledig elektrische gevoede luchtwarmtepompinstallatie.

De luchtwarmtepompinstallatie onttrekt warmte aan de buitenlucht. Met deze warmte wordt water voorverwarmd in een boiler. Het voorverwarmde water wordt verder verwarmd tot de vereiste temperatuur met een elektrische naverwarmer. De buitenunit van de luchtwarmtepomp wordt geplaatst in de achtertuin van de woning. De binnenunit en het boiler worden geplaatst op zolder. Omdat gebruik wordt gemaakt van een boiler is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik. De boiler heeft een netto inhoud van circa 200 liter, geschikt voor het aaneengesloten leveren van circa 348 liter water van 38° Celsius. Optioneel is het mogelijk om de warmtepomp zodanig uit te rusten dat deze in de zomer warmte aan de woning onttrekt en de woning koelt middels het vloerverwarmingssysteem (kopersoptie).

De berekening van het verwarmingsvermogen geschiedt overeenkomstig de ISSO publicatie 51 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen' – zonder nachtverlaging.

Er wordt gebruik gemaakt van een lage temperatuurverwarming systeem (LTV).

De verwarming wordt op de begane grond uitgevoerd door middel van vloerverwarming. De vloerverwarming bestaat uit kunststof leidingen die in de dekvloer worden gelegd vanaf de verdeler onder de trap.

De verwarming op de eerste verdieping wordt uitgevoerd door middel van vloerverwarming vanaf de verdeler op de eerste verdieping. Op de badkamer wordt tevens een elektrische radiator geplaatst.

De positie, aantallen en afmetingen van de badkamerradiator en de verdelers zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. De werkelijke plaats en afmeting kan hiervan afwijken als dat noodzakelijk is op grond van de (nog te vervaardigen) transmissieberekeningen van de installateur.

**AANDACHTSPUNT:** Onder de beoogde keukenopstelling zoals weergegeven op de verkooptekening wordt geen vloerverwarming aangebracht. Bent u van plan om de keukenopstelling anders uit te voeren dan de opstelling waar wij rekening mee hebben gehouden? Geef dit dan zo snel mogelijk door aan de verkoopbegeleider van het bouwbedrijf, zodat de vloerverwarming indien nodig ook aangepast kan worden.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer en een thermostaat in één van de kamers op de eerste verdieping. Optioneel is het mogelijk om alle slaapkamers en de badkamer te voorzien van een afzonderlijke naregeling waardoor deze individueel na te regelen zijn.

Door de goede isolatie van de woning zijn de mogelijkheden voor naregeling beperkt. U dient er rekening mee te houden dat de verwarming in de slaapkamers en badkamer geen warmte zal afgeven als er geen warmtevraag is door de kamerthermostaat in de woonkamer.

Onderstaande temperaturen kunnen onder normale omstandigheden worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een buitentemperatuur van tenminste -10° Celsius.

• entreehal	15°C	vloerverwarming
• woonkamer / keuken	20°C	vloerverwarming
• toilet	onverwarmd	geen voorzieningen
• slaapkamers	20°C	vloerverwarming
• badkamer	22°C	vloerverwarming en elektrische radiator
• overloop	15°C	geen voorzieningen
• zolder	15°C	geen voorzieningen
• buitenberging	onverwarmd	geen voorzieningen
• aangebouwde berging	onverwarmd	geen voorzieningen
• meterkast	onverwarmd	geen voorzieningen

Er mag geen nachtverlaging in de woning worden toegepast, aangezien vloerverwarming traag reageert en dit in extra energieverbruik resulteert.

**AANDACHTSPUNT:** 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 m<sup>2</sup>K/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.

### Mechanische ventilatie

De woning wordt geventileerd door het toevoeren van verse lucht via aluminium ventilatieroosters in het glas en het afvoeren van vochtige en vervuilde lucht via een CO<sub>2</sub> gestuurd mechanisch ventilatiesysteem waarvan de afzuigunit geplaatst wordt op zolder.

De ventilatieroosters zijn zelfregelend. Dat wil zeggen dat de roosters reageren op de winddruk en de ventilatiebehoefte.

Ter plaatse van de voorgevels van woning 8 t/m 11 worden zogenaamde suskasten toegepast. Deze zijn aan de binnenzijde van het kozijn dieper dan gebruikelijke ventilatieroosters, omdat ze het geluid van buiten dempen.

De bediening van het ventilatiesysteem geschiedt automatisch en is CO<sub>2</sub> gestuurd. De vraag naar ventilatie wordt op basis van CO<sub>2</sub> metingen in de woonkamer bepaald en geeft een signaal aan de ventilator om meer of minder lucht af te zuigen. Door middel van de hoofdbediening in de

woonkamer en een afstandsbediening (te plaatsen in de badkamer) kan er ook handmatig worden bediend. De vervuilde lucht wordt via afvoerventielen in de toiletruimte, badkamer, keuken en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine afgezogen.

Afzuigventielen van wit kunststof worden geplaatst in het plafond of in de wand. De plaats is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen en wordt definitief bepaald aan de hand van berekeningen van de installateur.

Vers ingebrachte lucht stroomt van de ruimtes waar het binnenkomt (bijvoorbeeld woonkamer en slaapkamers) onder de binnendeuren naar de ruimtes waar lucht wordt afgezogen (bijvoorbeeld toiletruimte en badkamer).

Leidingwerk ten behoeve van het ventilatiesysteem en aansluiting op de dakafvoer wordt op de zolder 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt. De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de ventilatietoevoer van de toiletruimte en badruimten vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur.

In de keuken wordt standaard geen voorziening meegenomen voor de aansluiting van een afzuigkap. Indien er wordt gekozen voor een recirculatieafzuigkap is een doorvoer naar buiten niet nodig. De afvoer van de afzuigkap mag niet worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem.

De spui ventilatie van de woning geschiedt door middel van draaiende delen in de buitenkozijnen.

De meterkast wordt geventileerd middels ventilatiesleuven of ventilatieroosters in of onder de deur of in het paneel boven de deur.

De buitenberging wordt natuurlijk geventileerd door middel van roosters of openingen in de gevels.

**AANDACHTSPUNT:** Indien u na oplevering een doorvoer naar buiten wilt realiseren ten behoeve van een afzuigkap, houdt u dan met de plaats daarvan rekening met uw burens. Volgens het Bouwbesluit dient zo'n afvoer tenminste 2 meter uit de erfgrens met de burens gerealiseerd te worden.

Tevens dient u er rekening mee te houden dat een afzuigkap met afvoer naar buiten verstrend werken op het ventilatiesysteem van uw woning.

### Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse aansluitpunten zoals op de verkooptekening is aangegeven. De installatie wordt voorzien van aarding en aardlekschakelaars. De elektrische installatie voldoet aan de eisen van

het nutsbedrijf en de geldende voorschriften (NEN 1010).

De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit kunststof inbouw materiaal toegepast van het type “inbouw verticaal geplaatst” met uitzondering van de zolder, de meterkast en in de buitenberging. Hier wordt opbouw schakelmateriaal aangebracht en komen de PVC-leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

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, de buitenberging, de meterkast en de zolder.
- 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.
- Ter plaatse van de buitenberging en de zolder worden de wandcontactdozen op een hoogte van ca 105 cm boven de 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.

Ter plaatse van de voordeur wordt er conform tekening een aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. Het verlichtingsarmatuur (de buitenlamp) is niet opgenomen en dient door u zelf te worden aangebracht.

Ter plaatse van de voordeur wordt een beldrukker aangebracht, aangesloten op de schel in de hal.

De aansluitkosten van de elektra installatie op het plaatselijke elektranet zijn inbegrepen in de aanneemsom. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot aan de oplevering voor rekening van het bouwbedrijf. U dient zich met ingang van de dag van de oplevering aan te melden bij een energieleverancier naar keuze.

### 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.



### Telecom- en mediavoorzieningen

Ten behoeve van de Centrale Antenne Installatie (CAI, algemeen bekend als “kabel”)/data/telecom/glasvezel worden onbedrade aansluitpunten aangebracht volgens verkooptekening. 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.

### PV-panelen (zonnepanelen)

Op het dak van de woning worden per woning twee PV-panelen aangebracht waarmee elektriciteit wordt opgewekt. 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. De panelen hebben een piekvermogen van tenminste 305 Wp/m<sup>2</sup>.

Optioneel is het mogelijk om extra PV-panelen te laten plaatsen.

Het kan voorkomen dat de PV-panelen behorende bij een woning (gedeeltelijk) gelegen zijn op het dakvlak van een naastgelegen woning. Bij de desbetreffende woningen zal dit nader worden vastgelegd (inclusief instandhoudingsplicht) in de koopovereenkomst en notariële akte van levering van de betreffende woningen.

## Milieu en energieverbruik

U heeft gekozen voor een nieuwbouwwoning van Janssen de Jong. Dit betekent een comfortabele woning die klaar is voor de toekomst en die met respect voor mens en milieu wordt gebouwd.

### Materiaalgebruik

De woning wordt gebouwd met duurzame en hoogwaardige materialen. De gevels, dak en vloer zijn goed geïsoleerd en er worden diverse energiebesparende en waterbesparende maatregelen ingezet. Zo is de woning voorzien van een zeer energiezuinig ventilatiesysteem en een luchtwarmtepompinstallatie met een bijzonder hoog rendement. Warm waterleidingen worden geïsoleerd om warmteverlies te beperken.

Ook is er oog voor het watergebruik van de woning. Zo worden waterbesparende douchekoppen toegepast, waterbesparende spoelknoppen bij de toiletten en kranen met straalbreker.

### Gasloos

Uw woning is niet aangesloten op het gasleiding netwerk. Uw woning is daarmee klaar voor de toekomst.

### Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)

In het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan het energieverbruik en daarmee de CO<sub>2</sub>-uitstoot van gebouwen. Dit wordt uitgedrukt in de Energieprestatiecoëfficiënt ofwel EPC-waarde van uw woning. Hoe lager de EPC-waarde, hoe energiezuiniger uw woning is. De EPC-waarde van uw woning is 0,4. Indien u een kopersoptie kiest, waarbij het volume of geveloppervlak van de woning wordt vergroot, zoals bijvoorbeeld een uitbouw, erker of een dakkapel, dan kan dit nadelige consequenties hebben voor de EPC-berekening. Aanvullende maatregelen en extra kosten zoals bijvoorbeeld extra PV-panelen kunnen in dat geval noodzakelijk zijn. De kopersbegeleider van het bouwbedrijf informeert u hier in dat geval nader over.

### Isolatiewaarden

In de woning wordt isolatie aangebracht volgens onderstaande (minimale) isolatiewaarden.

Onderdeel	Isolatiewaarde
Begane grondvloer woning	$R_c \geq 3,50 \text{ m}^2\text{K/W}$
Gevels woning	$R_c \geq 4,50 \text{ m}^2\text{K/W}$
Dak woning	$R_c \geq 6,00 \text{ m}^2\text{K/W}$
Kozijnen woning met HR++ beglazing	$U \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$
Dak erker	$R_c \geq 6,00 \text{ m}^2\text{K/W}$
Dakraam	$U \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$

Gevels/wanden/dak buitenberging	ongeïsoleerd
---------------------------------	--------------

### Energie-label

Bij oplevering van de woning wordt het energie-label van uw woning verstrekt. Uw woning krijgt het energie-label A. Dit is het meest gunstige energie-label dat woningen op dit moment kunnen krijgen.

## Kleur en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Kleurcode
Gevelmetselwerk	Baksteen, wildverband	Hoofdkleur: Roodbruin genuanceerd Accentkleur: zwartbruin genuanceerd	
Gevelschilderwerk op baksteen	Minerale verf	Wit	RAL9010
Voegwerk	Voegmortel	Antraciet	
Raamdorpels/spekbanden/kader om voordeur woning 6 en 10 /tuinmuurafdekker woning 5 t/m 8	Beton	Naturel	
Buitenkozijnen woning	Kunststof, glad verdiept profiel	Wit	RAL9010
Ramen	Kunststof, glad verdiept profiel	Blauw	Afhankelijk van leverancier
Tuindeur	Kunststof	Blauw	Afhankelijk van leverancier
Deur houten buitenberging	Hardhout	Lichtgrijs	RAL7035
Voordeur	Samengestelde plaatdeur	Blauw	Afhankelijk van leverancier
Lateien	Staal, thermisch verzinkt	Naturel	
Dakbedekking (hellende daken)	Keramische pannen	Leigrijs	
Dakbedekking (platte daken)	Bitumen	Naturel (zwart/grijs)	
Boeidelen dakoverstek	Rockpanel	Wit	RAL9010
Onderzijde dakoverstek/gootbetimmering/ buitenbetimmering	Rockpanel	Wit	RAL9010
Buitenberging	Naaldhout	Gewolmaniseerd	
Goten	Zink	Naturel	
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs/naturel	
Ventilatie roosters	Aluminium	Naturel, geanodiseerd	

Bovenstaande kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. Het bouwbedrijf zal bij oplevering een kleur- en materialenlijst verstrekken waarop de toegepaste RAL-kleuren zijn vermeld die u nodig heeft voor het onderhoud van de woning.




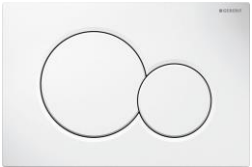
## Ruimte afwerkstaat interieur

Ruimte	Onderdeel	Kleur
Entreehal/Overloop		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Keuken/Woonkamer		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Meterkast		
Vloer	Meterkast vloerplaat	
Wanden	Aftimmerwerk houten beplating	
Plafond	Onafgewerkt, onderzijde betonvloer in het zicht	
Toilet		
Vloer	Keramische vloertegels 300x300 mm	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels 200x250 mm tot hoogte van inbouwreservoir Boven het tegelwerk worden de wanden afgewerkt met fijn structuur spuitwerk	Volgens monster Wit
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Slaapkamers		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Badkamer		
Vloer	Keramische vloertegels 300x300 mm	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels 200x250 mm	Volgens monster
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Zolder		
Vloer	Dekvloer (niet achter de knieschotten)	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Dakconstructie in het zicht	Groen/bruin
Buitenberging		
Vloer	Betontegels 300x300 mm	Naturel
Wanden	Houtconstructie in het zicht	Naturel
Plafond	Dakconstructie in het zicht	Naturel

Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.

## Overzicht sanitair






Toiletruimte begane grond


Onderdeel	Merk, kleur	Afbeelding
Toilet met deksel	Villeroy en Boch O.NOVO Wit	
Fonteintje	Villeroy en Boch O.NOVO 36 x 27,5 cm, kraangat rechts Wit	
Fonteinkraan	Grohe Longlife Costa L laag model Chroom	
Afvoersifon fonteintje	Viege plugbekersifon met muurbuis Chroom	
Bedieningsplaat inbouwreservoir	Geberit Wit	



## Badkamer

Toilet met deksel	Villeroy en Boch O.NOVO Wit	
Bedieningsplaat inbouwreservoir	Geberit Wit	
Wastafel	Villeroy en Boch O.NOVO 60 x 49 cm met overloop Wit	
Wastafelkraan	Grohe Eurosmart Cosmopolitan Chroom	

<p>Afvoersifon wastafel</p>	<p>Viege plugbekersifon met muurbuis Chroom</p>	
<p>Keramisch planchet (los geleverd)</p>	<p>Villeroy en Boch O.NOVO 60 x 17 cm Wit</p>	
<p>Spiegel (los geleverd)</p>	<p>Universele spiegel rechthoekig met spiegelklemmen 57 x 40 cm</p>	
<p>Thermostatische douchemengkraan</p>	<p>Grohe Grotherm 1000 Chroom</p>	
<p>Glijstangset douche</p>	<p>Grohe NG I Tempesta 60 cm Chroom</p>	

Douche afvoer	Universele afvoerput met RVS rooster 15 x 15 cm  RVS	
Elektrische radiator	Nader door installateur te bepalen	

## Slotbepaling

Deze documentatie is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de situatie en de tekeningen van de architect en andere adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, de inrichting van het openbaar gebied door de gemeente. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, cai-kasten, lantaarnpalen en dergelijke.

Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes.

Indien dit noodzakelijk mocht blijken, behoudt het bouwbedrijf zich daarom het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is het bouwbedrijf ten allen tijde gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels nieuwsbrieven of een erratum.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impression en het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend meubilair, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening en niet in de aanneemsom inbegrepen.

De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatieroosters en ventilatieventielen, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald.

Indien de woning gekocht wordt terwijl deze al geheel of gedeeltelijk gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de tekeningen of de Technische Omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning. Bij verschillen tussen deze Technische Omschrijving en de bij oplevering verstrekte woningmap met as-built informatie, prevaleert de bij oplevering verstrekte woningmap.