



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

32 PARK- en HOFWONINGEN



d.d. 8 april 2024

Behorende bij: **Erp, De Bolst fase 5, 32 grondgebonden koopwoningen**

---

## Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving die behoort bij uw nieuwe woning. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe woning. Wij adviseren u deze Technische Omschrijving en daarnaast de Algemene Projectinformatie aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de aannemingsovereenkomst. Mocht u na het lezen van deze Technische Omschrijving nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de makelaar of met de met de kopersadviseur van de aannemer.

### Leeswijzer

Het plan bestaat uit meerdere woningtypes, daardoor zullen niet alle teksten van toepassing zijn op alle woningen. In de onderstaande overzicht ziet u welke bouwnummers bij een woningtype horen. Verder in de technische omschrijving wordt er per onderdeel verwezen naar de woningtypes, als er geen woningtype en/ of bouwnummer staat dan betreft het een algemene stuk die van toepassing is voor alle woningen.

Type	Woning	Bouwnummer(s)
A	Tussenwoning (twee lagen + kap)	2, 6 en 11 Gespiegeld 5 en 12
B	Hoekwoning (twee lagen + kap)	1, 3, 4 en 10 Gespiegeld 7 en 13
C	Twee-onder-één-kapwoning	8 Gespiegeld 9
D	Rug-aan-rug-woning hoek	14 en 19 Gespiegeld 18 en 23
E	Rug-aan-rug-woning tussen	15, 17 en 21 Gespiegeld 16, 20 en 22
F	Levensloopbestendige woning (2 <sup>1</sup> )	24 en 26 Gespiegeld 25 en 27
G	Levensloopbestendige tussenwoning (één laag + kap)	29 en 31 Gespiegeld 30
H	Levensloopbestendige hoekwoning (één laag + kap)	28 Gespiegeld 32

## 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)



En

BPD regio Zuid  
Kronehoefstraat 72  
5622 AC Eindhoven



### *Bouwkundig aannemer:*

Janssen de Jong Bouw Zuid B.V.  
Science Park Eindhoven 5049  
5692 EB Son en Breugel  
Postbus 30  
5690 AA Son en Breugel  
tel. 088 – 355 93 55  
[www.janssendejongbouw.nl](http://www.janssendejongbouw.nl)



### *Makelaar(s):*

Dragt Makelaars  
Poort van Veghel 4931 A  
5466 SB Veghel  
tel. 0413-363850  
[www.dragtmakelaars.nl](http://www.dragtmakelaars.nl)



Brouwers en Moor Makelaars  
De Bolderik 7  
5236 TX 's-Hertogenbosch  
06 47 03 50 88 / 06 22 29 11 04



### *Notaris:*

SVN Notarissen  
Ncb-laan 1  
5462 GA Veghel  
0413-377477



# Inhoud

INLEIDING.....	2
Leeswijzer .....	2
<b>TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....</b>	<b>6</b>
Voorrang SWK bepalingen.....	6
Bouwbesluit.....	6
Consumentendossier .....	7
RONDOM EN ONDER UW WONING .....	8
Peil en hoogteligging van de woning.....	8
Grondwerk.....	8
Riolering .....	9
Bestrating .....	9
Terreininventaris en beplanting .....	10
Buitenberging .....	10
Huisvuil en tuinafval .....	11
DE RUWBOUW VAN UW WONING.....	12
Fundering.....	12
Kruipruimte.....	12
Vloeren .....	12
Gevels en dragende wanden .....	12
Luifels.....	13
Daken .....	14
Windveren .....	14
Staalconstructie.....	14
Hekwerken.....	14
Hemelwaterafvoeren.....	15
Buitenkozijnen, ramen en deuren.....	15
Dakkap.....	15
Hang en sluitwerk.....	15
Beglazing .....	16
Glasbewassing.....	16
DE AFBOUW VAN UW WONING .....	17
Binnenwanden.....	17
Binnendeuren en -kozijnen .....	17
Trappen en hekwerken .....	18
Afwerking wanden.....	18
Afwerking plafonds.....	18
Afwerking vloeren.....	19
Tegelwerk .....	19
Sanitair .....	20
Aftimmerwerk.....	20
Schilderwerk .....	21
DE INSTALLATIES IN UW WONING .....	23
Meterkast .....	23
Waterinstallaties .....	23
Binnen riolering .....	23
Gasinstallaties .....	23
Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel.....	24
Mechanische ventilatie.....	25
Elektrische installatie.....	26
Rookmelders.....	27
Telecom- en mediavoorzieningen.....	27
MILIEU EN ENERGIEVERBRUIK .....	28

<i>Materiaalgebruik</i> .....	28
<i>Duurzaam geproduceerd hout</i> .....	28
<i>Gasloos</i> .....	28
<i>Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)</i> .....	28
<i>TO (Temperatuur Overschrijding) - Juli</i> .....	29
<i>Isolatiewaarden</i> .....	29
<i>Energie label</i> .....	29
<i>Schoonmaken en oplevering</i> .....	29
KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR.....	30
RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR.....	31
OVERZICHT SANITAIR.....	33
<i>Toilet</i> .....	33
<i>Badkamer</i> .....	34
SLOTBEPALING.....	35

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Voorrang SWK bepalingen

Van toepassing is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020 en bijbehorend garantiesupplement, bestaande uit Module I 2024 en Module II A 2024.

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze 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 verblijfsruimte, verkeersruimte of overige 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 (mk) : meterruimte
- Toilet (wc) : toiletruimte
- Woonkamer : verblijfsruimte
- Keuken : verblijfsruimte
- Trapkast : bergruimte / onbenoemde ruimte
- Portaal : verkeersruimte
- Overloop : verkeersruimte
- Badkamer : badruimte
- Slaapkamer : verblijfsruimte
- Onbenoemde ruimte (zolder) : onbenoemde ruimte
- Berging : bergruimte / onbenoemde ruimte
- Buitenberging : bergruimte / onbenoemde ruimte
- Techniek : technische ruimte

**AANDACHTSPUNT:** Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Een overige ruimte is een ruimte waar het verblijven van personen een ongeschikte functie heeft. Het Bouwbesluit stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie. Dit houdt in dat u niet zomaar van een zolder (onbenoemde ruimte) een slaapkamer (verblijfsruimte) kan maken.

## Consumentendossier

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van artikel 7:757a BW ontvangt u van de aannemer een consumentendossier. Dit dossier wordt uiterlijk binnen 3 maanden na oplevering (volledig) beschikbaar gesteld.

Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de aannemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

- Verkooptekeningen
- Technische Omschrijving
- Energielabel
- Kopersopties, inclusief bijbehorende tekeningen en specificaties
- Revisietekeningen E-installatie
- Revisietekeningen W-installatie
- Eindcontrole E-installatie
- Eindcontrole W-installatie
- Kleuren- en materialenstaat
- Onderhoudsadviezen
- Bedieningshandleidingen installaties
- Overzicht betrokken partijen.

## 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.

Vrijstaande bergingen worden normaliter op hetzelfde peil geplaatst als de woning. Er kan echter van een afwijking sprake zijn als er tussen de naastgelegen percelen hoogteverschillen zijn. De exacte peilhoogtes van bergingen worden in het werk vastgesteld.

**AANDACHTSPUNT:** Volgens het Bouwbesluit mag de opstaphoogte van de drempel van de toegangsdeuren van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. U dient hier zowel bij het aanleggen van de bestrating naar uw toegangsdeuren als bij het aanbrengen van vloerafwerking rekening mee te houden. Wij hebben gerekend met het aanbrengen van een vloerafwerking van ca. 15 mm achter de voordeur. Wilt u een dikkere vloer toepassen, plaats dan achter de toegangsdeuren een schoonloopmat.

### 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.

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

Afhankelijk van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken om de tuin periodiek op te hogen.

**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 lossen 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 rioleringssysteem toegepast voor vuilwater en hemelwater (regenwater).

De afvoeren van de diverse vuilwaterlozingspunten in de woning (bijv. sanitair en keukengootsteen) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C kortstondig 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 hemelwatersysteem van de gemeente onder de openbare weg.

De hemelwaterafvoeren van de bergingen behorende tot bouwnummer 4 t/m 13, 24, 27, 28 en 32 worden niet aangesloten op het op voornoemd hemelwatersysteem en het hemelwater van deze bergingen wordt geloosd op openbaar gebied. De overige bergingen worden op de hemelwaterriolering van de woningen aangesloten.

De bergingen van bouwnummer 14 t/m 23 hebben een hellend dak met een goot aan de voorzijde. Het hemelwater van dit dak wordt via deze goot afgevoerd via twee aansluitingen ter plaatse van de bergingen op de hoek. Deze aansluitingen, behorende tot bouwnummer 14, 18, 19 en 23, worden aangesloten op de hemelwaterafvoeren van deze woningen.

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

## Bestrating

Er wordt geen bestrating op de kavels aangebracht, m.u.v. het pad achter de hoek- en tussenwoningen en het pad naar de bergingen behorende tot de rug-aan-rugwoningen. Dit betreft het pad, zoals aangegeven op de situatietekening bij woning bouwnummer 2 t/m 4, 14 t/m 23 en 28 t/m 32. Dit pad is onderdeel van de individuele percelen en is geen openbaar gebied. U bent dan ook zelf verantwoordelijk voor de instandhouding en het onderhoud van het pad, zie voor nadere informatie de koopovereenkomst. Over deze achterpaden wordt een recht van overpad gevestigd voor de aangrenzende woningen. Het achterpad wordt voorzien van grijze betontegels, afmeting circa 300x300 mm. Deze bestrating is geschikt om te voet of per fiets te betreden. De bestrating is niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer.

Het pad tussen bouwnummer 7 en 8 behoort tot het openbaar gebied.

Het pad wordt indien noodzakelijk voorzien van afwateringsputten die worden aangesloten op het ondergrondse hemelwaterafvoersysteem of het pad wordt onder afschot aangelegd zodat het regenwater in de tuinen afwatert.

De overige bestrating/ verharding in het openbaar gebied wordt door de gemeente aangelegd en valt buiten de werkzaamheden van de aannemer.

De privéparkeerplaatsen op eigen terrein dienen door u na oplevering te worden bestraat en moeten in stand worden gehouden. Wij adviseren u om gebroken puin / puingranulaat onder de bestrating aan te brengen. Dit is van toepassing bij bouwnummers 4 t/m 13, 24 t/m 27, 28 en 32.

De verplichting tot aanleg en instandhouding van deze parkeerplaats is geregeld in uw koopovereenkomst.

#### 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). Koper is vanaf oplevering verantwoordelijk voor het zichtbaar houden van de hoekpunten totdat kadastrale aanwijzing heeft plaatsgevonden.

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. En conform de van toepassing zijnde regelgeving.

Waar op de situatietekening bij bouwnummer 1 t/m 13 en 14 t/m 23 aangegeven wordt ter plaatse van de erfgrens een haag met een hoogte van circa 60 cm en/of gaashekwerk toegepast met een hoogte van ca. 180 cm welke wordt voorzien van Hedera ("Klimop") beplanting. De Hederabepanting heeft een beperkte aanplanhoogte en zal pas op termijn het hekwerk geheel bedekken. Het hekwerk wordt bij bouwnummer 1 t/m 13 voorzien van een bijpassende afsluitbare tuinpoort, zoals aangegeven op de situatietekening.

#### Buitenberging

In de achtertuin van alle woningtypen wordt een houten buitenberging geplaatst, met uitzondering van de woningen behorende tot bouwnummer 14 t/m 23 waar de bergingen tegen de zijgevel van de hoekwoningen worden gerealiseerd. De oppervlakte van de berging is *minimaal* 5 m<sup>2</sup> of zo groot als aangegeven op de separate bergingstekening.

De vloer van de buitenberging wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte of prefab betonvloer op zand.

De wanden worden opgebouwd met een houten regelwerk, aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde (geïmpregneerde) houten 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 glas.

Het ongeïsoleerde platte dak van de berging, m.u.v. de bergingen behorende tot bouwnummer 14 t/m 23, bestaat uit een houten balklaag voorzien van een houten dakbeschot. De bovenzijde van het

platte dak wordt afgewerkt met een bitumineuze of kunststof dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een stalen afdekkap.

Het ongeïsoleerde hellend dak van de berging van de woningen behorende tot bouwnummer 14 t/m 23 bestaat uit een houten balklaag, voorzien van een houten dakbeschot. De bovenzijde van het hellend dak wordt afgewerkt met bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim en aan de voorzijde een goot t.b.v. hemelwater.

Bergingen die niet grenzen aan openbaar gebied, dus ook die van de RAR-woningen, worden aangesloten op HWA uitleggers van de gemeente.

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

Op de buitenberging wordt een niet uitschakelbaar lichtpunt aangebracht, voorzien van een schemerschakelaar. Deze dient onder andere voor de verlichting van het achterpad of parkeerplaats en dient door u in stand gehouden te worden. In de buitenberging wordt een lichtpunt en een enkele wandcontactdoos aangebracht. De elektra wordt als zogenaamd opbouwsysteem uitgevoerd, wat betekent dat de elektra in het zicht is.

**AANDACHTSPUNT:**

De bergingen zijn enkelwandige uitgevoerd en voorzien van rabat. Volgens de regels geldt voor enkelwandige bergingen met rabat dat ze niet waterdicht zijn maar regenwerend. Water dat door de wanden slaat kan via de speciaal daarvoor aangebrachte sponning in de onder-regel onderuit de berging weglopen. Het advies is het straatwerk/tuinaanleg 10 cm onder het laatste houtendeel te houden zodat het water kan weglopen via de onder-regel.

Daarnaast is het van belang de ventilatierooster vrij te houden van spullen. De temperatuur in deze niet geïsoleerde bergingen is binnen en buiten gelijk, daarom raden wij het aan hier geen kussens enz. in vochtige periode te laten liggen. Het regelwerk en de rabatdelen zijn verduurzaamd en kunnen tegen water, de houten delen kunnen werken door invloeden van het weer. De ongeïsoleerde berging is niet geschikt om een koelkast of vriezer in te plaatsen.

**Huisvuil en tuinafval**

Het groenafval, verpakkingsafval en restafval van bouwnummer 1 t/m 13 en 24 t/m 32 zal individueel worden verzameld door middel van gescheiden afvalcontainers. Deze zijn na oplevering te verkrijgen bij de gemeente.

Ten behoeve van de bouwnummer 14 t/m 23 (en 10 huurwoningen van Woningcorporatie Area) wordt door de gemeente een ondergronds verzamelpunt voor gescheiden afval gerealiseerd op een nader te bepalen locatie in openbare ruimte.

## 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 (prefab) betonnen funderingsbalken.

### Kruipruimte

Onder de woning bevindt zich geen kruipruimte.

### Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een prefab betonnen ribcassettevloer welke aan de onderzijde fabrieksmatig is voorzien van isolatie.

De vloer van de eerste en de tweede verdieping bestaat uit een prefab betonnen vloer die direct van een afwerklaag voorzien kan worden. 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 conform de kleur en materiaalstaat.

De voegen van het metselwerk worden uitgevoerd zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

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 thermisch verzinkt stalen hoeklijn/metselwerkdrager.

Onder de kozijnen worden onderdorpels toegepast in kleur en materiaal conform kleur- en materiaalstaat.

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

Afwijkend metselwerk is op tekening aangegeven en wordt uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat.

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 prefab betonnen elementen, dikte volgens opgave van de constructeur.

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

De dragende wanden worden uitgevoerd in prefab betonnen elementen dikte volgens opgave constructeur.

**AANDACHTSPUNT:** Bij vochtige, regenachtige perioden komt het voor dat het in de aangebouwde berging vochtig kan worden doordat de gevelstenen en voegen vocht opnemen en kunnen doorlaten. Het is zelfs niet uitgesloten dat er op de vloer een klein plasje water ontstaat, of dat de vloer zichtbaar nat wordt. Deze ruimte is dus niet geschikt voor de opslag van vochtgevoelige spullen. Pas daarom altijd op met het "tegen de muur" of "op de vloer" zetten van vochtgevoelige materialen zoals kartonnen opslagdozen en dergelijke. Omdat bergingen vochtig worden, dient er voldoende geventileerd te worden. De berging is voorzien van voldoende ventilatieopeningen afgestemd op de grootte van de berging. Zorg ervoor dat deze dan ook niet worden afgesloten en dat de ventilatie-luchtstroom niet wordt belemmerd. Bij onvoldoende ventilatie kan er schimmelvorming optreden.

Pas ook op met het plaatsen van een koelkast of vriezer in de ongeïsoleerde buitenberging, deze zullen vochtig worden en gaan roesten. In de meeste gevallen vervalt je garantie op de apparaten.

Een behandeling met een waterafstotend middel aan de buitenzijde van het metselwerk, kan het binnenklimaat enigszins verbeteren. Het blijft echter een onverwarmde ruimte, waar de luchtvochtigheid binnen meestal net zo hoog is als buiten. Ga je de berging na oplevering isoleren, vraag dan deskundig advies om vochtproblemen te voorkomen.

#### Luifels

Boven de voordeuren komen stalen, verzinkte luifels. Afwateringsvoorzieningen zijn hierin niet opgenomen. De kleur conform kleur en materiaalstaat.

## **Daken**

De hellende dakconstructie van de woning wordt samengesteld uit geprefabriceerde geïsoleerde zelfdragende houten dak elementen. Onder de dakplaten worden 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 dak elementen en de knieschotten bestaan uit een onafgewerkte witte houtspaanderplaat. Bevestigingsmiddelen blijven in het zicht. De kopse kanten zijn niet afgewerkt. Waar nodig worden aftimmerlatten geplaatst.

Daar waar nodig geacht door de aannemer worden aftimmerlatten geplaatst.

Op het hellende dakvlak worden keramische dakpannen aangebracht conform kleur- en materiaalstaat.

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

Daar waar van toepassing wordt de geïsoleerde platdakconstructie van de woning samengesteld uit een 'volle' prefab betonnen vloer die fabrieksmatig wordt afgewerkt en voorzien van een isolatielaag en bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim in de kleur conform kleur en materiaalstaat. De zogenaamde V-naden aan de onderzijde tussen de vloerplaten blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van de plafondafwerking.

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

## **Windveren**

Daar waar nodig worden dakranden afgewerkt met een zinken of kunststof windveer als afsluiter van het verticale metselwerk.

## **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.

## **Houten Pergola**

De pergola behorende tot de woningen bouwnummer 14 t/m 23 wordt vervaardigd uit een houten raamwerk dat bestaat uit verticale palen en dwarsbalken of liggers direct tegen de gevel van het huis geplaatst. Hiervoor wordt hout gebruikt dat afkomstig is uit bossen die beheerd worden op een manier die ecologisch verantwoord is.

## **Hekwerken**

De lamellen hekwerken bij de Franse balkons bij de woning behorende tot bouwnummer 1, 5, 8, 9 en 12 worden uitgevoerd in staal in de kleur conform de kleuren en materialenstaat.

### **Hemelwaterafvoeren**

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

Het hemelwater dat op het platte dak van de woningen en aangebouwde berging valt wordt afgevoerd middels zijuitlopen die worden aangesloten op ronde hemelwaterafvoeren (regenpijpen), conform kleur- en materiaalstaat.

Waar noodzakelijk worden er nood overstorten aangebracht.

### **Buitenkozijnen, ramen en deuren**

De buitenkozijnen en ramen van de woning worden uitgevoerd in hardhout en aan de binnenzijde en buitenzijde al dan niet fabrieksmatig dekkend geschilderd.

De binnenzijde van de kozijnen en ramen worden in dezelfde kleur uitgevoerd als de buitenzijde. Kleuren conform kleur- en materiaalstaat.

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

De entree deur van de woning wordt uitgevoerd als samengestelde houten plaatdeur. De entree deur wordt voorzien van een briefplaat met tochtborstels/tochtklep.

De tuindeur wordt uitgevoerd in hardhout en aan de binnenzijde en buitenzijde al dan niet fabrieksmatig dekkend geschilderd.

De kozijnen die tot aan peil doorlopen, worden voorzien van kunststenen onderdorpels. Onder de kozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde natuur- / kunststenen vensterbanken aangebracht in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

### **Dakkap**

Op de daken van de rug-aan-rugwoningen worden dakkappen toegevoegd waarin de ventilator van de warmtepompinstallatie staat. Deze biedt bescherming tegen weersinvloeden en beperkt het directe zicht op de installatie. Dit dakvenster wordt in een antracietgrijze kleur afgewerkt. In het dak, onder de dakkap, zit een luik dat te openen is vanaf de zolder van de woning. Dit zorgt voor een veilige manier voor een monteur om de ventilator te bereiken en onderhoud te plegen. Indien de indeling van de technische installatie het toelaat, zullen er ook andere dakdoorvoeren door dit dakkap naar buiten worden geleid.

### **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 entree deur, 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 daar waar nodig.

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 hoog rendement 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. Bij enkele woningen zitten verdiepingshoge kozijnen op de eerste verdieping. Het kozijn van deze ruimte is ook voorzien van een draai-/kiepstand en vormt een zogenoemd frans balkon. Om valgevaar te voorkomen is hier een stalen hekwerk bevestigd aan de gevel.

### **Glasbewassing**

De ramen worden waar op tekening aangegeven uitgevoerd als naar binnen draaiende draai- en of kiepramen. De vaste ramen (niet voorzien van draaiende delen) dienen van buitenaf bewassen te worden.

Voor de woningen is het uitgangspunt dat na oplevering de bewassing van de ramen, gevelinspectie en onderhoud door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Mochten bewoners ervoor kiezen dit door een professionele, erkende onderneming te laten uitvoeren dan zullen zij mogelijk voorzieningen moeten treffen, zodanig dat aan de Arbowetgeving wordt voldaan.

**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.

## De afbouw van uw woning

### Binnenwanden

Alle niet-dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als lichte scheidingswand. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zullen deze wanden uitgevoerd worden in geluidbeperkende uitvoering. Ter plaatse van de badkamer zullen de lichte scheidingswanden in vochtbestendige uitvoering worden uitgevoerd.

De op tekening vermelde schachten kunnen qua afmeting en positie wijzigen, nadat de detailengineering en alle daarbij behorende berekeningen van bijvoorbeeld de installaties is afgerond.

### Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht in de kleur wit. De bovenlichten worden voorzien van helder enkel glas, m.u.v. het bovenlicht boven de deur naar de trapkast (indien van toepassing), meterkast. Deurkozijnen naar de technische ruimte op zolder worden indien van toepassing uitgevoerd met een kozijn zonder bovenlicht.

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

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

Alle binnendeuren worden voorzien van stalen paumelles (niet op kleur) 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.

De badkamerdeur vanaf de slaapkamer in bouwnummer 28 t/m 32 zijn uitgevoerd als schuifdeur. Deze schuifdeur verdwijnt in de wand en is vanuit de badkamer te vergrendelen als deze dicht zit.

**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. De deuren worden afgehangen op ca. 28 mm boven de onafgewerkte vloer. Er kan een vloerafwerking van maximaal 15 mm toegepast worden om voldoende ventilatieruimte onder de deur over te houden. 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. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap met stootborden (m.u.v. bouwnummer 8, 9 en 14 t/m 23, deze wordt als open trap uitgevoerd). Waar van toepassing wordt de trap van de eerste naar de tweede verdieping uitgevoerd als een open trap.

Langs één wand van de trap komt een transparant gelakte houten leuning op aluminium leuninghouders. Langs het trapgat en de open zijde van de trap wordt een houten traphekje aangebracht. Daar waar noodzakelijk wordt het traphekje uitgevoerd met een dicht paneel. 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 noodzakelijk ten gevolge van de detailengineering van bijvoorbeeld de leidingen verloop van de installaties, wordt er een afgetimmerde "lepe hoek" in de hoek(en) 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

De wanden van de woningen worden afgewerkt conform de ruimte afwerkstaat.

De wanden van de toiletruimte en de badkamer worden gedeeltelijk dan wel 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 sauzen.

## Afwerking plafonds

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

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

## Afwerking vloeren

De begane grondvloer van de woningen wordt afgewerkt met een dekvloer, opbouwdikte circa 80 mm dik. De vloer van de eerste en de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een 'volle' prefab betonnen vloer die fabrieksmatig wordt afgewerkt.

In de dekvloeren lopen diverse water-, elektra- en (vloer)verwarmingsleidingen. Het is daarom niet mogelijk om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkereen 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: het voldoende lang laten drogen en uitharden van de dekvloer, het schuren van de toplaag, het aanbrengen van een vochtscherm, het aanbrengen van een hechtprimer, 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 aannemer 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 een draingoot. De douchehoek heeft een standaard afmeting van circa 900x900 mm.

Wandtegelwerk wordt in de badkamer aangebracht tot aan de onderkant van het plafond. In de toiletruimte wordt wandtegelwerk aangebracht tot circa 125 cm vanaf de vloer.

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.

### *Woningtype A, B, D, G en H*

De wandtegels worden aangebracht in de afmeting ca. 250x330 mm en liggend verwerkt. De vloertegels worden aangebracht in de afmeting ca. 300x300 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 € 30,-/m<sup>2</sup> inclusief btw.

### *Woningtype C en F*

De wandtegels worden aangebracht in de afmeting ca. 250x400 mm en liggend verwerkt. De vloertegels worden aangebracht in de afmeting ca. 400x400 mm.

Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 25,-/m<sup>2</sup> inclusief btw. Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 35,-/m<sup>2</sup> inclusief btw. In een door aannemer aan te wijzen showroom kunt u tegels bezichtigen. De aankoop van de gekozen tegels wordt verrekend op basis van bovengenoemde verrekenposten.

Afwijkende maatvoering of patronen kunnen leiden tot een meerprijs. Door de kopersadviseur van de aannemer 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 HansGrohe.

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:

- **Waar van toepassing**, 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.
- **Waar van toepassing** een enkele óf dubbele wastafel, per wastafel voorzien van één wastafelmengkraan. De waterafvoer vindt plaats middels een verchromde sifon die is aangesloten op een verchromde muurbuis.
- Een thermostatische douchemengkraan en glijstangcombinatie met waterbesparende douchekop.
- Een draingoot voorzien van een RVS rooster.
- Elektrische radiator in de kleur wit.

Het aansluitpunt van de wasmachine wordt voorzien van een tapkraan.

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

### Aftimmerwerk

Waar, ter beoordeling van de aannemer, voor een deugdelijke en nette afwerking benodigd is, worden diverse aftimmerwerken uitgevoerd met houten panelen/aftimmerlatten.

Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

Ten behoeve van de ophanging van de installaties op de zolder van bouwnummer 1 t/m 7 en 10 t/m 13 wordt een onafgewerkte houten wand aangebracht.

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

### Schilderwerk

De buitenkozijnen, ramen en -deuren en buitenbetimmeringen worden fabrieksmatig van grondverf voorzien en in het werk dan wel fabrieksmatig met een éénlaags verfsysteem afgewerkt. De binnenzijde van buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden in dezelfde kleur als de buitenzijde uitgevoerd.

De trapgataftimmeringen en de bomen en hekwerken van de trappen worden in het werk of fabrieksmatig afgelakt of gespoten in de kleur wit in een éénlaags verfsysteem. De muurleuning worden transparant afgelakt. De traptreden worden niet afgelakt in het werk, deze worden fabrieksmatig gegrond aan boven- en onderzijde.

Alle overige voorkomende schilderwerken op hout worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem, kleur volgens kleur en materiaalstaat, met uitzondering van fabrieksmatig afgelakte houtwerken.

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met watergedragen verf.

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

**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.

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 een contour. Op 0-tekeningen van de keuken wordt de locatie van het leidingwerk aangegeven. Standaard worden de volgende aansluitpunten (eventueel afgedopt) aangebracht.

- 2-FPerilex aansluiting opstelplaats kookplaat tot 7,4 kW
- Wandcontactdoos opstelplaats recirculatie afzuigkap
- Afvoer en warm en koud watervoorziening opstelplaats spoelbak (afgedopt)
- Wandcontactdoos opstelplaats koelkast
- Wandcontactdoos op aparte groep opstelplaats magnetron/oven
- Wandcontactdoos op aparte groep opstelplaats vaatwasser
- Een beluchte kraan en riolering voorzien van sifon t.b.v. een vaatwasser
- 2 dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik, horizontaal geplaatst

Indien er een optie voor een alternatieve keukenopstelling mogelijk is, kan het leidingwerk worden aangepast voor deze opstelling. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersadviseur van de aannemer 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 koud waterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de fontein kraan in de toiletruimte(s).
- 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.
- het tappunt ten behoeve van de vaatwasser.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

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

Op afgedopte aansluitingen worden geen hoekstopkranen geplaatst.

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

### Binnen riolering

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

- de afvoerleiding nabij opstelplaats keuken spoelbak en vaatwasser (Voor de wand afgedopt)
- de toiletten
- de fontein in de toiletruimte(s)
- de wastafel(s) in de badkamer
- de douche
- de opstelplaats van de wasmachine
- het warmwatertoestel
- de WTW-unit

Op afgedopte leidingen worden geen sifons geplaatst.

### 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 boilervat. Het voorverwarmde water wordt verder verwarmd tot de vereiste temperatuur met een elektrische na-verwarmer. De buitenunit van de luchtwarmtepomp wordt bij bouwnummers 14 t/m 23 geplaatst op het dak van de woning. Hier komt een zogenoemde dakkap overheen die apart in dit document wordt benoemd. Bij de overige bouwnummers wordt de buitenunit op het dak van de berging of op het maaiveld in de tuin geplaatst conform situatietekening. Vanwege geluidseisen wordt conform regelgeving indien nodig een geluidwerende omkasting om de buitenunit heen geplaatst.

De binnenunit met een interne boiler worden in de technische zone(ruimte) geplaatst. Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief, deze heeft een inhoud van 200 liter. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik.

De berekening van het verwarmingsvermogen geschied 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. Waar in zicht wordt de verdeler voorzien van een omkasting. De verwarming op de verdiepingen (m.u.v. de onbenoemde ruimte op de bovenste verdieping) wordt uitgevoerd middels lage temperatuur radiatoren.

**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 koper adviseur van de aannemer, zodat de vloerverwarming indien nodig ook aangepast kan worden.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer. De overige verwarmde verblijfruimten worden voorzien van een afzonderlijk te bedienen radiator die alleen werkt als het systeem in bedrijf is. De woning wordt ook voorzien van topkoeling, de warmtepomp laat koud water door de leidingen van de vloerverwarming lopen, waardoor de massa van de vloer afkoelt op warme dagen. Het gaat hier om topkoeling waarmee de pieken worden afgevlakt, de ruimte wordt maximaal 3 graden Celsius afgekoeld. Tijdens het koelen wordt de toevoer naar de badkamer afgesloten.

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	18°C	vloerverwarming
• woonkamer / keuken	22°C	vloerverwarming
• trapkast	onverwarmd	geen voorzieningen
• toilet	18°C	balans
• slaapkamers	22°C	LTV radiator
• badkamer	22°C	elektrische radiator
• overloop	18°C	balans
• onbenoemde ruimte	onverwarmd	geen voorzieningen
• buitenberging	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 woningen worden geventileerd door een balansventilatiesysteem met een warmte terugwin-unit (WTW-unit). Zowel de luchtafvoer als de luchttoevoer vindt plaats d.m.v. de ventilator in de WTW-unit. De verse lucht wordt middels een dak of gevel doorvoer van buiten aangevoerd. In de WTW-unit wordt de verse lucht langs de lamellen van de warmtewisselaar gevoerd en zo voorverwarmd met warmte uit de afgezogen lucht zonder daarmee rechtstreeks in contact te komen. De voorverwarmde lucht wordt ingeblazen in de woonkamer en slaapkamers. De lucht wordt afgezogen in de keuken, toiletruimte, badkamer en de opstelplaats van de wasmachine. De WTW-unit is ook voorzien van een bypass, dit wil zeggen als de buitentemperatuur in de zomer koeler dan de binnentemperatuur is, wordt de bypass geopend. Deze zorgt ervoor dat afvoerlucht niet door de warmtewisselaar gaat, waardoor binnenkomende koudere buitenlucht niet wordt opgewarmd en het koeler blijft binnen de woning.

De bediening van het ventilatiesysteem geschiedt middels een zogenoemde 3-standen schakelaar in de keuken / woonkamer. Het ventilatiesysteem kan ook door middel van een puls schakelaar in de badkamer worden bediend.

Afzuigventielen en inblaasventielen 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 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt. De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de ventilatietoever van de toiletruimte en badruimten vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur.

De spuiventilatie 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.

### 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 leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit kunststof inbouw materiaal toegepast van het type "inbouw verticaal geplaatst" met uitzondering van de techniekruimte / zolder (t.p.v. techniek) 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 verticaal geplaatst, 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, de trapkast en de zolder (ter plaatse van / in techniek zone).
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm (horizontaal) boven de afgewerkte vloer aangebracht.
- Ter plaatse van, de buitenberging, de trapkast worden de wandcontactdozen op een hoogte van circa 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.
- Aansluitpunten, wandlichtpunten worden in de trapkast en onbenoemde ruimten op ca. 180 cm boven vloer en ter plaatse van de pui tuin-, achterdeur op ca. 210 cm boven vloer en badkamer op circa 180 cm boven de vloer en/of het maaiveld aangebracht.
- Aansluitpunten, wandlichtpunten worden ter plaatse van de voordeur, tuin-, achterdeur op circa 210 cm boven de vloer en/of het maaiveld aangebracht.
- Ter plaatse van de trap komt de schakelaar circa 130 cm boven de vloer.
- Bediening verwarmingssysteem op hoogte van circa 150 cm.

- Bediening verwarmingssysteem en thermostaat/CO<sub>2</sub>-sensor circa 30cm uit elkaar. Ter plaatse van de tuin- en 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. Zie hoofdstuk buitenberging voor elektrotechnische installatie van de buitenberging.

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 de aannemer. 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 data/telecom/glasvezel worden bedrade aansluitpunten aangebracht volgens verkooptekening. In de koopsom zijn geen aansluitkosten of abonnementskosten voor data/telecom/glasvezel opgenomen. U dient zich met ingang van de dag van oplevering aan te melden bij een leverancier naar keuze.

#### PV-panelen (zonnepanelen)

Als uit de BENG berekening blijkt dat de woning PV-panelen nodig heeft, zullen deze geplaatst worden.

De positie en aantallen van deze PV-panelen staat indicatief weergegeven op de verkooptekeningen en zijn samen met de locatie nader te bepalen door de installateur. De bijbehorende omvormer wordt geplaatst in de technische zone(ruimte).

## 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 energiezuinig ventilatiesysteem en een luchtwater warmtepompinstallatie met een hoog rendement. Warm waterleidingen worden geïsoleerd om warmteverlies te beperken.

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

Ten behoeve van de gezondheid van de schilder wordt binnen in de woning uitsluitend gewerkt met watergedragen verf.

### Duurzaam geproduceerd hout

Nagenoeg al het door ons toegepaste hout is duurzaam geproduceerd.

### Gasloos

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

### Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)

In Nederland leggen we vanaf 1 januari 2021 de energieprestatie voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen vast aan de hand van 3 eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar;
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten

De BENG-eisen houden rekening met het gebouw gebonden energieverbruik per m<sup>2</sup>. Er geldt een aparte eis:

- (BENG 1) voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken.
- (BENG 2) de resterende energiebehoefte moet zo efficiënt mogelijk worden opgewekt.
- (BENG 3) de energievraag van een gebouw moet zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan. De hoogte van de eisen verschilt per type woning of gebruiksfunctie en is terug te vinden in het Bouwbesluit.

### TO (Temperatuur Overschrijding) - Juli

We worden geconfronteerd met steeds warmere zomers. Hiermee neemt de noodzaak toe om maatregelen te treffen om het risico op oververhitting bij nieuwbouw woningen te beperken. Nieuwe woningen worden zo energiezuinig mogelijk gebouwd, en houden daardoor hun warmte beter vast. Directe zonintreding heeft een grote invloed op oververhitting bij nieuwbouwwoningen wat in de zomer problemen kan opleveren. Hogere binnentemperaturen leiden tot gezondheidsrisico's en overlast.

De TO-juli-indicator is: 1,20. Deze waarde is een indicatiegetal waarmee per oriëntatie van het gebouw inzicht wordt gegeven in het risico op temperatuuroverschrijding in het gebouw.

### Isolatiewaarden

In de woning wordt isolatie aangebracht volgens onderstaande gemiddelde isolatiewaarden.

Onderdeel	Isolatiewaarde
Begane grondvloer woning	$R_c \geq 3,70 \text{ m}^2\text{K/W}$
Gevels woning	$R_c \geq 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}$
Dak woning	$R_c \geq 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}$
Kozijnen woning met HR++ beglazing	$U \leq 1,60 \text{ W/m}^2\text{K}$
Gevels/wanden/dak buitenberging	Ongeïsoleerd
Dakraam	$U \leq 1,60 \text{ W/m}^2\text{K}$

### Energielabel

Bij oplevering van de woning wordt het energielabel van uw woning verstrekt. Uw woning krijgt minimaal het energielabel A.

### Schoonmaken en oplevering

Circa 2 à 3 weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Uitzonderingen daarop zijn sanitair, tegelwerk en beglazing - deze worden schoon opgeleverd.

## Kleur en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Gevel</b>		
Metselwerk bouwnummers 1 t/m 7 en 28 t/m 32	Baksteen wildverband	Middel rood-bruin
Metselwerk bouwnummers 10 t/m 23	Baksteen wildverband	Donker rood-bruin
Metselwerk bouwnummers 8, 9 en 24 t/m 27	Baksteen wildverband	Zand-grijs
Accenten en plinten gevelmetselwerk (alle bouwnummers)	Baksteen wildverband	Antraciet
Voegwerk	3 mm terugliggend gevoegd	Grijs
Pergola element blok 5	Hout	Blank
Gevelbekleding bergingen	Hout rabatdelen	Naturel
<b>Gevelopeningen</b>		
Kozijnen en draaiende delen	Hout, dekkend geschilderd	Licht grijs
Voordeur met glas of zijlicht	Hout, dekkend geschilderd	Donker grijs
Frans Balkon balustrade	Aluminium/staal strip	Licht grijs
Onderdorpel	Kunststeen	Antraciet
Waterslag	Prefab beton	Licht grijs
Beglazing, algemeen	Glas	Helder
Lateien/geveldraggers	Staal	Licht grijs
Luifels bij voordeur	Staal	Licht grijs
Kozijn in berging en deur	Hout	Wit
Kozijn in berging en deur (rugwoningen)	Hout	Licht grijs
<b>Dakafwerking</b>		
Hellende daken	Keramische pan	Antraciet
Platte daken	Bitumen	Grijs
Gevelbekleding	Zink	Grijs naturel
Afdekkap	Zink	Grijs naturel
Daktrim platdak woning	Aluminium	Blank geanodiseerd
Daktrim berging	Aluminium	Blank geanodiseerd
Dakdoorvoeren	Kunststof	Grijs
Mastgoot voorzijde woning	Aluminium	Aluminium
Mastgoot achterzijde woning	PVC	Grijs
Hemelwaterafvoeren voorzijde woning	Aluminium	Aluminium
Hemelwaterafvoeren achterzijde woning	PVC	Grijs
PV-panelen		Zwart
Dakraam		Antraciet
<b>Perceel</b>		
Erfscheiding hekwerk		Donker grijs/zwart
Tuin tegels	Betontegels	Grijs naturel
Beplanting hekwerk	Hedera	

Bovenstaande kleur- en materiaalstaten zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. De aannemer 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
<b>Entreehal/Portaal</b>		
Vloer	Dekvloer	Naturel / Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
<b>Keuken/Woonkamer</b>		
Vloer	Dekvloer	Naturel / Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Vensterbank	Kunststeen – Bianco C	Cf. bemonstering
<b>Meterkast</b>		
Vloer	Geen afwerking	
Wanden	Aftimmerwerk houten beplating	
Plafond	Onafgewerkt	
<b>(trap)kast</b>		
Vloer	Dekvloer	Naturel / Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Onafgewerkt	
<b>Toilet</b>		
Vloer	Keramische vloertegels	Cf. kleurkeuze koper
Dorpel	Kunststeen	Antraciet
Wanden	Keramische wandtegels Boven het tegelwerk worden de wanden afgewerkt met fijn structuur spuitwerk	Cf. kleurkeuze koper
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
<b>Overloop</b>		
Vloer	Dekvloer	Naturel / Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
<b>Slaapkamers</b>		
Vloer	Dekvloer	Naturel / Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Vensterbank	Kunststeen – Bianco C	Cf. bemonstering
<b>Badkamer</b>		
Vloer	Keramische vloertegels	Cf. bemonstering
Dorpel	Kunststeen	Antraciet
Wanden	Keramische wandtegels	Cf. bemonstering
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
<b>Onbenoemde ruimte</b>		
Vloer	Dekvloer	Naturel / Grijs
Wanden	Behangklaar (niet t.p.v. techniekzone)	




Plafond	Onderzijde dakplaten in het zicht	Onafgewerkte witte platen
Vensterbank	Kunststeen – Bianco C	Cf. bemonstering
<b>Buitenberging</b>		
Vloer	Betonvloer (Prefab vloerplaat)	Naturel / Grijs
Wanden	Houtconstructie in het zicht, gewolmaniseerd	Naturel
Plafond	Dakconstructie in het zicht, gewolmaniseerd	Naturel
<b>Buitenberging gemetseld</b>		
Vloer	Betonvloer (Prefab vloerplaat)	Naturel / Grijs
Wanden	Enkelsteens metselwerk	Gelijk aan woning
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

Hieronder staat een overzicht van het basis sanitair in de toilet en de badkamer van de woningen. In de sanitairboekjes van de woningen die bij de showroom van de leverancier voorhanden zijn wordt verder ingegaan op sanitair en eventuele aanvullingen.

De toiletruimte zit op de begane grond en waar van toepassing op de eerste verdieping.

Toilet		
Onderdeel	Merk, kleur	Afbeelding
Toilet met deksel	<b>Villeroy en Boch O.NOVO</b> Diepspoelcloset, DirectFlush met zitting met SoftClosing & QuickRelease, kleur wit Wandhangend	
Bedieningsplaat inbouwreservoir	<b>Wisa</b> Bedieningsplaat, kleur wit	
Fontein	<b>Villeroy en Boch O.NOVO</b> afm. 36 x 27,5 cm, kraangat link / rechts (getekend, gespiegeld) Kleur wit	
Fonteinkraan	<b>HansGrohe</b> Toiletkraan Logis, alleen koud water Kleur Chroom	
Afvoersifon fonteintje	<b>Viega</b> Plugbekersifon met muurbuis Kleur Chroom	

Badkamer		
Onderdeel	Merk, kleur	Afbeelding
Toilet met deksel <b>(waar van toepassing)</b>	<b>Villeroy en Boch O.NOVO</b> Diepspoelcloset, DirectFlush met zitting met SoftClosing & QuickRelease, kleur wit Wandhangend	
Bedieningsplaat inbouwreservoir	<b>Wisa</b> Bedieningsplaat, kleur wit	
Wastafel	<b>Villeroy en Boch O.NOVO</b> afm. 60x49 cm, Kleur wit	
Wastafelkraan	<b>HansGrohe</b> Wastafel mengkraan Logis 100 Kleur Chroom	
Afvoersifon wastafel	<b>Viega plugbekersifon met muurbuis</b> Kleur Chroom	
Thermostatische douchemengkraan	<b>HansGrohe</b> Dochethermostaat EcoStat hoh=15 cm Kleur Chroom	
Glijstangset douche	<b>HansGrohe</b> Crometta 85 Unica glijstangset 65 cm Kleur Chroom	
Douchedrain	<b>Douchedrain</b> RVS rooster	

## 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 de aannemer 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 de aannemer 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 impressie en het kleurgebruik in de documentaties. Ingetekend meubilair, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening en niet in de aanneemsom inbegrepen.

De plaats van bijvoorbeeld lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatieroosters en ventilatieventielen, verdelers, warmtepompen, boilers, WTW-unit 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 'as-built' documenten in het Consumentendossier, prevaleert het Consumentendossier.