

# ALGEMENE PROJECTINFORMATIE EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING



Blok A (bouwnummer 90 t/m 94)



Blok B (bouwnummer 95 en 96)



Blok C (bouwnummer 81 t/m 84)



Blok D (bouwnummer 85 t/m 89)

d.d. 04-09-2024

Behorende bij: Park Langendijk - Zusterhof te Breda,  
16 grondgebonden woningen

Let's build happiness!





## 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 makelaar of met de kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid.

### Betrokken partijen

#### *Ontwikkeling en verkoop grond:*

BPD ontwikkeling BV  
Melkfabriekstraat 11J  
5613 MW Eindhoven  
tel. 040 – 2659859  
[www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)



#### *Bouwbedrijf:*

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):*

Van de Water Makelaars  
Keizerstraat 91-93  
4811 HL Breda  
Tel. 076 – 5242400  
[nieuwbouw@vandewatergroep.nl](mailto:nieuwbouw@vandewatergroep.nl)





*Notaris:*

E&L Notarissen  
Bredaseweg 159  
4872 LA Etten-Leur  
Tel. 076 – 5034557  
[www.elnotarissen.nl](http://www.elnotarissen.nl)





## Inhoudsopgave

<b>ALGEMENE PROJECTINFORMATIE .....</b>	<b>6</b>
PROCEDURE AANKOOP EN BOUW VAN DE WONING .....	6
<i>Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst .....</i>	6
<i>Bedenktijd.....</i>	7
<i>De “vrij op naam” (v.o.n.) prijs .....</i>	7
<i>Financiering regelen .....</i>	7
<i>Adviesgesprek met de kopersadviseur .....</i>	8
<i>Minderwerk .....</i>	9
<i>Uitbouw van de woning.....</i>	9
<i>Sluitingsdatum kopersopties .....</i>	10
<i>Opschortende voorwaarden.....</i>	10
<i>Ontvangst Waarborgcertificaat .....</i>	10
<i>Notarieel transport/eigendomsoverdracht grond.....</i>	10
<i>Rente .....</i>	11
<i>Facturen en hypotheek tijdens de bouw (na notarieel transport).....</i>	11
<i>Prijswijzigingen.....</i>	12
<i>De bouw van de woning .....</i>	12
<i>Bouwvolgorde.....</i>	12
<i>Kwaliteit .....</i>	12
<i>Veiligheid tijdens de uitvoering .....</i>	12
<i>Veiligheid na de oplevering .....</i>	13
<i>Werkzaamheden derden .....</i>	13
<i>Oplevering/sleuteloverdracht.....</i>	13
<i>Consumentendossier .....</i>	14
<i>Verzekering.....</i>	14
<i>De 5% regeling.....</i>	14
<i>Onderhoudsperiode.....</i>	15
<i>Klachtenafhandeling na oplevering.....</i>	15
<i>Onderhoud.....</i>	15
GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VAN SWK .....	16
GEBRUIK VAN PERSOONSgegevens .....	17
TOELICHTING BIJ VERKOOPBROCHURE EN CONTRACTSTUKKEN .....	18
<i>Contractstukken .....</i>	18
<i>Maatvoering.....</i>	18
<i>Situatietekening.....</i>	18
<i>Bouwnummers .....</i>	18
<i>Openbare ruimte .....</i>	19
<b>TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....</b>	<b>20</b>
<i>Voorrang SWK bepalingen.....</i>	20
<i>Bouwbesluit.....</i>	20
RONDOM EN ONDER UW WONING .....	22
<i>Peil en hoogteligging van de woning.....</i>	22
<i>Grondwerk.....</i>	22
<i>Riolering .....</i>	23
<i>Bestrating .....</i>	24
<i>Terreininventaris en beplanting .....</i>	25
<i>Buitenberging .....</i>	26





<i>Huisvuil en tuinafval</i> .....	27
DE RUWBOUW VAN UW WONING.....	28
<i>Fundering</i> .....	28
<i>Kruipruimte</i> .....	28
<i>Vloeren</i> .....	28
<i>Gevels en dragende wanden</i> .....	28
<i>Daken</i> .....	29
<i>Dakluik</i> .....	30
<i>Staalconstructie</i> .....	30
<i>Hemelwaterafvoeren</i> .....	30
<i>Buitenkozijnen, ramen en deuren</i> .....	31
<i>Hang en sluitwerk</i> .....	31
<i>Beglazing</i> .....	32
<i>Glasbewassing</i> .....	32
<i>Hekwerken</i> .....	32
<i>Luifel</i> .....	32
DE AFBOUW VAN UW WONING .....	33
<i>Binnenwanden</i> .....	33
<i>Binnendeuren en –kozijnen</i> .....	33
<i>Trappen en hekwerken</i> .....	34
<i>Afwerking wanden</i> .....	34
<i>Afwerking plafonds</i> .....	35
<i>Afwerking vloeren</i> .....	35
<i>Tegelwerk</i> .....	36
<i>Sanitair</i> .....	37
<i>Aftimmerwerk</i> .....	38
<i>Schilderwerk</i> .....	38
<i>Keuken</i> .....	39
DE INSTALLATIES IN UW WONING .....	41
<i>Meterkast</i> .....	41
<i>Waterinstallaties</i> .....	41
<i>Binnenriolering</i> .....	41
<i>Gasinstallaties</i> .....	41
<i>Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel</i> .....	42
<i>Mechanische ventilatie</i> .....	43
<i>Elektrische installatie</i> .....	44
<i>Rookmelders</i> .....	45
<i>Telecom- en mediavoorzieningen</i> .....	45
<i>PV-panelen (zonnepanelen)</i> .....	46
MILIEU EN ENERGIEVERBRUIK.....	46
<i>Materiaalgebruik</i> .....	46
<i>Duurzaam geproduceerd hout</i> .....	46
<i>Gasloos</i> .....	46
<i>Engergieverbruik/BENG</i> .....	46
<i>Isolatiewaarden</i> .....	47
<i>Energielabel</i> .....	47
<i>Groenverklaring</i> .....	48
<i>Natuurinclusief bouwen</i> .....	48
KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR .....	49
RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR.....	52
SLOTBEPALING .....	54





# ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

## Procedure aankoop en bouw van de woning

U heeft besloten om een nieuwbouwwoning te kopen. U heeft wellicht al een reservering 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 kopersadviseur
4. Ontvangst 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 onverbreekelijk met elkaar verbonden zijn.

U gaat daarbij met BPD ontwikkeling een koopovereenkomst aan met betrekking tot de koop van de grond. Met Janssen de Jong Bouw Zuid gaat u een aannemingsovereenkomst aan ten behoeve van de bouw van uw woning en sloop bestaande opstallen.

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. BPD ontwikkeling en Janssen de Jong Bouw Zuid verplichten zich door medeondertekening tot respectievelijk de levering van de grond en de bouw van de woning.

Via de website kunt 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 te downloaden.

Nadat u deze overeenkomsten digitaal heeft getekend, stuurt de makelaar de koopovereenkomst ter ondertekening naar BPD ontwikkeling en naar Janssen de Jong Bouw Zuid. Nadat de overeenkomsten door BPD ontwikkeling en Janssen de Jong Bouw Zuid zijn getekend, ontvangt u een origineel exemplaar van beide overeenkomsten digitaal via Valid Sign of via de makelaar. BPD ontwikkeling verstuurt 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
- BTW (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
- Keuken conform 0-tekening
- sanitair en tegelwerk van badkamer en toilet conform Technische Omschrijving
- kosten van het garantiecertificaat SWK
- verzekering tijdens de bouw
- BTW (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 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, 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 kopersadviseur

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 kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid 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 kopersadviseur. 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. Wijzigingen die niet voldoen aan het Bouwbesluit zijn niet mogelijk.

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 via mail.

#### **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 Besluit bouwwerken leefomgeving.

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 Besluit bouwwerken leefomgeving. 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 erfdiensbaarheid 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 Zuid 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 kopersadviseur stelt deze vast aan de hand van de benodigde voorbereidingstijd en de levertijd van materialen en informeert u hierover.

### **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 digitaal verstuurd naar het mailadres dat u in de (koop-/) 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 digitaal. 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 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 kopersadviseur 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 continue 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 Zuid 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, PV-panelen, 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 digitaal 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.

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.

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

**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.





### Consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW ontvangt u van het bouwbedrijf 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 het bouwbedrijf en de door of onder de verantwoordelijkheid van het bouwbedrijf 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:

1. Verkooptekeningen
2. Technische Omschrijving
3. Energielabel
4. Kopersopties, inclusief bijbehorende tekeningen en specificaties
5. Revisietekeningen E-installatie
6. Revisietekeningen W-installatie
7. Eindcontrole E-installatie
8. Eindcontrole W-installatie
9. Kleuren- en materialenstaat
10. Onderhoudsadviezen
11. Bedieningshandleidingen installaties
12. Overzicht betrokken partijen.

### 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 (uiterlijk 15 dagen voor het verstrijken van de drie maanden termijn ontvangt u een schriftelijk bericht/ melding). 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 drie 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 drie 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 (koop-/)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 betaald 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 en 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**

BPD ontwikkeling deelt de persoonsgegevens van kopers met de bij het project betrokken makelaar(s), de notaris en Janssen de Jong Bouw Zuid.

Janssen de Jong Bouw Zuid deelt uw gegevens met onderaannemers, leveranciers, showrooms en derden die in het kader van de realisatie van de woning door Janssen de Jong Bouw Zuid 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 [bpdprivacyoffice@bpd.nl](mailto:bpdprivacyoffice@bpd.nl) met een cc naar de kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid. 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/gemild 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 BPD ontwikkeling via [bpdprivacyoffice@bpd.nl](mailto:bpdprivacyoffice@bpd.nl)

### **Privacyverklaring**

Voor de gehele door BPD ontwikkeling gehanteerde privacyverklaring verwijzen wij u naar <https://www.nieuwbouw-parklangendijk.nl/algemeen/privacy-statement>.





## Toelichting bij verkoopbrochure en contractstukken

### Contractstukken

Via de website zijn verschillende documenten te downloaden 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 het project bekeken op website BPD ontwikkeling of social media. De uitingen en tekeningen op deze 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 uitbouwen om de potentie van de woning weer te geven. Dit zijn echter geen contractstukken. Hieraan kunnen dan ook geen 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. Straatnaam 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. Tevens bevinden de woningen zich in een grotere nieuwbouwlocatie waar nog de nodige jaren wordt gebouwd.





# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Voorrang SWK bepalingen

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

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 Besluit bouwwerken leefomgeving, 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 : technische ruimte
- toilet : toiletruimte
- woon-/eetkamer : verblijfsruimte
- keuken : verblijfsruimte
- overloop : verkeersruimte
- badkamer : badruimte
- slaapkamer : verblijfsruimte
- onbenoemde ruimte zolder : overige ruimte
- buitenberging : bergruimte
- aangebouwde berging : bergruimte
- 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 ondergeschikte functie heeft. Het Bouwbesluit stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie. Bent u van plan om een overige ruimte als verblijfsruimte te gebruiken, bijvoorbeeld door van de zolder (overige ruimte) een slaapkamer (verblijfsruimte) te maken, vraag dan aan de kopersadviseur of dat bij uw woning mogelijk is en welke aanpassingen daar eventueel voor nodig zijn.





## 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.

**AANDACHTSPUNT:** Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving mag de opstaphoogte van de drempel van de toegangsdeuren (voor deur en achter deur) 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 voor deur en achter deur 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 voor deur. Wilt u een dikkere vloerafwerking toepassen, dan kan de deur niet meer naar binnen open draaien. Plaats in dat geval achter de voor deur een kader met daarin een schoonloopmat in plaats van de vloerafwerking. De achter deur gaat in de meeste gevallen naar buiten open. Draait bij u de achter deur naar binnen, dan geldt hiervoor hetzelfde als bij de voor deur.

Vrijstaande/ aangebouwde 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 de bergingen worden in het werk vastgesteld.

### 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. Overtollige grond wordt afgevoerd door Janssen de Jong Bouw Zuid en in geval van te weinig vrijkomende grond zal Janssen de Jong Bouw Zuid grond aanvoeren. T.b.v. de tuinaanleg zal de bovenste 0,5 meter worden omgespit.





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 zowel de voor- als achtertuin omspitten (diep spitten) 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 (tuinschuurtsjes en overkappingen) verlaagd 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

Hemelwater:

- Bouwnummer 90 t/m 96 wordt uitgevoerd in kunststof (waar noodzakelijk geïsoleerd tegen condens): Plat dak woningen in pandig en plat dak aangebouwde berging en/ of uitbouw via hwa in spouw.
- Bouwnummer 81 t/m 89 wordt uitgevoerd in zink. Hellend dak woningen d.m.v. een vierkante pijp en plat dak luifel d.m.v. een ronde pijp.

Het hemelwater wordt vanaf het dak van de woning en berging via hemelwaterafvoeren (regenpijpen) afgevoerd naar de ondergrondse hemelwaterriolering van de woning.

De hemelwaterriolering van de woning wordt aangesloten op het hemelwaterrioolstelsel van de gemeente in de openbare weg. De woningen met plat dak middels een vertragingssysteem.

Dit betekent dat het hemelwater, van bouwnummer 90 t/m 96, eerst wordt opgeslagen in de waterretentielaag die worden gerealiseerd op het hoofddak van de woning, waardoor tijdens hevige regenval piekbelasting van het gemeenteriool wordt voorkomen. U dient deze waterretentielaag in stand te houden.

De 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.





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

### **Bestrating**

Er wordt geen bestrating op de kavels aangebracht, anders dan hieronder is aangegeven.

De bestrating in het openbaar gebied valt vooralsnog buiten de werkzaamheden van het Janssen de Jong Bouw Zuid, deze bestrating wordt vooralsnog uitgevoerd door derden.

Het achterpad achter de woning wordt voorzien van betonstraatstenen. Deze bestrating is geschikt om te voet of per fiets te betreden. De bestrating is niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer.

Breedte achterpad minimaal 1.500 mm.

Het achterpad wordt voorzien van afschot richting parkeerterrein die worden aangesloten op het hemelwaterriool in de openbare weg.

Het regenwater dat op het achterpad valt wordt dus bovengronds afgevoerd naar de parkeerterrein.

Naar de voordeur worden enkele staptiegels aangebracht bestaande uit grijze betontegels van 600 x 400 mm, bedoeld voor tijdelijk gebruik. Aan de achterzijde of op de oprit van de woning wordt geen bestrating aangebracht.

Het achterterrein/parkeerterrein inclusief achterpaden is eigendom van de kopers van een woning waaraan een parkeerplaats op het achterterrein/parkeerterrein is toegewezen. Hiervoor wordt een Vereniging van Eigenaars (VvE) opgericht. De woningen die geen parkeerplaats krijgen toegewezen op het achterterrein/parkeerterrein (bouwnummers 84, 85, 89 en 89) maken geen onderdeel uit van de VvE en krijgen een recht van overpad op het achterterrein/parkeerterrein.

Het achterterrein/ parkeerterrein wordt ter plaatse van de rijbaan en de parkeervakken verhard met betonstraatstenen. Het achterterrein/ parkeerterrein wordt voorzien van verlichting d.m.v. armaturen geplaatst op de buitenbergingen.

Het achterterrein/ parkeerterrein wordt voorzien van afwateringsputten die middels een rioleringsbuis worden aangesloten op het hemelwaterriool in de openbare weg.

De twaalf parkeerplaatsen worden individueel toegewezen aan één van de bouwnummers en zijn daarmee onlosmakelijk verbonden. De parkeerplaatsen krijgen daarom een zichtbare nummering. Er geldt een instandhoudingsverplichting voor het groen.

De privéparkeerplaatsen op eigen terrein van bouwnummer 81, 84, 85, 89, 90, 94, 95 en 96 dienen door u na oplevering te worden bestraat.







### 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, bij voorkeur in goed overleg met uw bureu.

Ter plaatse van de erfafscheiding (bouwnummer 90 t/m 96) van de voortuinen met het openbaar gebied wordt een ligustrumhaag toegepast met een aanplanthoogte van ca. 0,6/0,8 m.

De plantenbakken ( bouwnummer 81 t/m 89) worden gevuld met zand/ aarde geschikt voor kleine beplanting.

Ter plaatse van de erfafscheiding van de zijtuinen en achtertuinen grenzend aan het openbaar gebied wordt, conform tekening, een ligustrumhaag toegepast met een aanplanthoogte van ca. 1,2/1,5 m.

De ligustrumplanten 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 zijtuinen en achtertuinen grenzend aan het openbaar gebied wordt, conform tekening, een stalen staafmat hekwerk toegepast voorzien van groenblijvende Hedera ("Klimop") beplanting. De Hedera beplanting heeft een beperkte aanplanthoogte en zal pas op termijn het hekwerk geheel bedekken. Ter plaatse van de onderlinge erfafscheidingen van de voortuinen van bouwnummer 81 t/m 89 wordt, conform tekening, een stalen hekwerk toegepast.

De afsluitbare tuinpoort van bouwnummer 81 t/m 96 wordt uitgevoerd met een stalen frame met verduurzaamde houten vulling.

U dient deze erfafscheiding/beplanting in stand te houden, te onderhouden en indien nodig te vervangen. Namens de gemeente 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

In de achtertuin van bnr 81 t/m 93 en 95 wordt een houten buitenberging geplaatst. De oppervlakte van de berging is tenminste 5 m<sup>2</sup> of zo groot als aangegeven op de separate bergingstekening.

De vloer van de buitenberging wordt uitgevoerd als een prefab betonvloer op zand.

De wanden worden opgebouwd met een vuren houten (naaldhouten) regelwerk, aan de buitenzijde afgewerkt met verduurzaamde vuren 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-laags dekkende verfsysteem. Het hang- en sluitwerk zal onder andere bestaan uit een insteekcilinderslot met veiligheidsbeslag en cilinder (inbraakwerendheidsklasse 3). De beglazing van de berging deur wordt uitgevoerd in enkel glas.

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

De buitenberging wordt voorzien van een hemelwaterafvoer die wordt aangesloten op de woning.

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 een niet uitschakelbaar lichtpunt aangebracht, voorzien van een schemerschakelaar. T.p.v. bnr 81 t/m 84, 86 t/m 89, 91 t/m 94 en 96 wordt de verlichting bevestigd aan de zijde van het achterterrein/ parkeerterrein of achterpad, e.e.a. conform de juridische situatietekening. Dit wijkt af van de positie van de verlichting zoals aangegeven op de verkooptekening. Deze verlichting dient onder andere voor de verlichting van het achterpad 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. 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.





**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 zal individueel worden verzameld door middel van gescheiden afvalcontainers. Deze zijn na oplevering te verkrijgen via de gemeente.

Voor de inzameling van restafval worden ondergrondse afvalcontainers geplaatst in het openbare gebied. De positie en grootte van de ondergrondse containers zijn afgestemd met de gemeente. Deze containers zijn gecontroleerd toegankelijk voor bewoners met een pasje.





## 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 of in de grond gevormde funderingspalen met daarop (prefab) betonnen funderingsbalken.

### Kruipruimte

Onder de woning bevindt zich geen kruipruimte.

### Vloeren

De begane grondvloer van de woning en de aangebouwde berging van bouwnummer 94 en 96 wordt uitgevoerd als een prefab betonnen kanaalplaatvloer welke aan de onderzijde fabrieksmatig is voorzien van isolatie.

De vloer van de eerste en de tweede verdieping bestaat uit een betonnen breedplaatvloer. 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 in wildverband, tegelverband en staand verband. Het metselwerk wordt uitgevoerd met een door de architect uitgekozen metselsteen conform kleur- en materiaalstaat. De voegen van het metselwerk worden doorgestreekt uitgevoerd in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

De gevels worden voorzien van de nodige open stootvoegen ten behoeve van de ventilatie van de spouw en worden ook cf. het mitigatieplan aangebracht op nog nader te bepalen posities in alle gevelvlakken. Ten behoeve van het uitzetten en krimpen van het metselwerk worden de gevels voorzien van dilataties die niet nader worden afgewerkt.

Als verbijzondering wordt, conform tekening, houten gevelbekleding toegepast.

Boven de kozijnen wordt het metselwerk ondersteund door een verzinkt stalen hoeklijn.

Onder de kozijnen niet grenzend aan maaiveld worden gepoedercoat aluminium waterslagen met antidreunfolie toegepast

Onder de kozijnen grenzend aan maaiveld worden betonnen kantplanken 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 voorzien van vlakken met afwijkend metselwerkverband waarin het metselwerk iets terugligt of uitsteekt.

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 houtskeletbouwelementen, dikte volgens opgave van de constructeur.

De binnenzijde van de houtskeletbouwelementen wordt afgewerkt met gipsplaatmateriaal.

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

De stabiliteitswanden nabij de trap worden bij de tweekappers wordt mogelijk in beton uitgevoerd.

De buitengevels van de aangebouwde berging van bouwnummer 94 en 96 worden geïsoleerd uitgevoerd.

### Daken

De hellende dakconstructie van bouwnummer 81 t/m 89 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 wordt voorzien van een witte kunststof folie, de eventueel benodigde bevestigingsmiddelen worden afgewerkt met een witte kunststof strip. Waar nodig worden aftimmerlatten geplaatst.





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

De geïsoleerde platdakconstructie van de woning met bouwnummer 90 t/m 96, de uitbouw van bouwnummer 81, 85, 90 en 95 en de aangebouwde buitenberging van bouwnummer 94 en 96 samengesteld uit breedplaatvloer een isolatielaag en bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim of zinken kraal conform kleur- en materiaalstaat.

De geïsoleerde platdakconstructie van de dakkapel van bouwnummer 81 t/m 89 wordt samengesteld uit een houten balklaag volgens opgave constructeur, een houten dakbeschot, een isolatielaag en bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een zinken kraal conform kleur- en materiaalstaat.

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

#### **Dakluik**

De bouwnummers 92 en 95, hebben een geïsoleerd dakluik, excl. aanlijnvoorzieningen, t.b.v. inspecties en onderhoudswerkzaamheden op het platte dak. De daken van deze blokken zijn niet vanuit elke woningen toegankelijk en worden niet voorzien van aanlijnvoorzieningen t.b.v. inspecties en onderhoudswerkzaamheden op het platte dak. T.b.v. inspectie en onderhoud zullen er dus voorzieningen moeten worden getroffen, welke kosten met zich meebrengen voor de toekomstige koper.

#### **Schoorsteen**

De schoorsteen op de daken zijn bedoeld als “sierschoorsteen” en hebben alleen een esthetische functie. De schoorsteen is gemaakt van baksteen.

#### **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.

#### **Hemelwaterafvoeren**

Het hemelwater (regenwater) dat op het hellend dak van de woning valt wordt afgevoerd via een uitgetimmerde goot welke is voorzien van zink. De dakgoot wordt aangesloten op vierkanten hemelwaterafvoeren (regenpijpen) van zink.

Het hemelwater dat op het platte/hellende dak van de woning valt wordt afgevoerd middels zijuitlopen die worden aangesloten op vierkanten hemelwaterafvoeren (regenpijpen) van zink. Het





hemelwater dat op het platte van de vrijstaande bergingen valt wordt afgevoerd middels zijuitlopen die worden aangesloten op ronde hemelwaterafvoeren (regenpijpen) van PVC.

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

De buitenkozijnen t.p.v. de entree deur en eventuele tuindeuren aan de voortuin van de woning worden uitgevoerd in voor vergrijsd hout. De overige 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 zal in de kleur wit worden uitgevoerd.

De ramen worden, conform tekening, uitgevoerd als kiepramen of draai-kiepramen.

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

De entree deur van de woning en eventuele tuindeuren aan voortuin worden uitgevoerd als samengestelde houten deuren (voorvergrijsd). De entree deur wordt voorzien van een briefplaat met tochtborstels/tochtklep.

De tuindeuren aan achtertuin worden uitgevoerd in hardhout en aan de binnenzijde en buitenzijde al dan niet fabrieksmatig dekkend geschilderd.

De aangebouwde berging van bouwnummer 94 en 96 wordt voorzien van een samengestelde houten dubbele plaatdeur. Een hardhoutendeur, incl. stapeldorpel, t.p.v. de achtergevel, in de kleuren conform kleur- en materiaalstaat.

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

Onder de kozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde vensterbanken aangebracht conform de kleur- en materiaalstaat.

Het dakraam van bouwnummer 81 t/m 89 wordt uitgevoerd als een handmatig bediend naaldhouten tuimelvenster met aan de binnenzijde een witte afwerking. De bedieningshandgreep bevat een ventilatieklep.

#### **Hang en sluitwerk**

Alle buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat wordt uitgevoerd in overeenstemming met het Bouwbesluit, inbraak weerstandsklasse 3 volgens NEN 5096.

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

De entree deur, de tuindeur(en), 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+++) zonwerende 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.

### **Glasbewassing**

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

Voor de woningen is het uitgangspunt dat de bewassing van de ramen en gevel-/dak inspectie 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 (fabrieke)garantie op de beglazing.

### **Hekwerken**

Ter plaatse van kozijnen op de verdieping wordt, conform tekening, een metalen hekwerk of bloembak toegepast in de kleur conform kleur- en materialenstaat.

### **Luifel**

Boven de entree van bouwnummer 81 t/m 89 wordt een eiken (naturel) luifel + douglas (naturel) dakbeschot met bitumineuze dakbedekking voorzien.







## De afbouw van uw woning

### Binnenwanden

Alle niet-dragende binnenwanden in de woning, m.u.v. de wanden op de 2<sup>e</sup> verdieping onder de hellende daken, worden uitgevoerd met verdiepingshoge gasbeton panelen. De niet dragende binnenwanden in de woning op de 2<sup>e</sup> verdieping onder de hellende daken worden uitgevoerd in houten wanden voorzien van plaatmateriaal (gips of fermacel en bij installaties wit houten plaatmateriaal) of gasbeton naar keuze van Janssen de Jong Bouw Zuid.

Waar nodig volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving zullen deze wanden uitgevoerd worden in geluidbeperkende uitvoering.

### Binnendeuren en –kozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen in verdiepingshoge uitvoering in de kleur wit. Hoogte kozijnen op de 2<sup>e</sup> verdieping bij bouwnummer 81 t/m 89 uitvoeren aan de minimale eisen van Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

De binnendeur tussen woonkamer en entree wordt uitgevoerd als glazendeur.

De overige binnendeuren worden uitgevoerd als dichte stompe deuren 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(n) en de badkamer worden voorzien van een kunststeen dorpel. De overige binnenkozijnen worden niet voorzien van een dorpel.

Alle binnendeuren worden voorzien van stalen paumelles en deurkrukken met bijbehorende schilden. De toiletruimte en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten en 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. De deuren worden afgehangen op ca. 28 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 grenen 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 en de kalkzandsteenwanden van de aangebouwde berging van bouwnummer 94 en 96 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 fijn 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 en de aangebouwde berging van bouwnummer 94 en 96 worden afgewerkt met wit structuur spuitpleisterwerk. De plaatnaden van de plafonds (V-naden) blijven zichtbaar.

Plafonds van dakkapellen, verlaagd plafonds op overloop en schuine dakvlakken in onbenoemde ruimten op de 2<sup>e</sup> verdieping/ zolder worden aan de binnenzijde afgewerkt met gipsplaat of fermacel (behangklaar).

De schuine dakvlakken en knieschotten op zolder zijn voorzien van een witte folie en worden niet nader afgewerkt. M.u.v de hierboven beschreven ruimtes.

De schuine en vlakke plafonds in de trapkast en meterkast worden niet nader afgewerkt.

#### Afwerking vloeren

De vloeren van de woning en de aangebouwde berging van bouwnummer 94 en 96 worden afgewerkt met een cementdekvloer van circa 80 mm dik op de begane grond en 70 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, spijkere 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 draingoot.

Wandtegelwerk wordt in de badkamer aangebracht tot aan de onderkant van het plafond.

In de toiletruimte wordt wandtegelwerk aangebracht tot ca. 1,50 m boven de vloer. 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 witte 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/ licht grijs.

De wandtegels worden aangebracht in de afmeting 300x600 mm en liggend verwerkt. De vloertegels worden aangebracht in de afmeting 600x600 mm.

Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 35,-/m<sup>2</sup> inclusief BTW.

Voor de aankoop van de vloertegels is een verrekenpost opgenomen van € 70,-/m<sup>2</sup> inclusief BTW.

Voor het project is een basis keuzepakket voor wand- en vloertegels samengesteld. Het aanbrengen van de wand- en vloertegels volgens het keuzepakket is reeds in de koopsom verwerkt.

In een door Janssen de Jong Bouw Zuid 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 kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.





**AANDACHTSPUNT:** Indien er een raam in de badkamer aanwezig is, komt onder het raam een dilatatie in de muur. In het tegelwerk wordt deze dilatatie opgenomen, indien mogelijk op een voeg tussen het tegelwerk. Dit is echter niet altijd mogelijk. Bij grotere tegelformaten wordt het tegelwerk daarom ter plaatse van de dilatatie voorzien van een kitvoeg.

Houdt u bij het kiezen van alternatieve tegelformaten rekening met deze dilatatie, zodat de dilatatie zoveel mogelijk op de voeg tussen de tegels vallen. Vraag indien nodig advies in de showroom of aan de koperbegeleider.

### Sanitair

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

Inrichting sanitaire ruimtes conform 0-tekening.

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 t.p.v. bouwnummer 81 t/m 94 (bouwnummer 95 en 96 hebben separate toilet). Het toilet wordt gemonteerd op een inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel voorzien van twee spoelknoppen, waarvan één waterbesparende spoelknop.
- Een enkele wastafel voorzien van twee wastafelmengkranen. De waterafvoer vindt plaats middels een verchromde sifon die is aangesloten op een verchromde muurbuis.
- Boven de wastafel wordt een rechthoekige spiegel (afmeting spiegel ca. 1000x600 mm) verdekt gemonteerd.
- Onder de wastafel wordt een wastafelmeubel met 2 laden, in de kleur wit, gemonteerd.
- Een thermostatische douchemengkraan en glijstangcombinatie met waterbesparende douchekop.
- Een douchedrain afmeting ca. 700 mm.
- Elektrische handdoekradiator in de kleur wit.
- Procasa zwaai deur met zijwand.

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





In een door Janssen de Jong Bouw Zuid 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 kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid 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 en latten.

Er worden geen vloerplinten geleverd en 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 danwel fabrieksmatig met een éénlaags verfsysteem afgewerkt.

De buitenkozijnen en deuren t.p.v. de entree en tuindeuren aan voortuin zijn voor vergrijsd.

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 geground aan boven- en onderzijde.

Alle overige voorkomende schilderwerken op hout worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem, kleur volgens keuze architect, 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.

### Keuken

De woning wordt zonder keukeninrichting opgeleverd. Voor de keuken dient door u zelf gekocht te worden bij een keukenleverancier naar keuze. Om u te ondersteunen bij de keuze van een passende keuken is er in samenwerking met onze adviseur van de projectleverancier een keukenopstelling samengesteld door Nuva Keukens. De keukens zijn te bezichtigen in de showroom van deze projectleverancier.

Voor de aankoop en montage van de keukens bouwnummer 81 t/m 94 is een verrekenpost opgenomen van € 7.260,-/st inclusief BTW.

Voor de aankoop en montage van de keukens bouwnummer 95 en 96 is een verrekenpost opgenomen van € 11.495,-/st inclusief BTW.

De keuken mag pas na oplevering van de woning geplaatst worden. Op de verkooptekeningen zijn middels een stippellijn de contouren van de keukens weergegeven. Voor de exacte posities van de installatie onderdelen in de keuken is een separate installatietekening gemaakt door Nuva Keukens, die leidend is. De installatietekening van de aansluitpunten in de keuken is opgenomen in de waarmerking van de overeenkomst. In de basis worden de volgende aansluitpunten (eventueel afgedopt, voor de wand of boven de vloer aangebracht:

- 2-F Perilex aansluiting opstelplaats kookplaat tot 7,6 kW
- Afvoer en warm en koud watervoorziening opstelplaats spoelbak (afgedopt)
- Een beluchte kraan en riolering voorzien van sifon t.b.v. een vaatwasser (gecombineerd met spoelbak)
- Wandcontactdoos opstelplaats koel- en/of vriescombinatie
- Wandcontactdoos op aparte groep opstelplaats magnetron/oven
- Wandcontactdoos op aparte groep opstelplaats vaatwasser
- 2 dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik geplaatst





Als kopersoptie kan het leidingwerk van de keuken worden aangepast. Dit kan leiden tot een  
meerprijs. Door de kopersadviseur van Janssen de Jong Bouw Zuid 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.
- 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 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 opstelplaats van 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:

- Bij bouwnummer 90 t/m 96 op het platte dak van de woning;
- Bij bouwnummer 82 t/m 84 en 86 t/m 88 in de achtertuin nabij de vrijstaande berging en voorzien van een bijpassende geluiddempende omkasting;
- Bij bouwnummer 81 en 85 in de tuin nabij de zijuitbouw.

De binnenunit en het boiler vat 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. De warmtepomp is uitgerust met verwarmen en koelen module.

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 (excl. omkasting) onder de trap.

De verwarming op de eerste en tweede verdieping wordt uitgevoerd als vloerverwarming vanaf de verdeler (excl. omkasting) op de tweede verdieping in de technische ruimte.

De positie, aantallen en afmetingen van de E-radiator en de verdeler 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.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat in de woonkamer.

De slaapkamers worden voorzien van een master/ master regeling waardoor deze individueel 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 ruimtethermostaat.





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
• toilet	18°C	vloerverwarming
• slaapkamers	22°C	vloerverwarming
• badkamer	22°C	elektrische radiator en vloerverwarming
• overloop	18°C	geen voorzieningen/vloerverwarming
• trapkast	15°C	geen voorzieningen/vloerverwarming
• berging	onverwarmd	geen voorzieningen
• aangebouwde berging	onverwarmd	geen voorzieningen
• meterkast	onverwarmd	geen voorzieningen
• onbenoemde r. zolder	22°C	vloerverwarming
• techniek	onverwarmd	geen voorziening

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 een balansventilatiesysteem met een warmte terugwin unit (WTW-unit). Zowel de luchtafvoer als de luchttoevoer vindt plaats d.m.v. de ventilator in de op zolder geplaatste WTW-unit. De verse lucht wordt middels een dakdoorvoer 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 bediening van het ventilatiesysteem geschiedt automatisch en is CO<sub>2</sub> gestuurd (woonkamer/keuken). 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 een geïntegreerde vochtsensor in de WTW-unit wordt de badkamer 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). Aandachtspunt: de ventielen zijn per ruimte/ positie ingeregeld. Ga je ze tijdelijk verwijderen (voor bijvoorbeeld stucwerkplafond) moeten ze op dezelfde positie worden aangebracht.

Leidingwerk ten behoeve van het ventilatiesysteem en aansluiting op de dakafvoer wordt in de technische ruimte 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt. De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden/ onbenoemde ruimten 2<sup>e</sup> verdieping/ zolder en de ventilatietoevoer van de toiletruimte en badruimten vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur.

In de keuken wordt geen voorziening meegenomen voor de aansluiting van een afzuigkap. Er dient te worden gekozen voor een recirculatieafzuigkap. De afvoer van de afzuigkap mag niet worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem.

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

De vrijstaande buitenberging wordt natuurlijk geventileerd door middel van roosters 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 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 (Busch-Jaeger Balance SI o.g.) toegepast van het type "inbouw horizontaal geplaatst" met uitzondering van de technische ruimte, 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 aangebouwde berging van bouwnummer 94 en 96, de buitenberging, de meterkast, de trapkast en de technische ruimte.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden (m.u.v. bouwnummer 95 en 96) de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
  - Ter plaatse van de aangebouwde berging van bouwnummer 94 en 96, de buitenberging, de trapkast en de technische ruimte 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 en kunnen ook opbouw worden uitgevoerd.
  - Wandlichtpunten worden op circa 220 cm boven de vloer en/of het maaiveld aangebracht.
  - Ter plaatse van de trap komt de schakelaar circa 130 cm boven de vloer.
  - Bediening verwarmingsysteem op hoogte van circa 150 cm.
  - Bediening verwarmingsysteem en thermostaat 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 beldrucker 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 Janssen de Jong Bouw Zuid. 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 wordt PV-panelen aangebracht waarmee elektriciteit wordt opgewekt. De positie en aantallen 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.

## **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.

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. Wij kopen het hout in met FSC-keurmerk, Stip-keurmerk of PEFC-keurmerk. Daarbij is het Janssen de Jong Bouw Zuid gecertificeerd door het FSC of PEFC.

#### **Gasloos**

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

#### **Energieverbruik/BENG**

In het Besluit bouwwerken leefomgeving worden eisen gesteld aan het energieverbruik en daarmee de CO<sub>2</sub>-uitstoot van gebouwen.





Dit wordt bepaald in de BENG eisen (eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Er zijn drie BENG-eisen en daarnaast wordt bepaald of de woningen niet te warm worden in de zomer met de TO juli berekening. Uw woning voldoet aan alle BENG eisen en aan de eis voor de TO juli.

Dit wil zeggen dat het gebouwgebonden energieverbruik bij een gemiddeld gebruik van de woning bijna nul is. Het energieverbruik van huishoudelijke apparaten (zoals televisies, computers, kookplaat, wasmachine etc.) staat hier los van. Daarnaast kan het zijn de kosten per kWh, die u moet betalen voor de elektriciteit die u afneemt, niet gelijk is aan het bedrag dat u terugkrijgt per kWh voor de opbrengst van uw PV-panelen.

Indien u een kopersoptie kiest, waarbij het volume of geveloppervlak van de woning wordt vergroot, zoals bijvoorbeeld een uitbouw of een tweede badkamer, dan kan dit nadelige consequenties hebben voor de BENG-berekening. Aanvullende maatregelen en extra kosten zoals bijvoorbeeld extra PV-panelen kunnen in dat geval noodzakelijk zijn. De kopersadviseur van het Janssen de Jong Bouw Zuid informeert u hier in dat geval nader over.

#### Isolatiewaarden

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

Onderdeel	Isolatiewaarde
Begane grondvloer woning	$R_c \geq 3,70 \text{ m}^2\text{K/W}$
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	$U \leq 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$
Deuren	$U \leq 1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$
Dak dakkapel	$R_c \geq 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}$
Wanden dakkapel	$R_c \geq 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}$
Dakraam	$U \leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$
Dakluik	$U \leq 1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$
Begane grondvloer aangebouwde berging	$R_c \geq 3,70 \text{ m}^2\text{K/W}$
Gevels aangebouwde berging	$R_c \geq 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}$
Dak aangebouwde berging	$R_c \geq 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}$
Gevels/wanden/dak buitenberging	ongeïsoleerd

#### Energielabel

Bij oplevering van de woning wordt het definitieve energielabel van uw woning verstrekt. Uw woning krijgt het voorlopig energielabel A++++. Het verwerken van opties kan van invloed zijn op het energielabel.





### Groenverklaring

De woningen (zonder opties welke invloed hebben op de duurzaamheid van uw woning) voldoen aan toekomstbestendige duurzaamheidswaarden en krijgen een groenverklaring.

### Natuurinclusief bouwen

Het behouden van biodiversiteit is een belangrijk thema in de nieuwbouwprojecten. In dit project doen wij dit onder andere door het opnemen van de volgende voorzieningen:

- Mossedumdak (incl. waterretentiedaken): 75% op de hoofddaken van de woningen met platte daken.
- Toegankelijke spouwmuren voor vleermuizen.
- Voorzieningen t.b.v. de huismus: Bereikbaarheid van de eerste 3 rijen dakpannen.

U kunt zelf ook het nodige doen om de biodiversiteit in uw omgeving te bevorderen. Bijvoorbeeld bij het inrichten van uw tuin. Plan voldoende ruimte voor gras en (bloeiende) planten in zowel uw voor- als achtertuin en wees terughoudend met tegels en andere verharding. Dit zorgt voor meer bijen, vlinders, vogels en andere dieren in uw omgeving en het kan tevens problemen met de waterhuishouding in uw tuin voorkomen. Daarnaast gaat meer groen de opwarming van de bebouwde omgeving in de zomer tegen (zogenoemde hittestress). Groen houdt water vast, zorgt voor schaduw en houdt de hitte niet vast zoals stenen dat wel doen.

Ook met een groene haag in plaats van een schutting bent u goed bezig.

Met een waterschaal, een kleine vijver of een borrelsteen in uw tuin doet u vogels een groot plezier. Of denk eens aan het maken van kleine gaten in de erfafscheiding zodat kleine dieren zoals bijvoorbeeld egels uw tuin als leefgebied kunnen gebruiken.

**Register Groenverklaring:** De Regeling Groenprojecten is een gezamenlijke regeling van de Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en het Ministerie van Financiën. Zij stimuleren hiermee duurzame en innovatieve (bouw)projecten.

Voor de woning is een Groenverklaring aangevraagd. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) toetst deze namens de Minister van Economische Zaken. Na positieve beoordeling geeft RVO een Groenverklaring af.

Deze verklaring kan worden gebruikt voor het aanvragen van bijzondere hypotheekproducten met bijvoorbeeld een rentekorting. Het Register wordt beheerd door SMK (Stichting Milieukeur).







## Kleur en materiaalstaat exterieur

Woningen met platte daken

Onderdeel	Materiaal	Kleur	
Gevelmetselwerk	Baksteen, wildverband	Hoofdkleur: Wit/ licht beige	
Voeg	Doorstrijk mortel	Licht grijs	
Waterslagen	Aluminium	Licht grijs	
Buitenkozijnen (incl. gevelbekleding) entree voorgevel	Hout	Voorvergrijsd	
Overige buitenkozijnen woning	Hardhout	Binnenzijde: Wit Buitenzijde: Licht grijs	
Ramen	Hardhout	Binnenzijde: Wit Buitenzijde: Licht grijs	
Tuindeur achtergevel/loopdeur aangebouwde berging	Hardhout	Binnenzijde: Wit Buitenzijde: Licht grijs	
Dubbele deur aangebouwde berging	Hardhout	Binnenzijde: Licht grijs Buitenzijde: Licht grijs	
Deur houten buitenberging	Hardhout	Grijs	
Voordeur	Hout	Voorgegrijsd	
Lateien	Staal, thermisch verzinkt	Grijs/ naturel	
Muurafdekkers (nabij voordeur rijwoningen)	Prefab beton	Naturel	
Dakbedekking (platte hoofddaken)	Mossedum (incl. waterretentie)	N.t.b.	
Dakbedekking (overige daken)	Bitumen	Naturel	
Daktrim plat dak hoofdgebouw/berging	Aluminium	Naturel	
Buitenberging	Hout	Grijs gebeitst	
Hemelwaterafvoeren (m.u.v. vrijstaande berging)	Zink	Naturel	
Hekwerk	Staal	Lichtgrijs	





## Woningen met hellende daken

Onderdeel	Materiaal	Kleur	
Gevelmetselwerk	Baksteen, diverse verbanden	Hoofdkleur: Opaline Smook Accentkleur: Groen	
Voeg	Doorstrijk mortel	Lichtgrijs	
Waterslagen	Aluminium	Grijs	
Buitenkozijnen entree (incl. gevelbekleding)/ tuindeur voorgevel	Hout	Voorvergrijsd	
Buitenkozijnen achter metselwerk (klein)	Hardhout	Binnenzijde: Wit Buitenzijde: Grijs	
Overige buitenkozijnen woning	Hardhout	Binnenzijde: Wit Buitenzijde: Wit	
Ramen	Hardhout	Binnenzijde: Wit Buitenzijde: Grijs	
Tuindeur achtergevel	Hardhout	Binnenzijde: Wit Buitenzijde: Grijs	
Deur houten buitenberging	Hardhout	Grijs	
Voordeur/ tuindeur voorgevel	Hout	Voorgegrijsd	
Lateien	Staal, thermisch verzinkt	Grijs/ naturel	
Dakbedekking (hellende daken)	Keramisch	Leikleur	
Dakbedekking (platte daken)	Bitumen	Naturel	
Onderzijde luifel buitenbetimmering	Douglas	Naturel	
Daktrim met kraal plat dak hoofdgebouw	Zink	Naturel	
Daktrim plat dak berging	Aluminium	Naturel	
Bekleding zijwangen dakkapel (voor-/zijgevel)	Zink	Naturel	
Bekleding zijwangen dakkapel (achtergevel)	Onderhoudsvrije plaat	Grijs	
Buitenberging	Hout	Grijs gebeitst	
Goten	Zink	Naturel	





Hemelwaterafvoeren (m.u.v. vrijstaande bergingen)	Zink	Naturel	
Hekwerk "plantenbakken"/ scherm op erfgrans nabij luifel	Staal	Groen	

Bovenstaande kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. Janssen de Jong Bouw Zuid 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 Hardstenen vensterbanken	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Trapkast		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Onderkant trap voorzien van grondverf in het zicht	Wit
Meterkast		
Vloer	Meterkast vloerplaat	
Wanden	Aftimmerwerk houten beplating	
Plafond	Onafgewerkt	
Toilet		
Vloer	Keramische vloertegels 600x600 mm	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels 600x300 mm 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 Hardstenen vensterbanken	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Badkamer		
Vloer	Keramische vloertegels 600x600 mm	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels 600x300 mm Geen vensterbanken (dagkanten kozijnen voorzien van tegelwerk)	Volgens monster
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit





Zolder (overloop)		
Vloer	Dekvloer (niet achter de knieschotten)	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond Bouwnummer 81 t/m 89	Dakconstructie in het zicht en verlaagd plafond (behangklaar)	Wit Naturel
Plafond Bouwnummer 90 t/m 96	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Zolder (technische ruimte)		
Vloer	Dekvloer (niet achter de knieschotten)	Naturel
Wanden	Behangklaar (m.u.v. rondom installatie onderdelen die tegen de wand zijn gemonteerd)	Naturel
Plafond Bouwnummer 81 t/m 89	Dakconstructie in het zicht	Wit
Plafond Bouwnummer 90 t/m 96	Fijn structuur spuitwerk (m.u.v. rondom installatie onderdelen die tegen het plafond zijn gemonteerd)	Wit
Zolder (onbenoemde ruimte)		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond Bouwnummer 81 t/m 89	Plafond (behangklaar)	Naturel
Plafond Bouwnummer 90 t/m 96	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Aangebouwde berging bouwnummer 94 en 96		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Buitenberging		
Vloer	Betonvloer	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.





## 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 Janssen de Jong Bouw Zuid 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 Janssen de Jong Bouw Zuid 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, ventilatieventielen, radiator 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.

