



De Heerlijkheid

parkwoningen in Nederweert



Technische omschrijving

2 Vrijstaande geschakelde woningen De Heerlijkheid fase 2 te Nederweert

Kavel 14 en 22

Datum: 26-03-2020

Opdrachtgever

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.

Postbus 30
5690 AA Son en Breugel
Telefoon: (088) 355 94 00

Aannemer

Janssen de Jong Bouw Zuid B.V.

Science Park Eindhoven 5049, Son en Breugel
Postbus 30
5690 AA Son en Breugel
Telefoon: (088) 355 93 55

Verkoop en informatie

Woon Totaaladvies!

Ospelseweg 23
6031 AK Nederweert
Telefoon: (0495) 460 180
Email: info@woontotaaladvies.nu
Website: www.woontotaaladvies.nu

Dwars Makelaars

Emmasingel 5
6001 BA Weert
Telefoon: (0495) 537 599
Email: info@dwarsmakelaars.nl
Website: www.dwarsmakelaars.nl

INLEIDING

De woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn 6 weken voorafgaande aan de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. In het Bouwbesluit zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen.

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

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

WONINGTYPEN

Deze Technische Omschrijving is van toepassing op 2 vrijstaand geschakelde parkwoningen De Heerlijkheid fase 2 bestaande uit 2 vrijstaand geschakelde woningen type A en Asp in het nieuwbouwplan ‘De Heerlijkheid’ te Nederweert, gelegen op kavels 14 en 22. Wanneer een onderdeel specifiek van toepassing is voor één bepaald type woning of juist niet van toepassing is voor een bepaald type woning wordt dit expliciet in de tekst vermeld.

KOPERSKEUZELIJST

De aannemer verstrekt een koperskeuzelijst inclusief prijzen aan de koper. Aan de kopers van de woningen worden door de aannemer de mogelijkheid geboden om individuele planwijzigingen door te voeren, mits deze voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving. De aannemer verzorgt de benodigde kopersbegeleiding, onder andere: inventariseren van de door kopers gekozen alternatieven, individuele gesprekken, schriftelijke prijsopgaven van de individuele wijzigingen aan koper. Facturering van eventuele alternatieven en koperswijzigingen zal rechtstreeks door de aannemer aan de koper geschieden.

KOPERS/WONINGMAP

Door Janssen de Jong Bouw Zuid B.V. wordt een digitale kopers-/woningmap samengesteld. Deze USB-stick wordt tijdens de oplevering aan de kopers overhandigd. De digitale map voorziet de kopers van nuttige informatie en tips.

PEIL VAN DE WONING

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

AANDACHTSPUNT: Volgens het Bouwbesluit mag de opstaphoogte van de drempel van de toegangsdeur (voordeur) 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 voordeur als bij het aanbrengen van vloerafwerking in de entreehal rekening mee te houden. Wij hebben gerekend met het aanbrengen van een vloerafwerking van ca. 18 mm achter de voordeur.

GRONDWERK

De niet te bestraten gedeelten rondom de woningen worden aangevuld met niet verontreinigde, vrij van puin- en bouwafval zijnde uitkomende grond. De grond wordt aangebracht vanaf ca. 50 mm beneden peil aflopend naar de erfrens. Aan de achterzijde van het perceel wordt een schanskorf gevuld met stenen, geplaatst ter overbrugging van het hoogteverschil tussen het perceel en de omliggende openbare ruimte. Bij de percelen van kavel 14 en 22 wordt tevens op de zijdelingse perceelgrens tussen de achtertuin en de openbare ruimte een schanskorf gevuld met stenen, geplaatst ter overbrugging van het hoogteverschil tussen het perceel en de omliggende openbare ruimte. Eventuele overtollige grond wordt afgevoerd.

Alvorens het terrein wordt aangevuld en/of geëgaliseerd zal de achtertuin worden diepgespit tot ca. 3m. achter de achtergevel.

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

RIOLERING

De hemelwaterafvoer en vuilwater riolering wordt uitgevoerd in kunststof buismateriaal. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast voor vuilwater en hemelwater (regenwater).

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

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

De hemelwaterriolering van de woning wordt aangesloten op het infiltratieriool van de gemeente in de openbare weg.

TERREINVERHARDINGEN

Buiten de perceelgrenzen wordt de bestrating, straatverlichting en groenvoorziening aangebracht in opdracht van- of door de gemeente. Overige bestratingen op privéterrein zijn niet opgenomen en dienen derhalve door de verkrijger zelf uitgevoerd te worden.

De opstelplaats voor de auto op het perceel dient na oplevering door kopers gerealiseerd te worden.

TERREININRICHTING

De erfgrenzen zullen bij oplevering worden aangegeven door middel van hoekpaaltjes op de hoekpunten van het perceel, voor zover deze niet zijn bepaald door bebouwing (bijvoorbeeld de woning of berging). Koper is vanaf oplevering verantwoordelijk voor het zichtbaar houden van de hoekpunten totdat kadastrale aanwijzing heeft plaatsgevonden.

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

Ter plaatse van de perceelgrens van de achtertuin grenzend aan het openbaar gebied wordt een schanskorf met staalprofielen toegepast. De hoogte van het staalprofiel is 180 cm ten opzichte van het peil van de woning. De schanskorf krijgt een hoogte van 35 cm ten opzichte van het peil van de woning. Tussen de stalenprofielen zijn spandraden geplaatst waar naar eigen invulling een geschikte klimplant na oplevering aangebracht kan worden. Het is tevens toegestaan deze erfafscheiding te verhogen met begroeiing. Het is conform het bestemmingsplan niet toegestaan een schutting, hekwerk of andere bouwwerken te plaatsen als aanvulling op de erfafscheiding.

Ter plaats van de perceelgrens van alle woningen gelegen aan de openbare weg en zijdelingse perceelgrens aan de openbare ruimte bij kavel 14 en 22 wordt in het plantseizoen een beukenhaag van ca. 60 cm hoog aangeplant door de aannemer conform situatietekening. Koper dient deze beukenhaag te handhaven en onderhouden.

BERGINGEN

De buitenberging wordt in pandig gerealiseerd conform verkooptekening. Op het perceel rondom de woning mogen conform bestemmingsplan geen buitenbergingen gerealiseerd worden.

FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde geotechnisch onderzoek wordt een fundering op staal toegepast, een en ander volgens advies constructeur en ter goedkeuring van de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Nederweert.

VLOEREN

Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een vrijdragende prefab betonnen ribcassettevloer in geïsoleerde uitvoering, volgens advies constructeur/fabrikant.

De ruimte onder de begane grondvloer is niet toegankelijk als kruipruimte.

Verdiepingsvloeren

De vloeren van de eerste en tweede verdieping worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloer. De zogenaamde V-naden aan de onderzijde van de vloerplaten blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van de plafondafwerking. De V-naden zijn bedoeld om kleine verschillen tussen de vloerdelen te maskeren.

In de betonvloeren zijn diverse leidingen opgenomen, onder andere elektra-, water- en rioleringsleidingen, en de kanalen voor de mechanisch ventilatie.

GEVELS EN DRAGENDE WANDEN

Gevelmetselwerk

Het schoonmetselwerk van de gevels wordt traditioneel uitgevoerd met de benodigde dilataties. Gevelsteen conform keuze architect/opdrachtgever wordt in wildverband gemetseld. De schoonmetselwerken worden terugliggend gevoegd, in door architect te bepalen kleur, zie kleur en materiaalstaat (bijlage 2.)

Het metselwerk beneden peil wordt uitgevoerd als vuil metselwerk. De gevels worden voorzien van de nodige open stootvoegen ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Ten behoeve van het uitzetten en krimpen van metselwerk worden de gevels mogelijk voorzien van dilataties die niet nader worden afgewerkt. Metselwerk boven gevelopeningen steunt op lateien van thermisch verzinkt staal.

Onder de kozijnen worden aluminium waterslagen met antidreunfolie toegepast. Voor een goede waterdichting van de gevels wordt waar nodig kunststof- en/of loodslabben en folies toegepast.

Gevelsteen is een product met een lange levensduur en het heeft in de regel niet veel onderhoud. Als gevolg van klimatologische omstandigheden (bijvoorbeeld neerslag en luchtvervuiling) kan dit materiaal echter sneller en ongelijk vervuilen waardoor plaatselijk verschillen in uitstraling kunnen ontstaan. Indien dit als hinderlijk wordt ervaren kan dit gereinigd worden.

Isolatie

De gevels van de woningen worden voorzien van isolatie, dikte volgens EPC-berekening. Vocht cq. waterwerende afsluitingen worden op de noodzakelijke plaatsen aangebracht.

Binnenspouwblad

Het binnenspouwblad van de gevel wordt uitgevoerd in kalkzandsteen. Uitvoering en dikte conform opgave constructeur.

Woningscheidende wanden

De woningscheidende wanden en overige dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Uitvoering en dikte conform opgave constructeur. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd met een ankerloze spouw, met uitzondering van eventuele stabiliteitsankers.

DAKEN

De geïsoleerde platdakconstructie van de woningen wordt samengesteld uit een betonnen breedplaatvloer, een isolatielaag en bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim. De benodigde doorvoeren ten behoeve van de installaties worden opgenomen in de dakconstructie.

HEMELWATERAFVOEREN

Het hemelwater dat op het platte dak van de woning valt wordt afgevoerd middels zij-uitlopen door het metselwerk die aangesloten worden op ronde hemelwaterafvoeren (regenpijpen), uitgevoerd in zink. Daar waar nodig worden noodspuwers toegepast.

Om ervoor te zorgen dat het infiltratie systeem ook in de toekomst goed blijft functioneren, worden in de hemelwaterafvoeren zogenaamde bladafscheiders geplaatst. Mocht onverhoopt bladafval vanuit goten in de hemelwaterafvoer terecht komen, dan wordt voorkomen dat deze bladeren in het infiltratieriool terecht komen. Als er bladafval ophoopt in een bladafscheider, bestaat de kans dat het regenwater langs de buis afloopt. Door het opgehoopte bladafval te verwijderen is de functionaliteit weer hersteld. Als de bladafscheider goed functioneert, dan kan er soms een hoopje nat bladafval onder aan de hemelwaterafvoer liggen.

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

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen, ramen en deuren:

De buitenkozijnen, inclusief de draaiende delen, worden uitgevoerd in hardhout, kleur conform de 'kleur en materiaalstaat'. De voordeur is een samengestelde paneeldeur, model volgens geveltekening.

De achterdeur en de toegangsdeur naar de berging worden uitgevoerd in hardhout, kleur conform de 'kleur en materiaalstaat', bijlage 2. De voordeur wordt voorzien van een aluminium brievenbus met tochtborstel. De brievenplaatafsluiter aan de binnenzijde is van kunststof, in de kleur van de voordeur.

De binnenzijde van de kozijnen en ramen wordt afwijkend van de buitenzijde in de kleur conform kleur en materiaalstaat. De ramen worden conform verkooptekening uitgevoerd als draai-kiepramen. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tochtprofielen, slijtstrippen en condens profielen.

De kozijnen die tot aan peil lopen worden voorzien van kunststenen onderdorpels. Op de steenachtige borstweringen aan de binnenzijde onder de raamkozijnen worden natuurstenen vensterbanken toegepast, kleur blauw-grijs gezocht.

Hang- en sluitwerk:

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

De buitendeuren van de woningen worden voorzien van driepuntssluiting en veiligheidsbeslag met kerntrekbeveiliging. De voordeur, de achterdeur en de toegangsdeur naar de berging worden voorzien van gelijk-sluitende veiligheidscilindersloten.

BEGLAZING

De binnendeurenkozijnen worden standaard voorzien van een bovenlicht boven deur uitgevoerd in blank glas. In de glasopeningen van de buitengevels (kozijnen, ramen en deuren) wordt hoog rendement thermisch isolerende HR++ beglazing toegepast. Ter plaatse van de badkamer wordt ondoorzichtig, lichtdoorlatende, geëmailleerde beglazing toegepast in verband met de privacy.

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. Dit kan ook leiden tot thermische breuk in het glas. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks)garantie op de beglazing.

BUITENTIMMERWERK

Eventuele dakranden, -overstekken, kozijnbetimmeringen of overige buitenbetimmeringen worden afgewerkt met onderhoudsarme beplating. Voor de houten gevelafwerking naast de ramen passen we Fraké Noir planken toe. Dit is een onderhoudsarme onbehandelde houtsoort met duurzaamheidsklasse 1. Zoals beoogt zal er in de loop van tijd een natuurlijk verkleuring van het hout ontstaan.

BINNENWANDEN

Alle niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd met verdiepingshoge gasbeton panelen of gibo gasbeton blokken. Waar nodig conform Bouwbesluit zullen deze uitgevoerd worden als geluid beperkende uitvoering. Ter plaatse van de badkamer zullen deze wanden worden uitgevoerd als vochtbestendige wand.

BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN

De binnendeurenkozijnen:

De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen in verdiepingshoge uitvoering met bovenlicht (de deur van de meterkast wordt uitgevoerd met dicht paneel i.p.v. blank glas) en afgeslankte bovendorpel. De binnendeurenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

De binnendeuren:

De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatige afgelakte hardboard opdek binnendeuren met honingraatvulling kleur conform kleur en materiaalstaat. Indien nodig conform geluidvoorschriften Bouwbesluit worden enkele deuren geluidwerend uitgevoerd.

De binnendeurenkozijnen ter plaatse van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een hardstenen dorpel. De overige kozijnen worden niet voorzien van een dorpel.

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

AANDACHTSPUNT: Het ventilatiesysteem van uw woning is erop gebaseerd dat lucht onder de deur van de ene ruimte naar de andere ruimte kan stromen. Bijvoorbeeld van de slaapkamers waar verse lucht wordt toegevoerd naar de badkamer waar lucht wordt afgevoerd. Het is daarom van belang dat na het aanbrengen van de vloerafwerking de ruimte onder de deur nog minimaal 20 mm is. De deuren worden afgehangen op ca. 35 mm boven de onafgewerkte vloer. Dit betekent dat u een vloerafwerking van ca. 15 mm kunt toepassen. Past u een dikkere vloer toe, dan moet u ook de binnendeuren hoger afhangen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een of meerdere ringetjes in de paumelles.

TRAPPEN EN HEKWERKEN

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

Aan één muurzijde wordt een houten trapleuning aangebracht welke is gemonteerd op geanodiseerd aluminium leuninghouders. Langs het trapgat en de openzijde van de trap wordt een vurenhouten traphek aangebracht.

De houten traptreden worden opgeleverd met een fabrieksmatig aangebracht laag grondverf. De trap dient door koper voorzien te worden van nadere afwerking. Het verdient de aanbeveling om de traptreden te bekleden met een ruw materiaal, bijvoorbeeld tapijt.

Vanwege benodigde installaties wordt er conform verkooptekening een afgetimmerde 'lepe hoek' in de hoek van de trap gerealiseerd.

WAND EN PLAFONDAFWERKINGEN

Wandafwerking:

Alle niet betegelde wanden in de woningen worden behangklaar opgeleverd. De wanden van de toiletruimte en de badkamer worden betegeld zoals omschreven bij het hoofdstuk tegelwerk. Boven het tegelwerk in de toiletruimte worden de wanden afgewerkt met wit structuur spuitpleisterwerk. De wanden in de buitenberging blijven onafgewerkt.

AANDACHTSPUNT: Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van het affilmen van de wanden. 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.

Plafondafwerking:

De betonnen plafonds inclusief het plafond van de technische ruimte en de in pandige buitenberging worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden blijven zichtbaar. Plafonds van de meterkast en overige onbenoemde ruimtes worden niet nader afgewerkt.

DEKVLOEREN

De vloeren van de woning worden afgewerkt met een cementdekvloer van circa 70 mm op de begane grond, eerste verdieping en tweede verdieping. In de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.

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

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

TEGELWERK

De wanden en vloeren in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van tegelwerk.

Wandtegels

De keramische wandtegels in beide toiletruimten worden aangebracht tot ca. 1200 mm boven het vloerpeil. De keramische wandtegels in de badkamer worden aangebracht tot onderkant plafond. De horizontale plateaus aan de bovenzijde van de inbouwreservoirs van de toiletten worden eveneens voorzien van wandtegelwerk. Type en fabricaat volgens monster, afmeting 20x40 cm conform promotieboekje (bijlage 3). Verrekenbare stelpost € 27,- /m² inkoop incl. btw.

Vloertegels

De vloer van de badkamer en toiletruimten wordt uitgevoerd in keramische tegels. Type en fabricaat volgens monster, afmeting 33x33 cm conform promotieboekje (bijlage 3). Verrekenbare stelpost € 35,- /m² inkoop incl. btw.

De douchehoek in de badkamer wordt onder afschot naar de douchedrain betegeld.

Ter plaatse van de gevelkozijnen worden de wandtegels omgezet tegen de dagkanten van de gevelopening, hier worden geen vensterbanken aangebracht.

De inwendige hoeken tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van kwartronde kunststof hoekstrippen.

De wand en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Dit houdt in dat de voegen van het wandtegelwerk verspringen ten opzichte van de voegen van het vloertegelwerk.

De voegen van de wand en vloertegels worden gevoegd in een nader te bepalen kleur grijs.

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

Mochten de tegels niet aan uw wensen voldoen dan kunt u in de projectshowroom tegels bezichtigen en kunnen eventueel andere tegels worden uitgekozen. Afwijkende maatvoering, patronen en strokend verwerken kunnen leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

SANITAIR

Het sanitair conform brochure Van Wanrooij Keuken & Sanitair wordt met de eventueel benodigde stankafsluiters aangesloten op de riolering. Voor inspiratie kunt u ook de brochure raadplegen.

Het volgende sanitair wordt toegepast in de toiletruimten:

- Geberit Duofix inbouw reservoir hoogte 112 up320 frontbediening
- Geberit Sigma 01 bedieningsplaat tweeknops frontbediening wit
- Villeroy & Boch Omnia Architectura wandcloset diepspoel 37x56 cm. wit
- Villeroy & Boch Omnia Architectura closetzitting met chroom scharnieren
- Villeroy & Boch O Novo fontein 36x27,5 kraangat links wit (alleen op toilet begane grond)
- HansGrohe Logis fonteinkraan 70 chroom (alleen op toilet begane grond)

Het volgende sanitair wordt toegepast in de badkamer:

- Villeroy en Boch Architectura wastafel 60x47 cm met chroom bekiersifon 2 st.
- Hansgrohe Focus wastafelkraan 2 st.
- Easydrain douchedrain 70 cm
- Thermostatische douchemengkraan met onderuitloop (Hansgrohe Ecostat Comfort)
- Hansgrohe Crometta 100 glijstangset.

In de projectshowroom kunt u het sanitair bezichtigen en kunt u het sanitair naar eigen smaak wijzigen of uitbreiden. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

AFTIMMERWERK

Daar waar nodig wordt een deugdelijke en nette afwerking aangebracht door middel van aftimmeringen uitgevoerd in houten plaatmateriaal. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

SCHILDERWERK

De buitenkozijnen, ramen- en -deuren en buitenbetimmeringen worden fabrieksmatig van grondverf voorzien en in het werk, dan wel fabrieksmatig met een één laag verfysteem afgewerkt. Kleur conform "kleur en materiaalstaat", bijlage 2.

De trapgataftimmeringen, trapbomen, en traphekwerken worden afgelakt in de kleur conform kleur en materiaalstaat bijlage 2 in een één laag verfysteem. De muurleuning worden transparant afgelakt. De traptreden worden niet afgelakt in het werk, deze worden fabrieksmatig voorzien van grondverf aan de boven- en onderzijde. Daar waar de trap in de woonkamer "in het zicht" komt wordt de onderzijde van de trap in het werk afgelakt of gespoten in kleur conform kleur en materiaalstaat bijlage 2.

Alle overige voorkomende schilderwerken op hout worden uitgevoerd in een dekken verfysteem, kleur volgens kleur en materiaalstaat bijlage 2, met uitzondering van fabrieksmatig afgelakte houtwerken.

Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd met watergedragen verf.

De waterleidingen voor zover in het zicht, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en in de technische ruimte worden dekkend afgelakt in de kleur conform kleur en materiaalstaat. 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.

KEUKENINRICHTING

De woning wordt zonder keukeninrichting opgeleverd. 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 zijn er in samenwerking met onze adviseur een eiland-keuken en hoekopstelling-keuken samengesteld op basis van de Huyscollectie van de project leverancier. De keukens zijn te bezichtigen in de showroom van deze leverancier. De kopersbegeleider kan wanneer gewenst u verder ondersteunen bij het samenstellen van de droomkeuken in de showroom.

De keuken mag pas na oplevering van de woning geplaatst worden. Op de verkooptekening zijn middels een stippellijn de contouren van de keuken weergegeven. Voor de exacte posities van de installatie onderdelen in de keuken is een separate installatietekening gemaakt, die leidend is. Deze installatietekening van de aansluitpunten in de keuken is opgenomen in de waarmerking van de overeenkomst.

De volgende aansluitpunten worden in de basis aangebracht:

- afgedopte aansluiting (afvoer, warm en koud water) voor spoelbak
- een perilex aansluiting voor de elektrische kookplaat tot 7,4 kw
- een enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. een recirculatieafzuigkap
- een enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. een koelkast
- een enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasser, op een aparte groep
- een enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. een oven op een aparte groep
- een beluchte kraan en riolering voorzien van sifon t.b.v. een vaatwasser
- twee dubbele wandcontactdozen boven het (toekomstige) aanrechtblad ten behoeve van huishoudelijk gebruik.

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

METERKAST

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

WATERINSTALLATIES

Aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de (koop-)aanneemsom begrepen. U dient zich na oplevering aan te melden bij het plaatselijk leverende waterbedrijf.

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

De volgende koudwatertappunten worden aangesloten t.b.v.:

- keukenmengkraan
- tappunt CV-installatie
- tappunt wasautomaat
- tappunt vaatwasser
- fonteintje (toilet begane grond))
- toiletcombinatie (begane grond en verdieping)
- wastafelmengkraan
- douchemengkraan

De aansluiting voor de wasmachine bevindt zich op de tweede verdieping. Het aansluitpunt wordt voorzien van een tapkraan met beluchter.

De warmwaterleiding wordt aangesloten t.b.v.:

- keukenmengkraan: 2,5 l/min
- wastafelmengkraan: 2,5 l/min
- douchemengkraan: 2,5 l/min

Aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de (koop-)aanneemsom begrepen. 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 ten behoeve van de gootsteen in de keuken (afgedopt)
- de toiletten
- de fontein in de toiletruimte begane grond
- 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 lucht-water-warmtepomp installatie. De luchtwarmtepompinstallatie onttrekt warmte aan de buitenlucht. Met deze warmte wordt water voorverwarmd in een boilervat. Het voorverwarmde water wordt verder verwarmd tot de vereiste temperatuur met een elektrische naverwarmer. De buitenunit van de luchtwarmtepomp wordt geplaatst op het dak van de woning. De binnen-unit en het boilervat worden geplaatst op de tweede verdieping in de technische ruimte.

Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik. De boiler heeft een netto inhoud van circa 200 liter warm water van 55 °Celsius, geschikt voor het aaneengesloten leveren van circa 8 liter water per minuut water van 38 °Celsius voor 40 minuten. 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 badkamer wordt aanvullend verwarmd met een elektrische radiator. De vloerverwarming bestaat uit kunststof leidingen die in de dekvloer worden gelegd vanaf de verdeler onder de trap.

De verwarming op de eerste en tweede verdieping worden uitgevoerd middels vloerverwarming vanaf de verdeler op de eerste verdieping. De positie van de verdelers zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. De werkelijke plaats en afmeting kan hiervan afwijken als dat noodzakelijk is op grond van de (nog te vervaardigen) transmissieberekeningen van de installateur. De verdelers worden indien deze in het zicht staan voorzien van een omkasting.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. De slaapkamers en badkamer worden voorzien van een afzonderlijke naregeling waardoor deze individueel na te regelen zijn. U dient er rekening mee te houden dat de verwarming in de slaapkamers en badkamer geen warmte zal afgeven als er geen warmtevraag is door de kamerthermostaat in de woonkamer.

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

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

Het betreft hier een laagtemperatuurverwarming waarbij nachtverlaging van de thermostaat niet wenselijk is. Nachtverlaging leidt tot minder comfort en een hogere energierekening.

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) $< 0,10 \text{ m}^2\text{K/W}$ 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.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

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 de tweede verdieping 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 bij de opstelplaats van de wasmachine.

De bediening van het ventilatiesysteem geschiedt automatisch en is CO₂ gestuurd. De vraag naar ventilatie wordt op basis van CO₂ metingen in de woonkamer bepaald en geeft een signaal aan de ventilator om meer of minder lucht af te zuigen. Door middel van de hoofdbediening in de woonkamer kan er ook handmatig worden bediend.

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

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

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

In de keuken dient een recirculatie afzuigkap toegepast te worden. 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.

ELEKTRISCHE INSTALLATIES

De individuele elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten. De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozen systeem. In het plafond worden daarvoor de verdeelkasten aangebracht, deze verdeelkasten dienen tevens als aansluitpunt voor verlichting. De verdeelkasten zijn voorzien deksel met lamphaak. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in Gira st 55.

De groepen verdeelkast (3 fase aansluiting) wordt geplaatst in de meterkast van de woning, en is standaard uitgerust met 1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars waardoor er maximaal 12 eindgroepen geplaatst kunnen worden. Er komen 9 groepen in de meterkast. De groepen verdeelkast is voorzien van een hoofdschakelaar. 2 groepen zijn bedoeld voor licht/elektra, 1 groep voor de wasmachine, 1 groep voor de vaatwasser, 1 groep voor de wasdroger, 1 groep voor de ventilatie-warmtepomp installatie, 1 groep voor oven, 1 groep voor elektrisch koken en 1 benodigde groep voor de zonnepanelen.

De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de meterkast en in pandige buitenberging. Hier worden de leidingen en het elektramateriaal als opbouw uitgevoerd. De dubbele wandcontactdozen worden samengesteld uit twee enkelvoudige wandcontactdozen die onder een afdekraam naast elkaar worden geplaatst. De wandcontactdozen zijn geaard en worden beveiligd met aardlekschakelaars.

De hoogte van het schakelmateriaal ten opzichte van de afgewerkte vloer is:

Schakelaars	+ 105 cm
Wandcontactdozen(horizontaal)	+ 30 cm
Wandcontactdozen boven het aanrechtblad(horizontaal)	+ 110 cm
Loze leidingen	+ 30 cm
Kamerthermostaat	+ 150 cm
Bediening mechanische ventilatie	+ 150 cm

Genoemde hoogtes zijn circa hoogtes.

Bij de voor- en achterdeur wordt een buitenlichtpunt exclusief armatuur aangebracht.

Op 2e verdieping wordt een elektrisch aansluitpunt voor wasmachine en droger gemaakt. Het aansluitpunt voor de wasmachine wordt afzonderlijk op een aparte groep aangesloten, en wordt conform de voorschriften afgemonteerd met een enkelvoudige wandcontactdoos.

In de meterkast van de woning wordt een enkele, (onbenutte) wandcontactdoos aangebracht. Nabij de wastafel in de badkamer wordt een enkele wandcontactdoos geplaatst.

Vanuit de meterkast worden 2 loze buisleidingen getrokken naar de woonkamer, 1 naar de hoofdslaapkamer, 1 naar slaapkamer 2 en 4. Deze onbedrade buisleidingen eindigen met een inbouwdoos, op circa 30cm boven de afgewerkte vloer. Door deze leidingen kunt u naar keuze de bekabeling voor internet of kabel trekken (door een erkende installateur).

Niet bedrade (loze) buisleidingen in de woning, en het aardpunt in de badkamer worden voorzien van een witte afdekplaat (blindplaat), overeenkomstig met het schakelmateriaal in de woning. In loze aansluitingen is een controle draad opgenomen. De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling.

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

Rookmelders

In verband met de brandveiligheid worden er in de woning rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de woning, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra een van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd in geval 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 loze buisleidingen 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 bekabeling nodig. In de koopsom zijn geen aansluitkosten of abonnementskosten voor CAI/data/telecom/glasvezel opgenomen. U dient zich na oplevering aan te melden bij een leverancier naar keuze.

PV-panelen (zonnepanelen)

Op het dak van de woning worden 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 in de technische ruimte.

SCHOONMAKEN EN OPLEVERING.

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering gaat gebeuren. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

De woning wordt opgeleverd inclusief de aansluitingen (en meters) van water en elektra. Het betreft uitsluitend de aansluitingen en niet de abonnementskosten die rechtstreeks door de kopers bij providers en/of energieleveranciers dienen te worden aangevraagd.

Janssen de Jong Bouw Zuid B.V. zal bij de oplevering de meterstanden van elektra en water op het procesverbaal van oplevering noteren.

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, lantarenpalen en dergelijke.

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

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

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

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

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

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

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.

Son en Breugel, 26-03-2020

- Bijlage 1| Elektra specificatie
- Bijlage 2| Kleuren- en materiaalstaat
- Bijlage 3| Van Wanrooij emotie en promotieboekje

Bijlage 1: elektra specificatie

Ruimte	Onderdeel
Hal	1 lichtpunt op schakelaar
	1 schakelaar voor buitenlichtpunt
	1 enkele wcd met rand-aarde
	1 elektrische bel
	1 rookmelder
Toilet	1 lichtpunt op schakelaar
Woonkamer	2 lichtpunten op schakelaar
	3 dubbele wcd
	2 aansluitpunten loze buisleiding
	1 thermostaat tbv vloerverwarming
	1 paneel voor MV
Keuken	2 lichtpunt op schakelaar
	1 dubbele wcd
Overloop 1 en 2	1 lichtpunt op wisselschakelaar
	1 enkele wcd
	1 Rookmelder
Hoofd-slaapkamer	1 lichtpunt op schakelaar
	3 dubbele wcd
	1 aansluitpunt loze buisleiding
	1 naregeling tbv vloerverwarming
Slaapkamer 2 en 3	1 lichtpunt op schakelaar
	2 dubbele wcd
	1 naregeling tbv vloerverwarming
	1 aansluitpunt loze buisleiding t.p.v. slaapkamer 2
Badkamer	1 lichtpunt met schakelaar
	1 wandlichtpunt met schakelaar
	1 enkele wcd
	1 enkele wcd ten behoeve van elektrische radiator
	1 naregeling tbv vloerverwarming
Slaapkamer 4	2 lichtpunt met schakelaar
	4 dubbele wcd
	1 naregeling tbv vloerverwarming
	2 aansluitpunt loze buisleiding
Technische ruimte	1 lichtpunt met schakelaar
	1 enkele wcd
	2 enkele wcd tbv wasmachine en droger
Inpandige Buitenberging	1 lichtpunt op schakelaar
	1 dubbele wcd
	Montage hoogten:
Schakel-materiaal	Op ca.105 centimeter boven de vloer
Wcd's	In de woon- / eetkamer en slaapkamers op ca. 30 centimeter boven de vloer
	In mogelijke keuken opstellingen op ca. 110 centimeter boven de vloer
	In overige ruimten worden gecombineerd met eventuele lichtschakelaars
Loze buisleiding	Op een hoogte van ca. 30 centimeter boven de vloer
Beldrukker	Naast de voordeur op ca. 150 centimeter + peil.

Bijlage 2: kleuren- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitengevel	Baksteen handvorm, Wildverband	Oud Malpertuis, kleurcode: KM060
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Grijs 2771 ca. 5mm verdiept
Dakbedekking	Bitumen	Naturel
Kozijnen	Hardhout	RAL 7023, betongrijs (binnen en buiten)
Voordeur	Samengestelde plaatdeur	RAL 7023, betongrijs (binnen en buiten)
Houten panelen naast kozijn	Verduurzaamd hout	Naturel, (Fraké Noir)
Raamdorpels	Aluminium	RAL 7023, betongrijs
Buitendeurdorpels	Kunststeen	Antraciet
Vensterbanken	Hardsteen	Blauw-grijs gezoet
Dakrand afdekking	Aluminium muurafdekker	RAL 7023, betongrijs
HWA	Zink	Naturel
Balustrade optioneel dakterras	Stripstaal	RAL 7023, betongrijs
Schanskorf	Verzinkt staal en breuksteen	Naturel, basalt
Stalen kolom t.p.v. schanskorf	Staal	Antraciet
Binnen- deuren en kozijnen	Stalen kozijn, samengesteld houten deur	Wit RAL 9010
Dorpel badkamer en toilet	Holonite	Antraciet

WEGWIJZER EN VOORWAARDEN BIJ DE AANKOOP VAN UW HUIS

Algemeen

De beslissing tot aankoop van een huis is gevallen. Een grote stap die u vermoedelijk na veel wikken en wegen heeft genomen. Over de kwaliteit van het huis hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en controle daarop is bij ons in goede handen. U koopt immers tegelijk met uw huis de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde bouwondernemingen kunnen bieden.

Al onze kennis van zaken, ruime ervaring en uitstekende organisatie worden aangewend om u straks optimaal woongenot te geven in het door u gekozen huis.

Om u alvast voor te bereiden, geven wij hierbij een overzicht van de gang van zaken.

Het tekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Bij dit project wordt gewerkt met een zogenaamde gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst. U gaat daarbij met Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. een koopovereenkomst aan met betrekking tot de koop van de grond. Met Janssen de Bouw Zuid B.V. , een bij het SWK aangesloten, aannemer gaat u een aannemingsovereenkomst aan ten behoeve van de bouw van uw huis.

Bij de ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van het SWK, een tekening van uw huis, alsmede een technische omschrijving welke beiden als contractstuk gelden en daarmee onderdeel zijn van de te ondertekenen aannemingsovereenkomst. Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich respectievelijk tot het betalen van de koopprijs van de grond en tot het betalen van de aanneemsom, terwijl de aannemer respectievelijk Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. zich door mede-ondertekening verplichten tot respectievelijk de bouw van het huis en de levering van de daarbij behorende grond.

Nadat de overeenkomsten door u en respectievelijk Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. en Janssen de Jong Bouw Zuid B.V. in tweevoud zijn getekend, ontvangt u een origineel exemplaar van beide overeenkomsten. Ook aan de notaris wordt een exemplaar van beide overeenkomsten gezonden. De notaris zal zorg dragen voor het opmaken van de leveringsakte (akte van overdracht) en zo nodig tevens de hypotheekakte.

Bedenktijd

Gedurende één kalenderweek nadat u de door beide partijen getekende eerder genoemde overeenkomsten heeft ontvangen, heeft u het recht deze overeenkomsten te ontbinden. De zeven dagen bedenkijd gaan in de dag nadat u de eerder genoemde overeenkomsten heeft ontvangen. Wij verzoeken u een eventuele ontbinding, bij voorkeur aangetekend met bericht van ontvangst, schriftelijk aan ons te melden.

Wanneer u moet gaan betalen

Bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst maakt u de keuze of u gebruik maakt van de mogelijkheid van uitstel van betaling van de tot aan de datum van notariële levering vervallen bouwtermijnen. In geval u van deze uitstelmogelijkheid gebruik maakt, bent u over de vervallen maar niet betaalde bouwtermijnen conform overeenkomst een rentevergoeding verschuldigd. De vervallen maar door u niet betaalde bouwtermijnen inclusief de daarover verschuldigde rente worden in dat geval kort voor de notariële levering in eens aan u gefactureerd. De bouwtermijnen die na de notariële levering vervallen, worden vervolgens gefactureerd telkens wanneer de bouw weer zo ver is gevorderd dat een van de bouwtermijnen is vervallen. Kiest u ervoor geen gebruik te maken van uw recht op uitstel op betaling, dan worden na ondertekening van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen aan u gefactureerd en dient u deze tijdig (binnen 14 dagen na factuurdatum) te betalen. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat één van de bouwtermijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

Voor wat betreft de koopsom van de grond en de planontwikkelingskosten en de daarover op grond van de koopovereenkomst verschuldigde rente en vergoeding geldt dat u deze bij notariële eigendomsoverdracht betaalt via het betrokken notariskantoor. U krijgt van de notaris een uitnodiging voor de notariële eigendomsoverdracht.

Eigendomsoverdracht grond

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koopovereenkomst is de uiterste datum van transport vermeld, terwijl tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. 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 en de hypotheekakte.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- * de over de koopsom verschuldigde vergoeding en rente;
- * de (bouw-)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- * de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- * de afsluitkosten voor de geldgever;
- * de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering;
- * eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van de aannemer de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie(n) zendt u zo spoedig mogelijk - voorzien van uw handtekening - naar uw geldgever, die dan voor betaling zorg draagt.

Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw.

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

Mogelijkheden van meer- en minderwerken

Bij al onze huizen worden de verkrijgers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een ruime mogelijkheid aan alternatieven, zodat het huis zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Omtrent deze mogelijke alternatieven zult u worden geïnformeerd door de afdeling kopersbegeleiding van de aannemer.

Het huis dient echter te voldoen aan het Bouwbesluit, de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van het SWK. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het project is het weglaten of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen (zoals vloeren incl. afwerking, dragende binnenwanden, leiding en/of leidingkokers, buitengevels, kozijnen, e.d.) niet mogelijk, tenzij het een onderdeel is van de standaard koperskeuzelijst.

Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer het huis gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met de aannemer uw huis te inspecteren voor oplevering. Als extra zekerheid wordt door de aannemer, voor de oplevering, bij de notaris een bankgarantie gesteld ter grootte van 5% van de aanneemsom.

Tijdens de inspectie worden eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en deze onvolkomenheden worden vervolgens zo spoedig mogelijk door de aannemer verholpen.

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van transport van de grond en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw huis. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het risico van het huis op u overgaat en dat u het huis vanaf dat moment zelf dient te (laten) verzekeren.

Onderhoudsperiode

Gedurende drie maanden nadat de oplevering heeft plaatsgevonden, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van onder andere verkeerd gebruik of het "werken" van materialen.

Als gevolg van droog- of verhardingskrimping kunnen haarscheurtjes ontstaan in stukadoorswerk, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine onvolkomenheden kunnen nooit voorkomen worden.

Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijk aan de aannemer melding zijn gemaakt, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. Drie maanden na oplevering van uw huis vervalt de bankgarantie, tenzij u schriftelijk aan de notaris meedeelt deze te willen handhaven, omdat er nog gebreken bestaan die binnen drie maanden na oplevering schriftelijk aan de aannemer zijn gemeld en welke gebreken nog niet 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.

Wijzigingen

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiend uit bijvoorbeeld eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, een gewijzigde constructie, stedenbouwkundige verkaveling, etc.

De op de tekening ingeschreven maten zijn "circa"-maten. De in deze brochure weergegeven 'artist-impressie' geeft slechts een impressie van de te bouwen huizen, waaraan dan ook geen rechten kunnen worden ontleend.

Tevens behouden Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V. en Janssen de Jong Bouw Zuid B.V. zich het recht voor, op of aan de opstellen de naar hun oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het huis; deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het verrekenen van mindere of meerdere kosten. Indien het huis gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van het huis.

De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd, echter wij kunnen ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte geen aansprakelijkheid aanvaarden. Afwijkingen van het perceel - groter of kleiner - dan in de koopovereenkomst staan vermeld, zullen geen der partijen recht geven op verrekening.

Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling en het bijbehorend Garantiesupplement bestaande uit Module I E (2014) en Module II P (2014) van toepassing.

Wat betekent dit voor de verkrijger? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de aannemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de verkrijger afgebouwd. SWK regelt dit voor de verkrijger in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door de aannemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de aannemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verfwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de aannemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een verkrijger in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebreken waarborg bij SWK doen:

bij faillissement van de aannemer na het ingaan van de garantietermijn;

indien de aannemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.

Tevens geldt dat ingeval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen verkrijger en aannemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de verkrijger en de aannemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt de verkrijger meer zekerheid!

SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de verkrijger van een woning het financiële risico loopt wanneer de aannemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Tot slot

Tenslotte vragen wij nog uw aandacht voor het volgende:

- * heeft u een inboedelverzekering?
- * heeft u een WAP oftewel een Wettelijke Aansprakelijkheidsverzekering als Particulier?
- * als u gehuwd bent en kinderen heeft, verdient het aanbeveling een verzekering op het leven van u of uw partner af te sluiten, want door het wegvallen van vader of moeder kunnen aanzienlijke extra kosten voor het gezin ontstaan.