



Technische omschrijving

DE MIDDENSTAETE te Ommen



Realisatie en ontwikkeling:



Ontwerp:

BOUW
— **BUREAU**
JANSMAN

Verkoop:





Inhoudsopgave

Inleiding	3
V.O.N.	3
00 Algemeen	4
05 Bouwplaatsvoorzieningen	4
12 Grondwerk	4
14 Buitenriolering	4
15 Terreinverhardingen	5
20 Fundering	5
22 Metselwerk	5
23 Prefab beton	5
24 Ruwbouwtimmerwerk	5
25 Staalconstructiewerk	5
30 Kozijnen, ramen en deuren	6
32 Trappen en balustrades	6
33 Dakbedekkingen	6
34 Beglazing	6
35 Natuur- en kunststeen	7
36 Voegvulling	7
40 Stukadoorwerk	7
41 Tegelwerk	7
42 Afwerkvloeren en vloersystemen	7
43 Metaal- en kunststofwerk	7
45 Afbouwtimmerwerk	8
46 Schilderwerk	8
47 Binneninrichting	8
51 Binnenriolering	8
52 Waterinstallatie	8
53 Sanitair	8
55 Gasinstallatie	8
60 Verwarmingsinstallatie	9
61 Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie	9
70 Elektrische installatie	9
80 Liftinstallatie	9
90 Voor het werk geldende voorwaarden	10



90.1 Algemeen	10
90.2 Verkoopdocumentatie	10
90.3 Verzekeringen	10
90.4 Oplevering	11
90.5 Toegang tot de bouwplaats	11
90.6 Voorbehoud tekeningen en impressies	11
90.7 Wijzigingen	12
90.8 Aandachtspunten	12
Kleur- en materiaalstaat	14



Inleiding

<i>Werk:</i>	<i>Nieuwbouw appartementen Middenstraat 22 te Ommen</i>
<i>Werknummer:</i>	<i>24-17</i>
<i>Appartement</i>	<i>01 t/m 06</i>

Dit betreft de technische omschrijving van de 6 appartementen aan de Middenstraat 22. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. In deze technische omschrijving wordt volgens het STABU bestek principe beschreven welke materialen er toegepast zullen worden. Tevens staat er puntsgewijs omschreven hoe de uitvoering en afwerking van de woning plaats zal vinden. De technische omschrijving geldt voor alle 6 appartementen bij uitzonderingen wordt type woning vermeld.

V.O.N.

De koop-/aanneemsom van het appartement is vrij op naam. Dit houdt in dat de verkoper de kosten betaalt voor de overdracht van de woning. De hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een appartement zijn gemoeid, zijn daarmee in de koop-/aanneemsom opgenomen:

- Notariskosten voor de leveringsakte;
- Kadasterkosten voor de inschrijving van de eigendom
- 21% BTW

Tevens zijn in de koop-/aanneemsom de volgende posten opgenomen:

- Aankoop grond;
- Bouwkosten (conform aannemingsovereenkomst)
- Bijkomende kosten, te weten:
 - o Honoraria architect en constructeur
 - o Omgevingsvergunning en de daarbij horende onderzoeken en legeskosten
 - o C.A.R.-verzekering tijdens de bouwfase
 - o Aansluitkosten NUTS
 - o Verbruikskosten water en elektra tijdens de bouwfase

Niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen kosten:

- Notariskosten
- Aanvraag voor het aansluiten van CAI, telefoon en/of glasvezel
- Financieringskosten koper
- Notariskosten voor de hypotheekakte
- Keukeninrichting
- Tuininrichting (m.u.v. bestratingen)
- Verlichting (m.u.v. verlichting in gemeenschappelijke ruimtes)
- Inrichting appartementen zoals meubilair en stofferingen
- Schilderwerk en schuren wanden en plafonds (m.u.v. schilderwerk in gemeenschappelijke ruimtes)
- Wand- en vloerafwerkingen en vloerplinten



00 Algemeen

- Het werk bestaat uit het nieuw bouwen van 6 stuks koopwoningen aan de Middenstraat 22 te Ommen
- De woningen zijn technisch ontworpen conform het geldende Bbl-eisen.
- De appartementen voldoen aan de BENG-eisen en heeft een voorlopig energielabel. Bij oplevering zal dit worden omgezet naar een definitief energielabel.
- Geluidseisen volgens NEN 5077
- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van de NUTS voorzieningen zijn in de bouwkosten opgenomen. De appartementen krijgen geen gasaansluiting. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- Het Peil (P) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. De maat t.o.v. de straat en het maaiveld wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Ommen.
- Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. De sanitaire ruimtes en de beglazing worden schoongemaakt.

05 Bouwplaatsvoorzieningen

- Aannemer zal ten behoeve van het werk de volgende bouwplaatsvoorzieningen treffen:
 - Het verzamelen en afvoeren van puin, bouw- en sloopafval
 - Het plaatsen van bouwhekken ter afscherming van de bouwplaats voor onbevoegden
 - Schaft- en toiletvoorzieningen
 - Opstelplaats bouwkraan
 - Voor het werk noodzakelijke voorzieningen ter beoordeling van de aannemer

12 Grondwerk

- Al het grondwerk wordt droog uitgevoerd.
- Het overtollig grond/zand zal worden afgevoerd.
- Al het benodigde grondwerk voor het ontgraven van de bouwputten tot onderkant funderingsbalk, fundatie van de bergingen, sleuf t.b.v. erfafscheidingen en installaties (buitenriolering) en straatwerk.
- Al het benodigde grondwerk voor het aanvullen van de bouwputten tot aan de bovenkant van de fundering, het aanvullen van leidingsleuven en het egaliseren van het maaiveld.
- Het leveren en aanbrengen van schoon zand t.b.v. bodemafluiting kruipruimtes en straatwerk op bouwkegel.

14 Buitenriolering

- De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het openbaar riool van de gemeente Ommen.
- Het hemelwater op de bestrating zal op afschot richting de straat worden afgevoerd, wanneer nodig wordt een straatkolk geplaatst.



15 Terreinverhardingen

- De parkeerplaatsen en de inclusief buitenruimte van de begane grond zal worden bestraat met antracieten betonklinkers. Dit zal op afschot naar de openbare weg worden gelegd.
- Grensafscheidings en schuttingen zijn exclusief.

20 Fundering

- Uitgangspunt is een fundatie op boorpalen van circa 12,0 m1 lang met gewapende betonnen funderingsbalken. Dit wordt uitgevoerd aan de hand van het fundatieadvies en de berekeningen van de constructeur.
- De geventileerde kruipruimten onder de begane grondvloer is bereikbaar via een kruipluik in de technische ruimte.

22 Metselwerk

- Gevelmetselwerk wordt uitgevoerd als schoonmetselwerk, in wild verband en met een doorstrijkvoeg. Kleur en model gevelstenen zullen vooraf worden getoond.
- De minimale Rc-waarde van de spouwmuur bedraagt: $\geq 4,7 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$.
- De binnenwanden en -spouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen.
- Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbetonelementen, dik: 100 mm.
- De tussenwanden van de bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken, dik: 67 mm.

23 Prefab beton

- De begane grondvloeren worden uitgevoerd in geïsoleerde kanaalplaatvloeren met een Rc-waarde van $\geq 3,7 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$.
- De 1^e en de 2^e verdiepingvloeren worden uitgevoerd in breedplaatvloeren.
- De spekbanden in de gevels en raamdorpels onder de kozijnen worden uitgevoerd in prefab beton.
- De bovenste appartementen 5 en 6 v.z.v. een prefab betonnen balkon

24 Ruwbouwtimmerwerk

- De appartementen worden v.z.v. geïsoleerde dakelementen met een Rc-waarde van $\geq 6,3 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$.
- De dakvloer zal worden uitgevoerd in houten balklaag, volgens opgave constructeur.
- Onderzijde plafonds boven parkeerplaatsen worden bekleed met Tektalan A2 SmartTec platen.

25 Staalconstructiewerk

- Het gebouw zal worden voorzien van stalen constructie elementen uitgevoerd volgens opgave constructeur.
- Alle metalen constructie en (gevel)lateien welke met de buitenlucht in aanraking komen, worden thermisch verzinkt uitgevoerd.



30 Kozijnen, ramen en deuren

- Alle buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststof met een verdiept profiel. Hoekverbindingen van de kozijnen v.z.v. een schuine hoeklas.
- Buitenzijde kozijn in (gelijkende) RAL kleur 8002 en in matte structuur. Binnenzijde witte kleur met gladde afwerking.
- Peilkozijnen worden v.z.v. DTS onderdorpels.
- Raamkozijnen worden v.z.v. kruisroeden in spouw van het glas. In kleur van het kozijn.
- Alle appartementen worden v.z.v. een kunststof voordeur. Kleur en afwerking is: wit en glad.
- Appartement 3 krijgt een kunststof kozijn t.p.v. de galerij
- Daar waar nodig, zichtbaar in het glasoppervlak van de kozijnen, zelfregelende Duco ventilatieroosters, Type DucoLine ZR, Posities en capaciteit conform (gevel)tekeningen.
- Alle buitendeuren en voordeuren van de appartementen worden v.z.v. een krukbediende meerpuntssluiting. Inclusief SKG** profielcilinders met boorbelemmering. Het deur- en raambeslag voldoet in combinatie met de toegepaste profielen conform NEN 5096
- Alle binnenkozijnen in de appartementen, bergingen en technische ruimte worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen inclusief afgelakte opdebinnendeuren.
- De binnendeuren aluminium deurbeslag. Normale deuren worden v.z.v. een loopslot, de binnendeuren van de sanitaire ruimtes worden v.z.v. een vrij- en bezetslot en de meterkast wordt v.z.v. een kastslot met sleutelrozet. Deuren van de bergingen krijgen deurbeslag met een gelijksluitende profielcilinder als het appartement

32 Trappen en balustrades

- De trappen in de galerijen worden voorzien van prefab betonnen trappen en bordessen met antislip structuur. Kleur is betongrijs.
- Stalen hekwerk met spijlen langs trapgaten. Stalen leuningen en leuninghouders langs trapopgangen. Gepoedercoat in zwarte kleur.
- Voor de toegang op het dak, wordt een dakluik met demontabele trap geplaatst.

33 Dakbedekkingen

- Het dak wordt v.z.v. keramische dakpannen incl. hulpstukken.
- De platte dakconstructie wordt geïsoleerd met PIR isolatie waarover bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht. De Rc-waarde van het dak bedraagt: $\geq 6,3 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$
- Het platte dak zal worden voorzien van noodoverstorten.

34 Beglazing

- De buitenbeglazing van de kunststof kozijnen worden uitgevoerd in HR++ isolatieglas, waarnodig gelaagd volgens NEN3569.
- De algemene voordeur, het raamkozijn ernaast en het kozijn van appartement 3 wat grenst aan de galerij, worden v.z.v. bijna ondoorzichtig mat glas.
- De buitenruimtes en de balkons op de verdieping worden v.z.v. glazen balustrades



35 Natuur- en kunststeen

- Onder de gevelkozijnen bij de borstweringen, wordt aan de binnenzijde een composiet (Bianco C) vensterbank aangebracht met afmeting ca. 20x250 mm.
- Het leveren en aanbrengen van een kunststeen dorpel t.p.v. de badkamer en toilet. De dorpel wordt in de dagkant van het stalen binnenkozijn geplaatst.

36 Voegvulling

- Sanitaire ruimtes en toestellen worden afgekit d.m.v. een siliconenkit.
- Kit- en aftapewerkzaamheden t.b.v. de luchtdichtheid

40 Stukadoorwerk

- Alle binnenwanden m.u.v. de tegelwanden worden behangklaar gestukadoord. De wanden, welke worden voorzien van tegelwerk, zal met cemeentraapwerk
- De wanden in de toiletten boven het wandtegelwerk worden v.z.v. wit spackspuitwerk.
- Alle plafonds worden v.z.v. wit spackspuitwerk, waarbij de V-naden van de kanaalplaatvloeren in het zicht blijven.
- Algemene binnenruimtes worden ook v.z.v. behangklaar stucwerk m.u.v. de scheidingswanden van de berging. De plafonds worden v.z.v. spackplafonds.
- Buitengevelstucwerk n.v.t.

41 Tegelwerk

- Het e.e.a. uit te zoeken uit brochure sanitair leverancier
- Afmetingen standaard wandtegels 30x60 cm.
- Afmetingen standaard vloertegels 60x60 cm.
- Toilet:
 - Wandtegels worden liggend verwerkt en doorgetegeld tot één tegel boven het toiletreservoir.
 - Vloertegels worden symmetrisch verdeeld over het vloeroppervlak.
 - Uitwendige hoeken worden v.z.v. kunststof hoekbeschermers passend bij de wandtegels.
- Badkamer:
 - Wandtegels worden liggend verwerkt en doorgetegeld tot het bouwkundige plafond
 - Vloertegels symmetrisch verdeeld over het vloeroppervlak met voldoende afschot richting het doucheputje.
 - Uitwendige hoeken worden v.z.v. kunststof hoekbeschermers passend bij de wandtegels.

42 Afwerkvloeren en vloersystemen

- In alle binnenruimten van de appartementen en de gezamenlijke ruimtes, wordt een cementdekvloer met krimpvezels aangebracht.

43 Metaal- en kunststofwerk

- De dakgoten en dakranden worden gemaakt van prefab kunststof.
- T.b.v. de afvoer van hemelwater worden zinken hemelwaterafvoeren (incl. bladscheider) aangebracht.
- Brievenbus naast voordeur



45 Afbouwtimmerwerk

- Montagewand d.m.v. regelwerk en multiplex t.b.v. MV-box.
- Aftimmering meterkastbord en -plafond.
- Aftimmering dagkanten buitenkozijnen met beleglatten.
- Diverse aftimmeringen voor een goede uitvoering noodzakelijk.

46 Schilderwerk

- De binnenwanden van de gezamenlijke ruimtes worden wit gesaust.
- Alle houten stelkozijnen, houten opleg-/aansluitvlakken en trappataftimmeringen worden gegrond opgeleverd.
- De appartementen zijn exclusief behang- en schilderwerk

47 Binneninrichting

- Inrichting appartementen zoals meubilair, wand- en vloerafwerkingen en stofferingen niet inbegrepen
- Keukenopstelling incl. apparatuur is niet inbegrepen (aansluitpunten en afgedopt leidingwerk wel inbegrepen)

51 Binnenriolering

- Alle lozingstoestellen worden conform de voorschriften aangesloten op de binnenriolering welke wordt aangesloten op het openbaar vuilwaterriool.

52 Waterinstallatie

- Alle verbruikstoestellen worden vanaf de wateraansluiting in de meterkast middels een watermeter per wooneenheid aangesloten op de watervoorziening volgens de voorschriften waterleverend bedrijf.

53 Sanitair

- H.e.e.a. uit te zoeken uit brochure sanitair leverancier
- Toilet:
 - Wandclosetcombinatie
 - Handwasbakje
 - Toiletkraan
- Badkamer:
 - Wandclosetcombinatie
 - Thermostatische douchemengkraan
 - Doucheputje met chroomkleurig deksel/rooster.
 - Wastafel
 - Wastafelkraan

55 Gasinstallatie

- De woningen worden niet aangesloten op het gasleidingsnet.



60 Verwarmingsinstallatie

- De appartementen worden verwarmt doormiddel van vloerverwarming als hoofdverwarming.
- De Daikin Altherma 3R lucht/water warmtepomp 4 kW met een warmtapwatertank van 180 liter verwarmt de vloerverwarming.
- De regeling geschiedt d.m.v. een thermostaat op een centrale plaats in de woonkamer.
- Buitenunit zal op dak worden geplaatst

61 Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie

- Ventilatie van de woning middels natuurlijk toevoer en mechanische afvoer. Regeling d.m.v. een bedrade CO2 melder in de woonkamer en te bedienen met een 3 standen schakelaar in de badkamer.
- De MV-box is gepositioneerd in de techniekruimte.
- Er wordt geen voorziening aangebracht voor het aansluiten van een afzuigkap (uitgangspunt is een recirculatie afzuigkap)

70 Elektrische installatie

- De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens voorschriften van het leverende elektriciteitsbedrijf en de NEN 1010.
- De installatie wordt aangebracht volgens het centraal dozensysteem.
- Conform voorschriften leveren en aanbrengen van 230V rookmelders met back-up accu.
- In de berg ruimtes en de meterkast wordt het schakelmateriaal als opbouw geïnstalleerd. Verlichting en dubbele wcd in berg ruimte
- Algemene meterkast in technische ruimte met aansluiting voor lift. Verlichting in algemene ruimtes en op parkeerplaatsen op bewegingssensoren inclusief noodverlichting en rookmelders
- Verlichting t.p.v. de parkeerplaatsen en een aantal wandlampen aan de voorzijde van de gevel.
- (Video) intercom met bediening op automatische deuropener algemene voordeur
- De zonnepanelen zijn JA solar Fullblack 440 Wp die op het platte dak worden gemonteerd. Aantal zonnepanelen is afhankelijk van de energiebehoefte zoals omschreven in het energielabel.

80 Liftinstallatie

- Inpandige personenlift met 3 stopplaatsen, geschikt voor 5 personen (450 kg)
- Dagmaat cabinettoegang: 750x2100 mm
- Automatisch openende schuifdeuren, wit gepoedercoat
- Afgewerkt met witte HPL wandpanelen, aluminium profielen worden zwart afgewerkt.
- Vinyl antraciete anti slip vloer.
- Verdiepingsaanduiding met LED-display, overige verlichting met LED strip en een ergonomische leuning aan de machinezijde.
- Veiligheid: sensorlijst rondom entreezijde, alarmknop en 24 uren spreek/luisterverbinding. Nooddaalsysteem en noodverlichting aanwezig.
- Standaard uitgevoerd met ecosilent (40db)



90 Voor het werk geldende voorwaarden

90.1 Algemeen

De woning wordt gerealiseerd volgens de eisen van goed en deugdelijk werk en overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving. Tevens worden de van toepassing zijnde voorschriften en eisen van overheidsinstanties en nutsbedrijven in acht genomen.

De aannemer behoudt zich het recht voor om tijdens de uitvoering wijzigingen in het bouwplan aan te brengen wanneer deze technisch noodzakelijk blijken of voortvloeien uit eisen of voorschriften van overheidsinstanties, nutsbedrijven of andere betrokken partijen.

Voor zover dergelijke wijzigingen geen wezenlijke afbreuk doen aan de kwaliteit, bruikbaarheid en functionaliteit van de woning, geven deze wijzigingen geen van beide partijen recht op verrekening van meer- of minderkosten.

90.2 Verkoopdocumentatie

De benamingen van ruimten zoals vermeld op tekeningen en in de technische omschrijving zijn, voor zover deze niet voortvloeien uit de geldende bouwregelgeving, uitsluitend bedoeld ter verduidelijking. Aan deze benamingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Op tekeningen en visualisaties kunnen ter illustratie onder andere meubilair, sanitair, inrichting, apparatuur, beplanting en overige voorzieningen zijn weergegeven. Voor zover deze onderdelen niet uitdrukkelijk in deze technische omschrijving als onderdeel van de levering zijn opgenomen, behoren zij niet tot de koopsom en levering.

De op verkooptekeningen aangegeven maatvoering betreft circa-maten. De tekeningen zijn niet bedoeld om maatvoering vanaf te nemen. Aan de weergegeven maten kunnen daarom geen rechten worden ontleend. Voor maatwerk, inrichting en bestellingen wordt geadviseerd de werkelijke maten na oplevering ter plaatse te controleren.

Aan teksten, tekeningen, perspectieven, afbeeldingen, situatieschetsen, impressies en overige onderdelen van de verkoopdocumentatie kunnen geen rechten worden ontleend, behoudens hetgeen uitdrukkelijk contractueel is overeengekomen.

90.3 Verzekeringen

Gedurende de bouwperiode wordt het project door de aannemer verzekerd door middel van een CAR-verzekering, onder meer voor de risico's die binnen de betreffende polisdekking vallen. Deze verzekering eindigt voor de betreffende woning bij de oplevering, overeenkomstig de voorwaarden van de verzekering.

Vanaf het moment van oplevering dient de verzekering van het gebouw op de daarvoor geldende wijze te zijn geregeld.

Na oplevering kunnen door de koper nog afbouw- en inrichtingswerkzaamheden worden uitgevoerd. De koper wordt geadviseerd tijdig na te gaan welke aanvullende verzekeringen hiervoor noodzakelijk of wenselijk zijn, waaronder een inboedelverzekering en, voor zover van toepassing, aanvullende dekking voor het appartement en de uitgevoerde werkzaamheden.



90.4 Oplevering

Naar verwachting ontvangt de koper circa twee weken vóór de geplande opleverdatum een uitnodiging voor de oplevering van de woning.

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Sanitaire ruimten en beglazing worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende buitenterrein wordt, voor zover dit onderdeel uitmaakt van de levering, vrij van bouwmaterialen en bouwafval opgeleverd.

De koper is gerechtigd bij de oplevering een deskundige of andere derde mee te nemen. Tijdens de oplevering wordt de woning gezamenlijk met de aannemer geïnspecteerd.

Eventueel geconstateerde gebreken of tekortkomingen worden vastgelegd op de daarvoor bestemde opleverlijst. Daarbij kan tevens een termijn worden aangegeven waarbinnen de betreffende punten worden hersteld.

De koper dient gedurende de herstelperiode de aannemer en/of door hem ingeschakelde onderaannemers, na afstemming, toegang tot de woning en het bijbehorende terrein te verlenen voor het uitvoeren van de overeengekomen herstelwerkzaamheden.

Nadat aan de voor de oplevering geldende financiële en overige contractuele verplichtingen is voldaan en de vereiste opleverdocumenten zijn ondertekend, worden de sleutels aan de koper verstrekt.

90.5 Toegang tot de bouwplaats

Tijdens de bouw is de bouwplaats vanwege veiligheids-, aansprakelijkheids- en verzekeringstechnische redenen niet vrij toegankelijk voor kopers en andere derden. Dit geldt zowel binnen als buiten de reguliere werktijden.

Het betreden van de bouwplaats is uitsluitend toegestaan na uitdrukkelijke toestemming van de aannemer en met inachtneming van de op dat moment geldende veiligheidsvoorschriften en voorgeschreven persoonlijke beschermingsmiddelen.

Om kopers de gelegenheid te geven de voortgang van de bouw te bekijken, worden naar verwachting twee georganiseerde kijkmomenten aangeboden.

Het eerste kijkmoment vindt in beginsel plaats tijdens de ruwbouwfase, nadat de woning voldoende veilig toegankelijk is. Dit moment is voornamelijk bedoeld om een indruk te krijgen van de indeling en ruimtelijkheid van de woning.

Het tweede kijkmoment vindt naar verwachting plaats tijdens de afbouwfase. Tijdens dit kijkmoment kan, indien vooraf toegestaan en afgestemd met de aannemer, gelegenheid worden geboden aan leveranciers of uitvoerende partijen van de koper om maatvoering op te nemen ten behoeve van werkzaamheden na oplevering.

Buiten de hiervoor georganiseerde momenten is toegang tot de bouwplaats uitsluitend mogelijk na voorafgaande toestemming van de aannemer.

90.6 Voorbehoud tekeningen en impressies

Kleuren, materialen en detailleringen kunnen in werkelijkheid afwijken van hetgeen op de visualisaties is weergegeven. Ook tuininrichting, bestrating, opritten, beplanting, straatmeubilair en openbare groenvoorzieningen kunnen illustratief zijn weergegeven en maken uitsluitend onderdeel uit van de levering indien dit uitdrukkelijk in de contractstukken is vermeld.



De situatietekening is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en positionering van de woningen en/of bouwkavels binnen het bouwplan. De daarop weergegeven maatvoering en schaal zijn indicatief.

Voor zover van toepassing worden de definitieve perceelgrenzen en -oppervlakten na inmeting vastgesteld door het Kadaster. Een eventuele over- of ondermaat wordt behandeld overeenkomstig hetgeen hierover in de koop- en/of aannemingsovereenkomst is bepaald.

De inrichting van het openbare gebied, waaronder wegen, paden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en overige openbare voorzieningen, is gebaseerd op de gegevens die ten tijde van het opstellen van de verkoopdocumentatie bekend waren. Wijzigingen die door overheden, nutsbedrijven of andere betrokken partijen worden aangebracht, kunnen buiten de invloedssfeer van verkoper en aannemer vallen.

De op tekeningen vermelde maten zijn circa-maten en kunnen tijdens de uitvoering beperkt wijzigen. Bij maatvoering tussen wanden is, tenzij anders vermeld, geen rekening gehouden met eventuele wandafwerking.

Voor de aanschaf van maatgebonden onderdelen, zoals vloerafwerking, gordijnen, kasten en overige inrichting, wordt geadviseerd de definitieve maatvoering na oplevering ter plaatse te controleren.

90.7 Wijzigingen

De ondernemer en/of aannemer behoudt zich het recht voor om architectonische, bouwkundige, installatietechnische en constructieve wijzigingen door te voeren wanneer dit tijdens de verdere uitwerking of uitvoering noodzakelijk of wenselijk blijkt.

Dit geldt eveneens voor wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen of voorschriften van overheidsinstanties, nutsbedrijven, adviseurs of andere bij het project betrokken partijen, alsmede uit ontwikkelingen in de directe omgeving van het bouwplan.

Ook na ondertekening van de koop- en/of aannemingsovereenkomst kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Dergelijke wijzigingen mogen geen wezenlijke afbreuk doen aan de overeengekomen kwaliteit, functionaliteit en bruikbaarheid van de woning.

Relevante wijzigingen ten opzichte van de verkoopdocumentatie worden, voor zover van toepassing, aan de koper kenbaar gemaakt door middel van een erratum, staat van wijzigingen, aanvullende tekening of informatiebrief.

Voor zover contractueel toegestaan, geven dergelijke wijzigingen geen recht op verrekening van meer- of minderkosten.

In de technische omschrijving en overige verkoopdocumentatie genoemde fabrikanten, merken, productnamen en typen zijn, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, bedoeld als kwaliteits- en uitvoeringsindicatie. De ondernemer kan deze vervangen door een technisch en kwalitatief gelijkwaardig alternatief.

90.8 Aandachtspunten

De bouwvolgorde en fasering worden door de aannemer bepaald, waar nodig in overleg met de gemeente en overige betrokken partijen. Deze planning kan gedurende de uitvoering worden aangepast.

De verkoper en ondernemer behouden zich, binnen de contractuele en wettelijke mogelijkheden, het recht voor om het bouwproject gefaseerd uit te voeren. Tevens kunnen niet-verkochte woningen of appartementen worden verhuurd, gewijzigd of herontwikkeld, voor zover dit binnen de geldende afspraken en regelgeving mogelijk is.



De gevelconstructie is niet zonder meer geschikt voor het bevestigen van voorzieningen die aanzienlijke trek- of puntbelastingen op het gevelmetselwerk veroorzaken. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan zonweringen, luifels, airco-units, antennes en vergelijkbare voorzieningen.

Voor het aanbrengen van dergelijke onderdelen kunnen aanvullende constructieve bevestigingsvoorzieningen noodzakelijk zijn. De koper dient vooraf te laten beoordelen of en op welke wijze deze voorzieningen veilig aan de achterliggende constructie kunnen worden bevestigd. Schade die ontstaat door het ondeskundig of zonder daarvoor geschikte voorzieningen aanbrengen van dergelijke onderdelen valt niet onder de garantie, voor zover dit binnen de toepasselijke garantievoorzieningen is toegestaan.

Wanneer een vloerafwerking rechtstreeks op de dekvloer wordt verlijmd en geen afzonderlijke ondervloer wordt toegepast, bijvoorbeeld bij tegel- of natuursteenvloeren, kan het noodzakelijk zijn de ondergrond vooraf te egaliseren of anderszins voor te behandelen.

De geschiktheid en vereiste voorbereiding van de dekvloer zijn mede afhankelijk van het gekozen vloersysteem. De koper wordt daarom geadviseerd hierover vóór aanschaf en plaatsing advies in te winnen bij de betreffende vloerleverancier en/of applicateur.



Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel		
Metselwerk	Baksteen	Bruin, rood, grijswit
Doorstrijkvoeg	Verdiept	Donkergrijs, lichtgrijs
Lateien	Staal	Gecoat op kleur
Muurafdekkers	Kunststof	Zinkkleur
Boeien/goten	Kunststof	Wit/creme
Balustrades	Staal / beglazing	Zwart / blank
Dak		
Plat dak	Bitumen	Zwartgrijs
Kap	Dakpannen, keramisch	Antraciet
Hemelwaterafvoer rond	zink	zinkkleur
Kozijnen		
Kozijnen	Kunststof - Buitenzijde houtnerffolie - Binnenzijde geen folie (glad)	Zwart-bruin (RAL 8022)
Draaiend deel kozijn	Kunststof	Zwart-bruin (RAL 8022)
Raamdorpels	Beton	Grijs
Ventilatioorosters	Aluminium	lichtgrijs

