

# ***Technische Omschrijving***

## ***26 koopwoningen P.J. Blokhof te Leiden***



**N**  
**NIERSMAN**

28 juni 2024



## Voorwoord

Geachte Koper,

Allereerst maken wij van deze gelegenheid gebruik om u namens Bouwbedrijf Niersman te feliciteren met de aankoop van uw nieuwe woning in het project 'P.J. Blokhof' te Leiden. Het is ons een genoegen om uw toekomstige woning te mogen gaan bouwen.

Bouwbedrijf Niersman heeft al meer dan 160 jaar ervaring in de woning- en utiliteitsbouw. Als familiebedrijf zijn we een traditionele bouwer met een goede reputatie op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid. Begrippen als doorzettingskracht, no-nonsense mentaliteit en het nakomen van afspraken kenmerken onze organisatie.

Om u meer informatie te verschaffen over de woning die wij voor u gaan bouwen, ontvangt u deze technische omschrijving.

Tot en met de aankoop van de woning is de verkoopmakelaar uw aanspreekpunt. Wij adviseren u om uw vragen zoveel mogelijk te stellen bij het verkoopgesprek of schriftelijk kenbaar te maken aan de verkoopmakelaar.

Op het moment dat het project aan alle opschortende voorwaarden voldoet kunt u van ons de goednieuwsbrief tegemoet zien. Vanaf dat moment is onze kopersbegeleiding uw vaste aanspreekpunt. De kopersbegeleiding van Bouwbedrijf Niersman is tot en met de oplevering uw aanspreekpunt bij vragen en/of opmerkingen. Voor dit contact hebben wij een digitaal kopersportaal ingericht, hiervan ontvangt u te zijner tijd de inloggegevens en gebruikersinstructies.

Wij wensen u de komende tijd heel veel plezier toe met alle voorbereidingen voor uw nieuwe woning!

Met vriendelijke groet,

Bouwbedrijf Niersman B.V.

## Inhoudsopgave

1. Projectgegevens .....	5
1.1 Betrokken partijen .....	5
2. Technische omschrijving .....	6
2.1 Algemeen .....	6
2.2 Peil .....	6
2.3 Bouw- en woonrijp maken .....	6
2.4 Grondwerk en riool .....	6
2.5 Voorzieningen buiten de woning .....	7
2.6 Fundering en vloeren .....	8
2.7 Bovenbouw .....	8
2.8 Daken .....	8
2.9 Gevelopeningen .....	9
2.10 Gevelsluiting .....	10
2.11 Afbouw .....	11
2.12 Werktuigbouwkundige installatie .....	14
2.13 Elektrotechnische installatie .....	17
2.14 Regelgeving .....	19
3. Afwerkstaat .....	20
(ruimten conform verkoop plattegronden) .....	20
4. Kleur- en materiaalstaat .....	21
(woning extern) .....	21
(woning intern) .....	21
(grote binnenhof) .....	21
5. Wegwijzer en voorwaarden aankoop nieuwbouw woning .....	22
5.1 Het tekenen van de aannemingsovereenkomst .....	22
5.2 Eigendomsoverdracht .....	22
5.3 Wanneer u moet gaan betalen? .....	22
5.4 Vrij op naam (v.o.n.) .....	22
5.5 Bijkomende kosten .....	23
5.6 Termijnen tijdens de bouw .....	23
6. Mogelijkheden individueel meerwerk .....	23

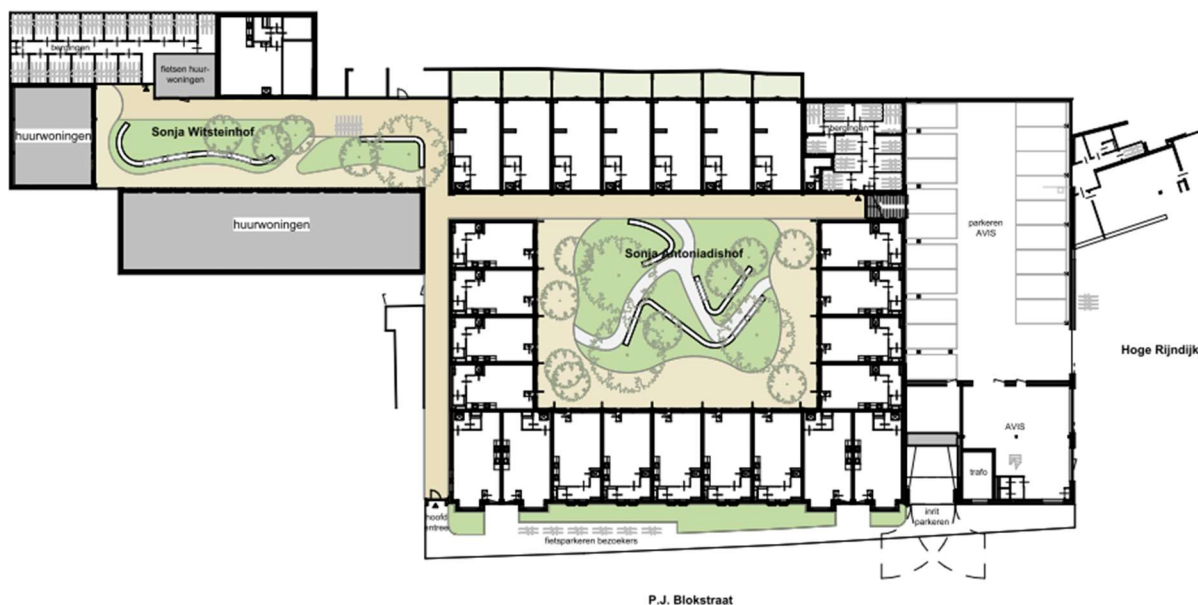
6.1	Standaard en individuele wijzigingen .....	23
6.2	Beperkingen .....	23
6.3	Afwerkvloeren.....	24
6.4	Sanitair / Tegelwerk / (casco) Keuken .....	24
6.5	Oplevering.....	24
7.	Sleuteloverhandiging.....	24
7.1	Krimpscheuren .....	24
7.2	Onderhoudsperiode en garanties.....	24
7.3	Algemeen .....	25
7.4	Gebruikskosten .....	25
8.	Belangrijke mededelingen .....	25
8.1	Voorbehoud ten aanzien van de grond (zettingen).....	25
8.2	Gebruiksvoorschriften tuin (zettingen).....	25
8.3	Overige mededelingen.....	25
9.	Wijzigingen in het project.....	26
10.	Tenslotte.....	26

CONCEPT

## 1. Projectgegevens

Nieuwbouw project 'P.J. Blokhof' is gelegen in Leiden en bestaat uit totaal 38 woningen, bestemd voor verschillende doelgroepen. Onderdeel van het project zijn 26 moderne koopwoningen welke zijn ontworpen rondom een gezamenlijk binnenhof. Deze technische omschrijving gaat over de technische kwaliteit en uitgangspunten van die 26 koopwoningen.

### AFBEELING VAN DE SITUATIE



\*Afbeelding voorblad en situatie zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

### 1.1 Betrokken partijen

Opdrachtgever : GCCF uit Leidschendam  
 Aannemer : Bouwbedrijf Niersman uit Voorschoten

Architect : Groosman Architecten uit Rotterdam  
 Constructeur : Pieters Bouwtechniek uit Delft

Verkoopmakelaar : Koppes Makelaardij uit Alphen aan den Rijn

## 2. Technische omschrijving

### 2.1 Algemeen

De Bouwbesluit eisen zijn van toepassing zoals deze golden ten tijde van de aanvraag van de Omgevingsvergunning in februari 2022. Wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en -voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden uitdrukkelijk voorbehouden. Alle genoemde maten zijn "circa"-maten.

### 2.2 Peil

Als peil P=0 geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning. Dit peil ligt circa 100 mm boven het midden van de weg. Vanaf dit peil worden alle hoogtematen gemeten. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Leiden.

### 2.3 Bouw- en woonrijp maken

#### 2.3.1 Sloopwerk

Op de plaats van de nieuw te bouwen woningen staat op dit moment nog een bedrijfspand. Deze wordt voor aanvang van de bouw gesloopt en aansluitend wordt de locatie bouwrijp gemaakt.

#### 2.3.2 Terrein inrichting (mandelig)

In het project zijn twee binnen hoven opgenomen; een grote en een kleine. Totaal 25 koopwoningen zijn gesitueerd rondom het grote hof en bouwnummer 12 grenst aan het kleine hof. De inrichting en afwerking van het grote binnen hof wordt uitgevoerd met gebakken klinkers en betontegels in een nader te bepalen kleur en patroon. Meerdere verlichtingsarmaturen. Meerdere soorten beplanting en bomen. Zitelementen en fiets parkeer voorzieningen. Aan het grote binnenhof bevinden zich 21 woningtoegangen. Onder de grond van het binnenhof wordt het nuts- en riool tracé aangelegd.

In de P.J. Blokstraat bevinden zich de woningtoegangen van bouwnummer 25, 26, 32 en 33, waarbij bouwnummer 26 en 32 ook aan de achterzijde van de woning een deur hebben die toegang geeft naar het grote binnen hof. Het terrein langs de voorzijde van het project in de P.J. Blokstraat wordt ingericht met plaatselijk verharding, beplanting en fiets parkeer voorzieningen.

Nadere informatie over de terreininrichting staat op de verkoop situatie tekening. De beplating is bij oplevering (nog) niet volgroeid. De kopers dienen alle terrein inrichtingen te onderhouden en in stand te houden.

#### 2.3.3 Hoofd toegang (mandelig)

De hoofd toegang naar alle woningen aan het grote en kleine hof ligt aan de linker zijkant van het project, in de P.J. Blokstraat. De toegang bestaat uit een poort constructie uitgevoerd in staal. Om ongehinderd toegang te verlenen aan bewoners, bezoekers en bezorgdiensten wordt de poortdeur voorzien van een loopslot zonder vergrendeling. De deurbel en briefsleuf worden bij de individuele woning entree aangebracht.

De secundaire toegang naar het binnenhof, vanuit het parkeer dek, wordt uitgevoerd met een beton trap.

### 2.4 Grondwerk en riool

#### 2.4.1 Grondwerk

Het benodigde grondwerk wordt uitgevoerd voor de aanleg van de funderingen, kabels en leidingen. De ontgravingen rondom de woning worden aangevuld met uitkomende grond evenals de ontgraven sleuven ten



behoefte van riolering en nuts. Uitgekomen grond kan zich nog gaan zetten als gevolg van inklinking. Eventueel overtollige grond wordt afgevoerd.

De kruipruimte onder de woning wordt voorzien van een bodemafluiting van 10 cm schoon zand tussen de funderingsbalken. Via een luik in de begane grondvloer is de kruipruimte bereikbaar. Afhankelijk van de bodemgesteldheid en de grondwaterstand op de locatie kan er gedurende (een deel van) het jaar water de kruipruimte staan. De koper zal Bouwbedrijf Niersman nimmer aansprakelijk kunnen houden voor een natte kruipruimte.

## 2.4.2 Riolering en drainage

Bij de woning wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast wat inhoudt dat het schoon- en vuilwater apart van elkaar wordt verzameld en afgevoerd. Het schoon- en vuilwater riool worden aangesloten op het openbare riool in de P.J. Blokstraat.

Ten behoeve van het drooghouden van de bouwput tijdens de bouwperiode wordt (indien nodig) in de kruipruimte onder de woning drainage aangebracht. Deze drainage zal na oplevering van de woning nog wel aanwezig zijn, maar is dan niet meer functioneel. Drainagesystemen vallen niet onder de Woningborg garantie.

De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn in de koopsom opgenomen.

## 2.5 Voorzieningen buiten de woning

### 2.5.1 Berging buiten de woning

Op twee locaties in het plangebied worden totaal 26 bergingen gebouwd. Voor iedere koopwoning is één berging beschikbaar. Afhankelijk van het bouwnummer bevindt die berging zich op de begane grond onder bouwnummer 20 of in de hoek van het plangebied bij het kleine hof.

De bergingen op de begane grond onder bouwnummer 20 worden voorzien van een hardhouten kozijn met een stompe dichte deur. De bouwmuur wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, niet nader afgewerkt. De binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken. De constructie loopvloer van de berging is van beton en voorzien van een slijtvaste cement dekvloer. De constructie dakvloer van de berging is van beton. Aan het plafond wordt een isolatie beplating aangebracht.

De bergingen in de hoek van het plangebied bij het kleine hof worden voorzien van een hardhouten kozijn met een stompe dichte deur. De buitenwanden worden uitgevoerd in gevelmetselwerk en de binnenwanden in kalkzandsteen vellingblokken. De constructie loopvloer van de berging is van beton (ongeïsoleerd) en voorzien van een slijtvaste cement dekvloer. De constructie dakvloer van de berging wordt uitgevoerd als houten balklaag met houten dakbeschot, beide niet nader afgewerkt. Het dakvlak wordt voorzien van (ongeïsoleerde) bitumineuze dakbedekking en langs de randen afgewerkt met een aluminium daktrim.

In de berging is een lichtpunt met schakelaar aangebracht, uitgevoerd in zwakstroom (42 volt) en aangesloten op de algemene voorzieningen elektra meter. In de bergingsgangen worden een aantal wandcontactdozen aangebracht met 230 volt, voor algemeen gebruik en aangesloten op de algemene voorzieningen elektra meter.

De bergingen en -gangen worden geventileerd op een nader te bepalen wijze middels openingen in de buitengevel. In het geval er aanvullend mechanisch moet worden geventileerd wordt deze installatie aangesloten op de algemene voorzieningen elektra meter.

### 2.5.2 Erfafscheiding bouwnummer 13 t/m 19

De erfafscheiding aan de achterzijde van bouwnummer 13 t/m 19 wordt gevormd door de bestaande muur die op het terrein aanwezig is als onderdeel van de huidige bebouwing op de locatie. De hoogte, uitstraling,

materialisatie van die erfafscheiding is (nog) niet bekend. Ná sloop van de bestaande gebouwen zal in overleg met de architect worden bepaald op welke wijze de erfafscheiding wordt gerealiseerd.

Tussen de tuinen van de woningen onderling wordt een metselwerk constructie aangebracht, benodigd voor de stabiliteit van de bestaande, te handhaven muur. Tussen deze metselwerk constructie en de woning wordt een houten privacy scherm aangebracht, hoog 180 cm.

## 2.6 Fundering en vloeren

### 2.6.1 Heiwerk / Fundering

Het heiwerk van de woningen en bergingen wordt uitgevoerd middels boorpalen met in het werk gestorte beton. De fundering van de woningen en bergingen bestaat uit een balkenrooster en wordt uitgevoerd in beton.

### 2.6.2 Vloeren

De begane grondvloer van de woningen bestaat uit een geïsoleerd systeemvloer met een minimale Rc waarde van  $3,7\text{m}^2\text{K/W}$ . Voor de toegang tot de kruipruimte, onder de woning, wordt een sparing gemaakt in de vloer. Deze sparing wordt afgewerkt met een metalen omranding en afgedekt met een geïsoleerd vloerluis.

De constructie van de woningen is ontkoppeld van de constructie van de naastgelegen parkeervoorziening.

De vloer van de eerste, tweede en derde verdieping en de dakvloer worden uitgevoerd als bekistingsplaatvloer voorzien van betonijzer en installatie onderdelen met een in het werk gestorte druklaag van beton.

## 2.7 Bovenbouw

### 2.7.1 Wanden

De woningscheidende bouwmuren van het casco van de woningen worden uitgevoerd in ankerloze kalkzandsteen wanden. De overige dragende wanden in massief kalkzandsteen.

De binnenspouwbladen op de begane grond en de verdiepingen, als onderdeel van de in metselwerk uitgevoerde buitengevels, worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

De binnenspouwbladen op de begane grond en de verdiepingen, als onderdeel van de gevels met houten betimmering en als onderdeel van de gevels met verticale dakpannen, worden uitgevoerd in houtskeletbouw. De woningzijde van dit houten wandstelsel wordt afgewerkt met een gipsplaat.

### 2.7.2 Staalconstructie

De eventueel benodigde stalen kolommen, liggers, staalprofielen en overige hulpconstructies worden aangebracht volgens opgave van de constructeur en bij zichtwerk voorzien van een, zo nodig brandwerende, afwerking.

## 2.8 Daken

### 2.8.1 Plat dak

Het platte dak van de woningen wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking, in geïsoleerde uitvoering met een Rc waarde van 6,3. Het dakvlak wordt langs de randen, bij de gevels met metselwerk en met houten betimmering, afgewerkt met watervast multiplex en een aluminium daktrim. Bij de gevels met verticale dakpannen wordt een nokpan toegepast in combinatie met een aluminium profiel.

Op het platte dak van de woningen worden de volgende installatie onderdelen aangebracht:



- Afvoer woonhuis ventilatie systeem (zie verder punt 2.12.6);
- Ontluchting riool;
- Opstelling van de PVT panelen (zie verder punt 2.13.3)

Het dakvlak wordt uitgevoerd met hemelwaterafvoeren en spuwers welke, net als alle installatie doorvoeren, waterdicht worden opgenomen in de dakbedekking.

## 2.8.2 Luifel

De luifel constructie langs de buitengevel aan de P.J. Blokstraat is opgebouwd uit een houten constructie (met stalen onderdelen). Het dakvlak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en langs de rand afgewerkt met watervast multiplex en een aluminium daktrim. Het plafond in de luifel wordt uitgevoerd met multiplex.

## 2.8.3 Dakgoten en hemelwaterafvoeren

De goten onderaan de met verticale dakpannen uitgevoerde gevelvlakken worden voorzien van een bitumineuze gootbekleding, afgewerkt met een aluminium daktrim.

De hemelwaterafvoeren zijn rond en uitgevoerd in PVC. Ter plaatse van gevels met houten gevelbetimmering wordt de hemelwater buis achter de betimmering weggewerkt. De aantallen en posities zijn indicatief op tekening aangegeven en worden nader bepaald door de installateur.

## 2.8.4 Dakterras

Bouwnummer 20 beschikt standaard over een dakterras op de eerste verdieping. Bouwnummer 25, 26, 32 en 33 beschikken standaard over een dakterras op de derde verdieping. De afwerking van het dakterras wordt uitgevoerd met standaard grijze betontegels, in de afmeting 50 x 50cm.

De betontegels worden alleen toegepast in een heel of een half formaat en de betontegels volgen het niveau van het afschot in de dakbedekking.

## 2.9 Gevelopeningen

### 2.9.1 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen van de woning worden uitgevoerd in hardhout. De kleur is conform de kleur- en materiaalstaat van de architect. Voor alle onderdelen geldt dat de kleur van de buitenzijde gelijk is aan de kleur van de binnenzijde. De ramen worden uitgevoerd met een draai- of draaikiep systeem, daar waar dit is aangegeven op de verkoop geveltekening.

De houten buitendeuren worden uitgevoerd met stapeldorpels en zijn naar buiten draaiend, met uitzondering van de voordeur. Dat is een geïsoleerde deur volgens aanzicht van de geveltekening en naar binnen draaiend. Ter plaatse van de draaiende delen in de buitenkozijnen wordt tochtwering aangebracht. De onderdorpels van de gevelkozijnen op maaiveld niveau worden uitgevoerd in onderhoudsvrij materiaal.

Een aantal ramen zijn hoog geplaatst, ten opzichte van de woningvloer. Als gevolg hiervan zal de bediening met een raamkruk dan ook hoger zijn geplaatst dan gebruikelijk. Een voorbeeld hiervan is het gevelkozijn met de vensterbank op 1.800mm +vloer. De raamkruk zal dan op circa 2.100-2.200mm +vloer worden aangebracht.

Daar waar gevelkozijnen worden gestapeld komt een geïsoleerd houten paneel tussen de kozijnen.

## 2.9.2 Beglazing

Alle glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden voorzien van hoog rendement isolerende beglazing. Bij glasvlakken lager dan 850mm boven vloerpeil wordt, waar nodig, doorval veilige beglazing toegepast (conform NEN3569).

## 2.9.3 Hang en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk in de buitenkozijnen,- ramen en -deuren wordt conform de eisen van het Bouwbesluit uitgevoerd (inbraakwerendheidsklasse 2). De buitendeuren van de woning worden voorzien van kerntrek beveiligd beslag waar nodig.

Alle cilinders van de toegangsdeuren en de berging worden gelijksluitend uitgevoerd.

## 2.9.4 Raamdorpels

Onder de buitenkozijnen in de metselwerk gevels worden prefab betonnen waterslagen toegepast. Plaatselijk gaat de betonnen waterslag naast het kozijn over in een betonnen gevelband, volgens verkoop geveltekening.

Onder de buitenkozijnen in de gevels met houten betimmering worden aluminium waterslagen toegepast, behoudens onder de buitenkozijnen op de begane grond die doorlopen tot net boven maaiveld. Daar wordt onder het kozijn een geïsoleerde kantplank aangebracht.

## 2.9.5 Frans balkon

Ter plaatse van het gevelkozijn op de eerste verdieping met vier verdiepingshoge draaikiep ramen wordt, aan de buitenzijde, een hekwerk geplaatst. Dit hekwerk wordt uitgevoerd in metaal met een helder glas vlakvulling.

## 2.10 Gevelsluiting

### 2.10.1 Gevelmetselwerk

Een deel van de buitengevels van de woning wordt volgens tekening uitgevoerd in een door de architect gekozen metselsteen, metselwerk verband en voegwerk, conform kleur- en materiaalstaat. In de luchtspouw van de buitengevel wordt isolatie aangebracht.

Het metselwerk wordt afgewerkt met voegwerk. De kleur van deze voeg wordt door de aannemer in overleg met de architect bepaald. De diepte van de voeg is 3 tot 5 mm.

In het gevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. Daarnaast worden er ventilatiekokers in het gevelmetselwerk gemonteerd ten behoeve van het ventileren van de kruipruimte.

In het gevelmetselwerk worden dilataties aangebracht conform het advies van de constructeur en steenfabrikant. Dilataties zijn constructieve naden in het gebouw, die het mogelijk maken dat bouwdelen aan weerszijde van de dilatatie van elkaar kunnen bewegen. Deze dilataties blijven open en worden niet afgewerkt.

De metselwerk borstwering bij het dakterras van bouwnummer 25, 26, 32 en 33 wordt afgewerkt met een prefab betonnen muurafdekker, in een standaard afmeting en kleur.

### 2.10.2 Houten gevelbetimmering

Een deel van de buitengevels van de woning wordt volgens tekening uitgevoerd in een door de architect gekozen houten gevelbekleding, in lichte kleur conform kleur- en materiaalstaat. In het achterliggende houtskeletbouw systeem wordt isolatie aangebracht. Aan de onderzijde van de gevelbetimmering, boven het maaiveld en boven

dakbedekking, wordt een onderhoudsvrije beplating aangebracht met een hoogte tot tenminste 200mm boven het aansluitend terrein / dakrand.

De wanden van de loggia van bouwnummer 20 worden ook uitgevoerd met deze door de architect gekozen houten gevelbekleding.

### 2.10.3 Gevel pannen

Een deel van de buitengevels van de woning wordt volgens tekening uitgevoerd in een door de architect gekozen keramische dakpan, verticaal aangebracht, conform kleur- en materiaalstaat. Inclusief benodigde toebehoren zoals nokvorsten. De dakpannen worden conform de voorschriften verankerd. In het achterliggende houtskeletbouw systeem wordt isolatie aangebracht.

De totale isolatiewaarde (Rc-waarde) van alle buitengevels bedraagt minimaal 4,7 m<sup>2</sup>.K/W.

### 2.10.4 Metselwerk ondersteuning

Boven de kozijnen in metselwerk gevels worden, daar waar nodig volgens opgave van de constructeur, stalen lateien aangebracht. De kleur is conform de kleur- en materiaalstaat van de architect.

## 2.11 Afbouw

### 2.11.1 Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70mm. De badkamer is hierbij een uitzondering. Daar wordt soms één wand tussen de badkamer en een slaapkamer met een dikte van 100mm toegepast om de riolafvoer van de wastafel goed in de wand weg te werken.

### 2.11.2 Binnenkozijnen

De binnendeurkozijnen in de hele woning worden uitgevoerd als stalen montage kozijnen zonder bovenlicht met een opdek deur. Bij bouwnummer 13 t/m 19 wordt de binnendeur tussen de entreehal en de woonkamer voorzien van een glas opening met veiligheidsglas.

Bij de binnendeurkozijnen worden geen onderdorpels en/of stofdorpels aangebracht, met uitzondering van de binnendeuren van de sanitaire ruimtes. Hier komt een kunststeen dorpel onder het kozijn, in de kleur antraciet.

In woningtypen waarbij de woonkamer in open verbinding staat met de trap kan het volgens de voorschriften nodig zijn om enkele binnenkozijnen en -deuren van slaapkamers en/of de technische ruimte geluidwerend uit te voeren. Deze kozijncombinaties zijn qua uiterlijk vrijwel niet te onderscheiden van een standaard kozijncombinatie. In een enkel geval wordt in de deur een rooster geplaatst.

Alle binnenkozijnen en -deuren worden fabrieksmatig afgewerkt in de kleur wit (benadert RAL 9010).

### 2.11.3 Hang- en sluitwerk

De binnendeuren worden voorzien van een kruk met schild, afgewerkt in RVS look. Het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezet slot. De meterkast krijgt een kastslot zonder kruk. De overige deuren zijn voorzien van een loopslot.

Boven de woning entree deur worden huisnummers geplaatst, in een nog nader door de architect te bepalen uitvoering en kleur. In de woning entree deur wordt een briefsleuf gemaakt en afgewerkt.

#### 2.11.4 Trappen

De trappen, -hekken en -bomen worden uitgevoerd in vurenhout. Alle verdiepingstrappen worden uitgevoerd als open trap. Met uitzondering van de trap van de begane grond naar de eerste verdieping in bouwnummer 20 t/m 24, 27 t/m 31 en 34 t/m 37, deze worden uitgevoerd als dichte trap (voorzien van stootborden). Bij de woningen met een dichte trap op de begane grond wordt een trapkast aangebracht, volgens verkoop plattegrond.

De trap- en vloerrand hekwerken worden uitgevoerd in hout, met spijlen. Uitzondering daarop is het vrijstaande vloerrand hekwerk boven aan de trap, daar worden geen spijlen toegepast maar een houten beplating.

De traphekken, -spillen en -bomen worden wit gelakt opgeleverd. De trap treden, stootborden en de onderzijde van de trap in de trapkast worden opgeleverd in de grondverf. De trapkast wordt aan de binnenzijde niet verder afgewerkt. Langs de wanden van de trappen worden houten leuning gemonteerd, in een lichte hout kleur.

#### 2.11.5 Dorpels en vensterbanken

De borstwering onder de gevelkozijnen wordt aan de binnenzijde afgedekt met een vensterbank, uitgevoerd in composiet steen, in de kleur beige.

De dorpels onder de deuren naar toilet en badkamer worden uitgevoerd in kunststeen, kleur antraciet.

Er komt geen vensterbank in de badkamer, hier wordt de wandtegel door getegeld.

#### 2.11.6 Stukadoorswerk

De bouwmuren, binnenspouwbladen en binnenwanden van de woning worden behangklaar opgeleverd, echter niet voorzien van behang. Met uitzondering van de wanden in de meterkast, de trapkast en de technische ruimte, deze blijven onafgewerkt. Behangklaar betekent dat de wanden na oplevering nog moeten worden nagelopen op de aanwezigheid van eventuele kleine putjes of gaatjes, en deze dicht te plamuren. Daarna moeten de wanden nog worden opgeschuurd om eventuele restanten van lijm- of spuitwerk en dergelijke te verwijderen. Kleine putjes of gaatje tot een diameter van 10mm zijn toelaatbaar. Na deze bewerking zijn de wanden geschikt voor het aanbrengen van papierbehang.

De wanden boven het tegelwerk in de toiletruimte worden afgewerkt met spuitwerk in de kleur wit.

De betonnen plafonds in de woning worden afgewerkt met spuitwerk in de kleur wit. De V-naden worden niet dichtgezet vanwege mogelijke scheurvorming. Het plafond van de meterkast en de technische ruimte blijft onafgewerkt.

#### 2.11.7 Dekvloeren

De constructievloeren van de woning worden afgewerkt met een zandcement dekvloer met een dikte van circa 60 mm. Voor dekvloeren wordt vlakheidsklasse 3 gehanteerd. Deze klasse geeft aan dat een afwijking van 6-10 mm op een lengte van 2 meter mogelijk is en in de eerste 30cm deze afwijking groter kan zijn. De vloeren zijn gereed voor verdere vloerafwerking. Afhankelijk van de keuze voor vloerafwerking kan het nodig zijn eerst de vloer te laten egaliseren in overleg met uw vloerenleverancier. In de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht.

#### 2.11.8 Aftimmerwerken

Er worden geen plinten aangebracht in de woning.

In de meterkast wordt een houten achterwand aangebracht, volgens voorschriften van de nutsbedrijven.

De vloerrand van de trapgaten worden afgewerkt met een houten wit geschilderde beplating.

Aan het plafond van de bergingen onder bouwnummer 20 wordt een isolatie beplating aangebracht. Langs de wand van de bergingen naast bouwnummer 19 wordt een isolatie voorzetwand aangebracht.

### 2.11.9 Schilderwerk

De gevelkozijnen worden in het werk afgeschilderd conform de kleur- en materiaalstaat. De houten gevelbetimmering wordt fabrieksmatig in kleur op het werk aangeleverd en gemonteerd en wordt in het werk alleen bijgewerkt op beschadigingen.

De houten betimmeringen binnen de woning worden wit afgeschilderd, met uitzondering van de onderdelen die fabrieksmatig worden afgelakt en met uitzondering van bepaalde onderdelen van de houten trappen in de grondverf.

Voor het binnen schilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfsysteem toegepast. Dit verfsysteem bevat minder agressieve bestanddelen voor mens en milieu. Vanwege de milieubewuste opbouw van het systeem, kan het in zijn uiterlijke verschijningsvorm afwijken van het gebruikelijke.

De trapbomen, trapspil, traphekken en de trapgataftimmeringen worden in het werk afgeschilderd. De trap treden, stootborden en onderzijde van de trap worden niet in het werk afgeschilderd.

Installatie componenten en -leidingwerk worden niet nader afgewerkt.

### 2.11.10 Wandtegels

Wandtegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer van de woning, afmeting 250x400mm (liggend verwerkt) in de kleur wit. Wandtegels en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. De wandtegels in het toilet tot 1.500 mm boven de vloer en in de badkamer tot plafond.

In de badkamer worden geen vensterbanken toegepast. Het tegelwerk wordt in de dagkant tot het kozijn aangebracht.

### 2.11.11 Vloertegels

Vloertegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer van de woning, afmeting 300x300mm in de kleur grijs. In de douchehoek worden vloertegels verdiept onder afschot toegepast.

In alle inwendige hoeken van tegelwerk en aansluitingen van tegelwerk op kozijnen wordt een kitvoeg aangebracht. Bij alle uitwendige hoeken wordt een kunststof hoekprofiel aangebracht.

### 2.11.12 Sanitair

De woning wordt standaard uitgerust met het volgende sanitair en (meng)kranen:

Toilet begane grond

**Wandcloset:** Villeroy & Boch type O'Novo met softclose/quick release toiletzitting met deksel. Geberit wandreservoir met bedieningspaneel Geberit Sigma 01 met spelonderbreker wit.

**Fontein:** Villeroy & Boch type O'Novo, fonteinkraan HansGrohe Focus S, verchromde bekiersifon en muurbuis.

Toilet verdieping  
(volgens verkoop plattegrond)

**Wandcloset:** Villeroy & Boch type O'Novo met softclose/quick release toiletzitting met deksel. Geberit wandreservoir met bedieningspaneel Geberit Sigma 01 met spoelonderbreker wit.

**Fontein:** Villeroy & Boch type O'Novo, fonteinkraan HansGrohe Focus S, verchromde bekersiston en muurbuis.

Badkamer  
(volgens verkoop plattegrond)

**Douche:** thermostaatmengkraan HansGrohe Ecostat comfort, glijstang en handdouche met slang, douchegoot ca. 70cm met RVS rooster.

**Wandcloset:** Villeroy & Boch type O'Novo met softclose/quick release toiletzitting met deksel. Geberit wandreservoir met bedieningspaneel Geberit Sigma 01 met spoelonderbreker wit.

**Wastafel:** Villeroy & Boch type O'Novo enkele wastafel met HansGrohe Focus E2 kraan, verchromde bekersiston en muurbuis.

**Spiegel:** rechthoekig 50x40cm.

Het sanitair wordt geleverd in de kleur wit. De (meng)kranen in verchromde uitvoering. Door verschillende materialen en leveranciers kunnen kleine kleurnuances voorkomen.

Wijziging in de installatie en aanpassing van het sanitair en de kranen zijn tegen verrekening in de sanitair showroom mogelijk. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

Het is mogelijk om de sanitaire ruimten casco te laten opleveren, dus zonder sanitair en tegelwerk. Er geldt dan een beperking van de Woningborg Garantie en Waarborgregeling op die onderdelen. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

### 2.11.13 Keuken

In de koopsom van de woning is geen keuken inbegrepen en in basis daarom niet voorzien van een keukeninrichting. De koper dient deze in eigen beheer of via de projectshowroom aan te schaffen en te (laten) plaatsen NA oplevering van de woning.

Ter voorbereiding op de door de koper te plaatsen keuken worden onderstaande aansluitpunten aangebracht:

- 2 stuks dubbele WCD voor huishoudelijk gebruik;
- 1 stuks enkele WCD voor wasemkap op algemene groep;
- 1 stuks enkele WCD voor koelkast op algemene groep;
- 1 stuks enkele WCD voor oven op aparte groep;
- 1 stuks enkele WCD voor vaatwasser op aparte groep;
- 1 stuks Perilex WCD als kookgroep aansluitwaarde 7200 watt / 2-fasen;
- 1 stuks loze leiding t.b.v. boiler of kokendwaterkraan.

De standaard positie van de installatie staat vermeld op de nultekening van de keuken.

In de woning komt WTW-ventilatie en een warmtepomp. Deze installatie is niet geschikt voor een aansluiting van de wasemkap op een geveldoorvoer of op het WTW-ventilatie systeem. Daarom is alleen een recirculatie wasemkap of werkblad afzuiging mogelijk in de woning.

## 2.12 Werktuigbouwkundige installatie

### 2.12.1 Rioleringen

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, uitgevoerd in PVC. Dit betekent dat het hemelwater en zogenaamd 'vuilwater' via aparte stelsels worden afgevoerd. Bij alle woningen wordt de vuil- en schoonwater afvoer aangesloten op het gemeenteriool.

Binnen in de woning worden vuilwater aansluitpunten gebracht naar:

- Toiletruimte t.b.v. toilet- en fontein combinatie;
- Keuken t.b.v. spoelbak en vaatwasser, gecombineerd en afgedopt;
- Badkamer t.b.v. douche- en wastafelcombinatie;
- Technische ruimte t.b.v. installaties en wasmachine.

De leidingen worden onder de begane grondvloer (in de kruipruimte) en in de verdiepingvloeren aangebracht. Bij de installatie opstelplaatsen van de warmtepomp, WTW ventilatie box en wasmachine opstelling worden de leidingen in het zicht aangebracht.

Conform de voorschriften zal er een rioleringsontluchting door het dak worden aangebracht. De positie op de verkooptekening is indicatief, de definitieve positie wordt door de installateur bepaald.

De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn in de koopsom opgenomen.

### 2.12.2 Waterinstallatie

Vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter in de meterkast van de woning wordt elke woning individueel voorzien van een complete koud drinkwater installatie, met leidingwerk naar de volgende tappunten:

- Toiletruimte t.b.v. toilet- en fontein;
- Keuken t.b.v. spoelbak en vaatwasser (beide afgedopt);
- Badkamer t.b.v. douche en wastafel;
- Opstelplaats van de wasmachine;
- Opstelplaats van de warmtepomp.

Vanaf de warmtepomp wordt een warm tapwater leiding aangebracht, naar de volgende punten:

- Keuken t.b.v. spoelbak (afgedopt);
- Badkamer t.b.v. douche en wastafel.

De woning beschikt over een warmtepomp met een warm tapwater voorraad systeem. De capaciteit van het voorraad systeem in de woning is afgestemd op Woningborg Bijlage A, versie 01-07-2021.

### 2.12.3 Gasinstallatie

De woning is niet voorzien van een gasinstallatie.

### 2.12.4 Verwarmingsinstallatie

De installatie voor de bereiding van warm water ten behoeve van de ruimteverwarming en warm tapwater wordt verzorgd door een individuele warmtepomp per woning. Deze warmtepomp is gekoppeld aan zogenaamde PVT panelen op het dak, welke zowel water verwarmen/koelen als ook elektra opwekken. De warmtepomp wordt, samen met het warm tapwater voorraad systeem, gesitueerd in de technische ruimte op de bovenste verdieping van de woning. De PVT panelen worden aangebracht op het platte hoofddak van de woning. De complete warmtepomp installatie met PVT panelen wordt in/op de woning aangebracht op basis van een 15 jarig operational lease contract, compleet met onderhoud van de installatie. Er is tot 1 jaar na oplevering gelegenheid om deze installatie tegen meerkosten in eigendom te verkrijgen.



De woning wordt verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming. De temperatuurregeling van de woonkamer vindt plaats door middel van een kamerthermostaat, op de plaats zoals aangegeven op tekening. De regeling van de temperatuur van de slaapkamers vindt plaats door middel van een thermostaat per ruimte. Ter ondersteuning van de verwarmingscapaciteit in de badkamer wordt een elektrische handdoek radiator geplaatst. De elektrische radiator in de badkamer heeft een eigen thermostaat.

De woning kan tijdens de zomermaanden ook (beperkt) worden gekoeld door de warmtepomp installatie. Hierbij stroomt er dan koel water door de slangen van de vloerverwarming waarmee de ruimtetemperatuur in de woon- en slaapkamers iets daalt, zolang ramen en deuren gesloten blijven. In de badkamer wordt niet gekoeld.

De verdeellicingen vanaf de warmtepomp naar de verdelers van de vloerverwarming zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in schachten en in de dekvloer. De locaties van de verwarmingsverdelers zijn aangegeven op de verkoop plattegronden. Indien een verdeelunit in een verblijfsruimte hangt wordt deze afgewerkt met een witte houten omkasting.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken in combinatie met een in werking zijnde woonhuisventilatie en gesloten ramen en deuren kunnen ten minste de onderstaande temperaturen worden behaald en onderhouden tot een buitentemperatuur van -10 °C. Volgens de voorschriften van Woningborg:

- |                                    |      |
|------------------------------------|------|
| - Voor woonkamer / keuken          | 22°C |
| - Voor hal / gang / overloop       | 18°C |
| - Voor slaapkamers                 | 22°C |
| - Voor badruimte                   | 22°C |
| - Voor toilet                      | 18°C |
| - Voor onbenoemde ruimte / berging | 15°C |

Door de toepassing van vloerverwarming als hoofdverwarming dient rekening te worden gehouden met een vertraagde opwarmperiode. Hiervoor geldt dan ook een beperkte Woningborg Garantie. Het toepassen van een (nacht)verlaging wordt, op basis van het voorgaande, dan ook dringend afgeraden.

De verwarming van ruimten binnen de woning waar geen vloerverwarming is aangebracht wordt bereikt als gevolg van de luchtstroom veroorzaakt door het woonhuis ventilatiesysteem.

De indeling van de technische ruimte in de woning is zo goed mogelijk op tekening aangegeven maar kan als gevolg van nadere installatie ontwerpen of –berekeningen in werkelijkheid afwijken van de tekening. In het geval dat de indeling wordt aangepast blijft een opstelplaats voor de wasmachine en –droger gegarandeerd aanwezig, in het uiterste geval op elkaar gestapeld.

### 2.12.5 Vloerafwerking bij vloerverwarming

De keuze van de vloerbedekking is van grote invloed op de warmte afgifte van het vloerverwarmingssysteem. Er moet rekening worden gehouden met de isolatiewaarde van de vloerafwerking. De meeste soorten vloerafwerking, zoals tapijt, linoleum, parket en laminaat, kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid voor vloerverwarming en vlakheid ondervloer.

Meestal wordt dit aangegeven met het volgende icoon:



Onderstaande vloerafwerkingen zijn niet geschikt in combinatie met vloerverwarming:

- Parket van zacht hout zoals beuken, vuren en berken;
- Vloerbedekking die “zwevend” moet worden gelegd (los op een tussenlaag van schuim);
- Vloerbedekking met een foam rug;
- Vloerbedekking met toepassing van een ondertapijt.

Leveranciers van vloerbedekking vermelden steeds vaker wat de warmteweerstand is. Als de warmteweerstand (Rc) minder of gelijk is aan 0,07 (m<sup>2</sup>.K)/W is de vloerbedekking zonder meer geschikt.

### 2.12.6 Ventilatie

De woning wordt voorzien van een Warmte Terug Win (WTW) ventilatiesysteem. Dit betekent mechanische luchttoevoer en -afvoer middels ventilatieventielen in het plafond. De posities van deze ventielen staan indicatief aangegeven op de verkoop plattegronden. De definitieve positie en aantallen zullen worden bepaald door de installateur. Het WTW systeem zorgt ervoor dat de warmte uit de afgevoerde ventilatielucht wordt teruggewonnen en wordt gebruikt om de verse binnenkomende lucht te verwarmen.

In de gecombineerde woonkamer/keuken dan wel in de keuken wordt een CO<sub>2</sub> sensor aangebracht waarmee het ventilatiesysteem automatisch wordt geregeld. Tevens zal in of nabij deze CO<sub>2</sub> sensor een standenschakelaar worden geplaatst waarmee de ventilatie handmatig kan worden nageregeld. In de hoofdslaapkamer is ook een CO<sub>2</sub> sensor aanwezig, zonder na-regeling. Posities conform de verkoop plattegronden.

In de toiletruimte(n), de badkamer, de keuken en bij de wasmachine opstelplaats wordt er lucht afgezogen (mechanische afvoer). In de woonkamer en slaapkamers wordt er verse voorverwarmde lucht ingeblazen (mechanische toevoer). De in- en uitblaas ventielen verschillen onderling qua uiterlijk en worden uitgevoerd in kunststof.

Om een goede ventilatiestroom in de woning te waarborgen is er rekening gehouden met ruimte onder de binnendeuren. Via deze ruimte stroomt de lucht vanaf de inblaasroosters naar de afzuigroosters. Onder de binnendeuren is een sleuf opgenomen van ca. 28 mm voor de luchtdoorstroming. Hierbij is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 10 mm, waardoor de vrije ruimte onder de deur tenminste 18 mm blijft.

Voor de goede werking van het woonhuis ventilatie systeem worden dak- en/of geveldoorvoeren aangebracht. Dak doorvoeren waterdicht opgenomen in de dakbedekking en geveldoorvoeren voorzien van een rooster. De definitieve posities en uitvoeringen worden bepaald door de installateur.

## 2.13 Elektrotechnische installatie

### 2.13.1 Algemeen

De elektrameter wordt in de meterkast in de woning geplaatst en voorzien van een groepenkast. Het uitgangspunt voor de hoofdvoeding is een 3x 25 Ampère aansluiting. De installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozen systeem en voldoet aan de eisen gesteld in NEN 1010 en het Bouwbesluit, alsmede aan de eisen van het Nutsbedrijf. De positie van een plafondlichtpunt (-centraaldozen) kan in werkelijkheid afwijken van de positie zoals weergegeven op de verkoop plattegronden, met een marge van 300 mm. Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt in wanden en vloeren. Alle wandcontactdozen zijn voorzien van randaarde.

### 2.13.2 Woninginstallatie

De lichtschakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd in de kleur helder wit. In de woning worden de wandcontactdozen als inbouw aangebracht, verticaal geplaatst, in een ovale inbouwdoos. In de meterkast, de trapkast en de technische ruimte wordt de installatie als opbouw uitgevoerd.

De schakelaars en wandcontactdozen in de woning worden standaard aangebracht op de volgende hoogten (gemeten ten opzichte van vloerpeil tot het hart van de elektradoos):

- Lichtschakelaars 1.050 mm;
- Aansluitpunt wandlichtpunt in de badkamer 1.800 mm;

- Wandcontactdozen 300 mm;
- Wandcontactdoos meterkast wordt bepaald door de elektriciens;
- Enkele wandcontactdoos gecombineerd met een schakelaar 1.050 mm;
- Wandcontactdozen t.b.v. wasmachine en droger wordt bepaald door de elektriciens;
- Loze leidingen voor telefoon/televisie/data 300 mm.

De elektrische installatie van de keuken staat vermeld in de stukken van de keukenshowroom.

De plaats van de op de verkoop plattegronden aangegeven wandcontactdozen, lichtsakelaars en lichtpunten is indicatief en kan enigszins afwijken. De loze leidingen voor het elektra, telefoon, data en /of kabeltelevisie zijn niet bedraad, maar voorzien van een controledraad (geen trekdraad!).

Boven de woning entree deur wordt voorzien in het leveren en aansluiten van een verlichtingsarmatuur. Overige armaturen in de woning en/of aan de buitengevels zijn niet voorzien.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie met drukknop buiten, trafo in de meterkast en schel in de entreehal.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra hoofdaansluiting zijn in de koopsom opgenomen. De kosten van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

Elektrapunten kunnen tot de opgegeven deadline tegen meerkosten naar wens worden verplaatst en/of aangevuld. Dit kan besproken worden met de kopersbegeleider. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

### 2.13.3 Zonnepanelen

Bij de woning zijn zonnepanelen voorzien, als onderdeel van het warmtepomp / PVT systeem. Het aantal en de afmeting van de PVT panelen varieert per woning en wordt nog exact bepaald door de installateur. De opbrengst van de door de PVT panelen opgewekte elektrische energie wordt op de eigen woning meterkast aangesloten. De complete warmtepomp installatie met PVT panelen wordt in/op de woning aangebracht op basis van een 15 jarig operational lease contract, compleet met onderhoud van de installatie. Er is tot 1 jaar na oplevering gelegenheid om deze installatie tegen meerkosten in eigendom te verkrijgen.

### 2.13.4 Brandmeldinstallatie

De woning wordt standaard voorzien van een rookmelder per verdieping, geplaatst in de hal en overloop, en aangesloten op het lichtnet. In een aantal woningen worden ook rookmelders geplaatst in de woonkamer en/of de slaapkamers. Alle rookmelders in de woning worden onderling gekoppeld.

### 2.13.5 Telefoon / Antenne installatie / Data

In de meterkast wordt een aansluitvoorziening aangebracht voor telefoon, zonder feitelijke aansluiting. Indien de aansluiting en een abonnement door de koper worden verlangd dan moet de aanvraag daarvan door de koper worden verzorgd. De kosten komen voor rekening van de koper.

In de meterkast wordt een aansluitvoorziening aangebracht voor kabeltelevisie, zonder feitelijke aansluiting. Indien de aansluiting en een abonnement door de koper worden verlangd dan moet de aanvraag daarvan door de koper worden verzorgd. De kosten komen voor rekening van de koper.

In de woonkamer en de hoofdslaapkamer wordt voorzien in één loze leiding vanuit de meterkast, voor telefoon, data of kabeltelevisie.

## 2.14 Regelgeving

### 2.14.1 Ruimtebenaming

De overheid hanteert voor haar regelgeving begrippen uit het Bouwbesluit. De ruimte omschrijvingen omgezet naar Bouwbesluit begrippen laten zich als volgt lezen:

Ruimte	Bouwbesluit
Woonkamer	Verblijfsruimte
Entree / Hal	Verkeersruimte
Overloop	Verkeersruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
CV / Berging	Bergruimte
Meterkast	Technische ruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte

### 2.14.2 Krijtstreep methode

De grootte van de verblijfsruimten (woon-, slaapkamer en keuken) wordt bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Een deel van de ruimte mag dan niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Bij een aantal woningen is deze methode toegepast en als zodanig verwerkt in de tekeningen van de Omgevingsvergunning. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de krijtstreepmethode genoemd.

### 2.14.3 Rookmelders

In relatie tot de vluchtweg vanuit een verblijfsruimte biedt het Bouwbesluit een oplossing op van basis van gelijkwaardigheid middels toepassing van rookmelders. Bij een aantal woningen is deze gelijkwaardigheid methode toegepast.

### 3. Afwerkstaat (ruimten conform verkoop plattegronden)

Woning	Vloeren	Wanden	Plafonds	Voorzieningen
<b>Entree / Hal / overloop</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	Rookmelder Deurbel + schel CV-verdeler (volgens tekening)
<b>Woonkamer / Keuken</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	Kamerthermostaat verwarming CO2 sensor WTW ventilatie Ventilatie toe- en/of afvoerpunt
<b>Slaapkamer</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	Thermostaat verwarming CO2 sensor (hoofdslaapkamer) CV-verdeler (volgens tekening) Ventilatie toevoerpunt
<b>Werkkamer</b>	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	Kamerthermostaat verwarming CV-verdeler (volgens tekening) Ventilatie toevoerpunt
<b>Toilet</b>	Vloertegels	Wandtegels tot 1.500+ vloer	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	1 toiletcombinatie 1 fonteincombinatie Ventilatie afvoerpunt
<b>Badkamer</b>	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	1 wastafelcombinatie 1 douchecombinatie Elektrische sierradiator Ventilatie afvoerpunt
<b>Trapkast</b>	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	CV-verdeler (volgens tekening)
<b>Technische ruimte</b>	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Installatie zonnepaneel Warmtepomp / warm tapwater WTW ventilatie unit Aansluitpunt wasmachine Aansluitpunt wasdroger Ventilatie afvoerpunt CV-verdeler

## 4. Kleur- en materiaalstaat (woning extern)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	Metselwerk, stootvoeg loos	Rood
Plint	Metselwerk, speciaal verband	Rood
Gevel voegwerk	Cement – iets verdiept	Grijs
Lateiconstructie	Stalen latei	Rood
Waterslagen	Prefab beton	Natuurlijk grijs beton
Gevels	Vurenhouten betimmering	Licht grijs
Waterslagen	Aluminium	Grijswit
Gevels	Keramische dakpannen	Rood
Kozijnen	Hout	Grijswit
Voordeuren in metselwerk gevel	Geïsoleerd, met glasopening	Roodbruin
Voordeuren in houten gevel	Geïsoleerd, met glasopening	Donker grijs
Overige deuren	Hout, met glasopening	Licht en donker grijs
Draaiende delen	Hout	Licht en donker grijs
Daken	Bitumen	Zwart
Dakgoten	Hout	Grijswit
Dakranden	Aluminium	Grijswit

## (woning intern)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelkozijnen	Hout	Als kleur buitenzijde
Draaiende delen	Hout	Als kleur buitenzijde
Binnenkozijnen	Metaal	Wit
Binnendeuren	Board materiaal	Wit
Betimmeringen	Hout	Wit
Vensterbanken	Composiet steen	Beige
Hang- en sluitwerk	Aluminium	Geëloxeerd / RVS look
Wand- en plafond spuitwerk	Gips	Wit
Elektra afmontage	Kunststof	Wit

## (grote binnenhof)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Verharding privé	Gebakken klinkers	Nader te bepalen
Verharding mandelig looppaden	Betontegels, in patroon	Nader te bepalen
Verharding mandelig overig	Gebakken klinkers	Nader te bepalen
Zit element	Hout	Blank
Entree poort	Metaal	Wit
Verlichting	Metaal / kunststof	Zwart

## 5. Wegwijzer en voorwaarden aankoop nieuwbouw woning

### 5.1 Het tekenen van de aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom terwijl de ondernemer zich door mede ondertekening verplicht tot de bouw en levering van het woongebouw. Nadat de overeenkomst door koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

### 5.2 Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van transport" bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt 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 staat aangegeven (inclusief bijkomende kosten).

Op de afrekening wordt tevens vermeld 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 moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen de leveringsakte en de hypotheekakte getekend.

### 5.3 Wanneer u moet gaan betalen?

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst en het vervallen van de opschortende voorwaarden krijgt u de (reeds) vervallen termijnen vanzelf in rekening gebracht.

Er zijn dan twee mogelijkheden:

1. Als u "eigen geld" heeft, betaalt u de factuur.
2. Heeft u geen eigen geld en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd dan betaalt u niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een termijn is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

### 5.4 Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom van de woning is 'vrij op naam'. 'Vrij op naam' wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een eigen woning zijn gemeoid, in de koopsom zijn begrepen:

- bouwkosten;
- grondkosten;
- notarishonorarium ten behoeve van de leveringsakte;
- Woningborg garantiecertificaat;
- BTW (thans 21%; eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

Overige in de koop/aanneemsom begrepen kosten zijn:

- architecten- en constructeurhonoraria;
- gemeenteleges;
- kadastrale uitmeting;



- aansluitkosten water-, riool- en elektriciteitsleidingen;
- makelaarscourtage/verkoopkosten.

## 5.5 Bijkomende kosten

De met de financiering verband houdende bijkomende kosten kunnen van toepassing zijn en zijn niet in de koop-/aaneemsom begrepen:

- (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- afsluitkosten voor de hypotheekverstrekker;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie voor de levensverzekering;
- aansluitkosten voor telefoon, kabeltelevisie of internet.

## 5.6 Termijnen tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's over de vervallen termijnen per e-mail. Deze zendt u zo snel mogelijk - voorzien van uw akkoord - naar uw bank of hypotheekverstrekker die dan voor betaling zorg draagt.

Volgens de aannemingsovereenkomst dient u deze binnen 14 dagen te betalen. Daarna bent u rente verschuldigd. De koper dient zelf toe te zien op tijdige betaling van de bouwtermijnen.

## 6. Mogelijkheden individueel meerwerk

### 6.1 Standaard en individuele wijzigingen

Bij alle door Bouwbedrijf Niersman gerealiseerde woningen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard koperskeuzen lijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van de woning. Naast de standaard meerwerklijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van Bouwbedrijf Niersman. Uw verzoeken worden verzameld en door middel van een vrijblijvende offerte onder uw aandacht gebracht.

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervan zijn de complexiteit van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand worden gemeld dat deze om redenen van architectuur en vergunningen niet te realiseren zijn.

### 6.2 Beperkingen

De woning dient bij oplevering te voldoen aan onder andere het Bouwbesluit, de N.E.N.-normen, de eisen van Nutsbedrijven en de garantieregeling van Woningborg. In verband met deze eisen is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten;
- los leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van de woning);
- verplaatsen of wijzigen van de warmtepomp of mechanische ventilatie;
- verplaatsen of wijzigen van de thermostaat;
- vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.
- het wijzigen van hang en sluitwerk.

### 6.3 Afwerkvloeren

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

### 6.4 Sanitair / Tegelwerk / (casco) Keuken

Voor wijzigingen en aanpassingen aan het sanitair, tegelwerk en keuken kunt u terecht bij de geselecteerde projectshowrooms, waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van kosten uitgevoerd, vóór de oplevering van uw woning, behoudens de keuken welke NA oplevering wordt geplaatst.

### 6.5 Oplevering

Gedurende het bouwproces krijgt u tussentijds een prognose van de oplevering. Aan deze prognose kunnen geen rechten worden ontleend. Met de verkoop van uw huidige woning kunt u een clause op laten nemen naar de kopende partij met een marge omtrent de opleveringsdatum van uw nieuwe woning en daarmee de definitieve sleuteloverdracht van uw huidige woning.

Informatie over de definitieve opleverdatum ontvangt u uiterlijk twee weken vóór de oplevering.

## 7. Sleuteloverhandiging

Wanneer de woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met een van onze medewerkers uw woning te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van transport van de woning en eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw woning.

### 7.1 Krimpscheuren

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

### 7.2 Onderhoudsperiode en garanties

De eventuele onvolkomenheden die tijdens de oplevering geconstateerd zijn worden zo snel mogelijk verholpen.

Tijdens de onderhoudsperiode, gedurende drie maanden gerekend vanaf de sleuteloverhandiging, kunt u ons schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van de woning en gebruikte materialen. Nadat alle onvolkomenheden, waarvan schriftelijk melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt de aannemer daarmee geacht aan de verplichtingen te hebben voldaan.

Na afloop van de onderhoudsperiode gaat de garantietermijn in. Gehanteerd wordt de standaard Woningborg Garantie en Waarborgregeling 2021.

De Woningborg garantie geldt niet voor de volgende onderdelen:

- sloopwerk, bouw- en woonrijp maken;
- terreinriolering en/of drainage;
- verharding, groenvoorziening en/of overige terrein inrichting;
- poorten en/of erfafscheidingen;
- de keuken.

### 7.3 Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering;
- uw inboedelverzekering.

### 7.4 Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.

## 8. Belangrijke mededelingen

### 8.1 Voorbehoud ten aanzien van de grond (zettingen)

De grond waarop uw woning gebouwd wordt, is gezien de samenstelling ter plaatse gevoelig voor bovengemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 10 cm in 5 jaar is niet uitzonderlijk voor dit project. Wij kunnen daarom niet voorkomen dat er een (blijvende) zetting optreedt van het terrein en de inrichting rondom de woning. U dient na oplevering zelf maatregelen te nemen (bijvoorbeeld aanvullen met grond en/of ophogen van verharding) als zetting optreedt.

### 8.2 Gebruiksvoorschriften tuin (zettingen)

U dient de aansluiting van de grond met de woningtree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van het binnenhof. Wij adviseren u met nadruk om rondom de woning en de tuin een strook grind aan te brengen en van tijd tot tijd aan te vullen. Als u verhardingen aanbrengt rondom de woning wijzen wij u erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aantrillen van de grond veroorzaakt zettingen. Voor aanvullingen en ophogingen kunt u het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld. Wij adviseren u het afschot van de verharding van de woning af te laten lopen (d.w.z. van de gevel af de tuin in). De verharding dient ook los van de woning gehouden te worden en minimaal 5 cm lager dan de onderdorpels aangelegd te worden, m.u.v. de woningentreedeur. Wij wijzen u erop dat zettingen van de grond zich eerder aftekenen bij verharde oppervlaktes. Ook zijn de mogelijk noodzakelijke ophogingen die u in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes. Bouwbedrijf Niersman aanvaardt geen aansprakelijkheid ter zake dit zettingsproces en de eventueel daaruit voortvloeiende gevolgen.

### 8.3 Overige mededelingen

Bouwbedrijf Niersman zal het project uitwerken op de voor haar meest praktische en economische wijze. Daarbij worden uitsluitend de basis verkoop informatie en de later door de koper opgedragen werkzaamheden in acht genomen. Zonder specifieke opdracht daartoe wordt geen rekening gehouden met de door de koper na oplevering voorgenomen wijzigingen en/of aanpassingen aan de woning.

## 9. Wijzigingen in het project

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

Tevens behoudt Bouwbedrijf Niersman zich het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn/haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen.

De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. Bouwbedrijf Niersman raadt de verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning wordt een kijkdag georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. De verkrijger ontvangt te zijner tijd een uitnodiging hiervoor.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het (openbare)gebied op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in het detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situatie geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Tevens moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen die het gevolg zijn van nadere eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De koper zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

De in de verkoopdocumentatie opgenomen perspectieven zijn een "artist impression", die een goede indruk geven van de woning en de woonomgeving, maar kunnen afwijken van de uiteindelijke situatie. Zo ook kunnen aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen geen rechten worden ontleend.

De op de verkoopdocumentatie aangegeven binneninrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet inbegrepen in de koopsom.

De wervende verkoop documentatie die is overhandigd tijdens de start verkoop is nadrukkelijk geen onderdeel van de koop- of aannemingsovereenkomst. Aan de inhoud daarvan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Wij adviseren om de ter hand gestelde contractdocumenten goed door te nemen. Voor inhoudelijke vragen of een nadere toelichting kan contact worden gezocht met de verkopend makelaar.

## 10. Tenslotte

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald en hetwelk contractueel is overeengekomen, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in de technische omschrijving of hetwelk contractueel is overeengekomen, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.