

# Technische Omschrijving



Leidseweg 104 te Voorschoten

## 5 koopwoningen Aan de Weide

1 Juni 2023

## 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 plan 'Aan de Weide' te Voorschoten. Het is ons een genoegen om uw toekomstige woning te gaan bouwen.

Bouwbedrijf Niersman heeft al 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 uw woning die wij 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 wij aan alle opschortende voorwaarden voldoen kunt u van ons de goednieuwsbrief tegemoet zien. Vanaf het ondertekenen van de koop-/ en aannemingsovereenkomst bij de makelaar 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

Voorwoord .....	2
Inhoudsopgave .....	3
1. Projectgegevens .....	5
1.1 Betrokken partijen .....	5
2. Technische omschrijving .....	6
2.1 Algemeen .....	6
2.2 Peil.....	6
2.3 (mandelig) Terreininrichting .....	6
2.4 Fundering en vloeren .....	7
2.5 Bovenbouw .....	7
2.6 Daken .....	8
2.7 Gevelopeningen .....	9
2.8 Gevelsluiting.....	9
2.9 Afbouw.....	10
2.10 Werktuigbouwkundige installatie.....	13
2.11 Elektrotechnische installatie .....	15
3. Afwerkstaat .....	17
4. Kleur- en materiaalstaat.....	17
5. Wegwijzer en voorwaarden aankoop nieuwbouw woning.....	18
5.1 Het tekenen van de aannemingsovereenkomst.....	18
5.2 Eigendomsoverdracht .....	18
5.3 Wanneer u moet gaan betalen? .....	18
5.4 Vrij op naam (v.o.n.).....	18
5.5 Bijkomende kosten .....	19
5.6 Termijnen tijdens de bouw .....	19
6. Mogelijkheden individueel meerwerk.....	19
6.1 Standaard en individuele wijzigingen .....	19
6.2 Beperkingen .....	19
6.3 Afwerkvloeren.....	19
6.4 Sanitair / Tegelwerk / Keuken.....	19
6.5 Oplevering.....	20
7. Sleuteloverhandiging.....	20
7.1 Krimpscheuren .....	20
7.2 Onderhoudsperiode en garanties.....	20

7.3	Algemeen .....	20
7.4	Gebruikskosten .....	20
8.	Belangrijke mededelingen.....	21
8.1	Vorbehoud ten aanzien van de grond (zettingen).....	21
8.2	Gebruiksvoorschriften tuin (zettingen).....	21
8.3	Overige mededelingen.....	21
9.	Wijzigingen in het plan .....	21
10.	Tenslotte.....	22

## 1. Projectgegevens

Het plan 'Aan de Weide' is gelegen in Voorschoten. De vijf karakteristieke eengezinswoningen worden naast de oude Sint Laurentiuskerk gebouwd. De woningen zijn gesitueerd in een doodlopende straat die aansluit op de doorgaande Leidseweg die het centrum van Voorschoten verbindt met Leiden.



*\*Afbeelding situatie is indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

### 1.1 Betrokken partijen

Opdrachtgever	: Niersman Projectontwikkeling
Aannemer	: Bouwbedrijf Niersman
Architect	: Architectenbureau van Manen
Constructeur	: Bogaards Constructiebureau
Verkoopmakelaar	: Makelaarskantoor Reichman & Rommelaar

## 2. Technische omschrijving

### 2.1 Algemeen

De Bouwbesluit eisen zijn van toepassing zoals deze golden ten tijde van de aanvraag van de Omgevingsvergunning in januari 2018. 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. Het vloerpeil van de vrijstaande / dubbele berging ligt lager en volgt de hoogte van het achterliggende terrein.

### 2.3 (mandelig) Terreininrichting

Beplanting en tuinaanleg erfafscheiding op de kavel van uw woning vallen buiten de aanneemovereenkomst behoudens de hierna genoemde onderdelen.

#### 2.3.1 Sloopwerk

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

#### 2.3.2 Grondwerken

Het benodigde grondwerk wordt uitgevoerd voor de aanleg van de funderingen, bestratingen, kabels en leidingen. De ontgravingen rondom de woning en de bij de woning behorende tuin worden aangevuld met uitkomende grond evenals de ontgraven sleuven ten behoeve 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 het kruipluik t.p.v. de voordeur is de kruipruimte bereikbaar.

#### 2.3.3 Riolering en drainage

Binnen de woning wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast wat inhoudt dat het schoon- en vuilwater apart van elkaar wordt verzameld. Het vuilwater riool wordt aangesloten op het openbare riool en het schoonwater riool wordt, waar mogelijk, afgevoerd naar het open water en anders aangesloten op het gemeentelijke riool.

Ten behoeve van het drooghouden van de bouwput tijdens de bouwperiode van de fundering wordt (indien nodig) in de kruipruimte onder de woning drainage aangebracht. Deze drainage zal na oplevering van de woning nog beperkt functioneel zijn. De drainage kan echter niet voorkomen dat er soms grondwater zichtbaar kan zijn in de kruipruimte van de woning. De koper zal Bouwbedrijf Niersman nimmer aansprakelijk kunnen houden voor een natte kruipruimte. Drainagesystemen vallen niet onder de Woningborg garantie.

De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn in de koopsom opgenomen.

#### 2.3.4 Hekwerk

Volgens de situatietekening worden de erfafscheidingen grenzend aan het mandelig/openbaar gebied voorzien van een dubbel staafmathekwerk, hoogte ca 2 meter (kleur zwart) met een klimplanten begroeiing. De tuinen aan de achterzijde aan het achterpad worden voorzien van een stalen draaiport voor toegang tot de tuin. Ter plaatse van de hoekwoning worden de dubbele staafmathekwerken tot de lijn van de achtergevel aangebracht. Daarna gaat deze over op een lager hekwerk aan de voorzijde van ca 1 meter hoog. De erfafscheiding met het mandelig/openbaar gebied staat op eigen terrein. De klimplanten zijn bij oplevering (nog) niet volgroeid. De

koper dient alle erfafscheidingen te onderhouden en in stand te houden. De tuinen onderling worden niet voorzien van een erfafscheiding.

### 2.3.5 Bestrating

De bestrating aan de voorgevel van de woning sluit aan op het trottoir, behoudens de gereserveerde groenstrook die u zelf na oplevering kunt invullen met beplanting.

Vanaf het achterpad worden staptiegels verzorgd welke een pad creëren naar de berging. Er zijn geen terrastiegels of tegels van de berging naar de woning voorzien.

### 2.3.6 Parkeerplaatsen

De 8 parkeerplaatsen aan de voorzijde worden vóór oplevering aangebracht. Deze worden met de inrichting van het mandelig terrein meegenomen.

### 2.3.7 Houten berging

Bij de woning wordt op de kavel een vrijstaande enkel/dubbele houten berging aangebracht, volgens de verkoop situatietekening. De berging wordt voorzien van een hardhouten kozijn met een stompe deur voorzien van glasopening. De buitengevels van de berging worden uitgevoerd met houten delen. De kleur van de houten delen staat omschreven in de kleur- en materiaalstaat. De vloer van de onderheide berging is een (prefab) betonvloer. Het platte houten dak wordt afgewerkt met een mossedum. De hemelwaterafvoer is van PVC.

## 2.4 Fundering en vloeren

### 2.4.1 Heiwerk / Fundering

Het heiwerk van de woning wordt uitgevoerd middels schroefpalen met in het werk gestort beton. De fundering van de woning bestaat uit een balkenrooster en wordt uitgevoerd in beton.

### 2.4.2 Vloeren

De begane grondvloer bestaat uit een geïsoleerde systeemvloer met een minimale Rc van 3,5m<sup>2</sup>K/W. Voor de toegang tot de kruipruimte, onder de begane grondvloer, wordt ter plaatse van de voordeur een sparing gemaakt in de vloer. Deze sparing wordt afgewerkt met een metalen omranding en afgedekt met een geïsoleerd vloerluik.

De vloeren van de eerste en tweede verdieping worden uitgevoerd als bekistingsplaatvloer voorzien van betonijzer met een in het werk gestorte druklaag van beton.

## 2.5 Bovenbouw

### 2.5.1 Wanden

De dragende wanden van het casco van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden zijn, op een paar stabiliteitsvoorzieningen na, ankerloos uitgevoerd. Op de begane grond en eerste verdieping wordt langs het trapgat een stabiliteitswand aangebracht.

De overige binnenspouwbladen op de begane grond, als onderdeel van de gemetselde gevels, worden ook uitgevoerd in kalkzandsteen. Op de eerste verdieping wordt in de voor- en achtergevel een houtskeletbouw wand toegepast welke aansluit op de kapconstructie. De hoekwoning bestaan uit een combinatie van kalkzandsteen en houtskeletbouw.

### 2.5.2 Staalconstructie

Op de eerste verdieping van de hoekwoning komt een staalconstructie t.b.v. de ondersteuning van de tweede verdiepingvloer en kapconstructie.

De stalen kolommen, liggers, staalprofielen en overige hulpconstructies worden aangebracht volgens opgave van de constructeur en bij zichtwerk omtimmerd.

## 2.6 Daken

### 2.6.1 Dak - schuin

De kapconstructie wordt uitgevoerd in een sporenkap gemaakt middels prefab dakelementen, isolatiewaarde van minimaal 6,0m<sup>2</sup>K/W. De daken worden plaatselijk ondersteund door een (dragend) knieschot en achter het knieschot opgelegd op vuren muurplaten. In de onbenoemde ruimte wordt één uitneembaar luik aangebracht in de knieschotten. De binnenbeplating van het hellende dak en het knieschot bestaat uit houtspaander platen in de kleuren bruin of groen (n.t.b.), welke niet nader worden afgewerkt.

Op de hellende dakelementen worden keramische dakpannen, inclusief benodigde toebehoren (ventilatiepannen, nokvorsten e.d.) aangebracht. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De dakpannen worden conform de voorschriften verankerd.

### 2.6.2 Dak - plat

Het platte dak van de hoekwoning is een houten balklaag voorzien van dakbeschot isolatie en dakbedekking. De onderzijde van het platte dak wordt uitgevoerd in dezelfde plaatafwerking als de schuinekap. Bij de tussenwoning komt een soortgelijk houten dak of wordt hier een kanaalplaatvloer toegepast.

Op dit platte dak komen de nodige onderdelen die betrekking hebben op de installatie. Hierbij moet u denken aan het volgende:

- Toevoer WTW installatie;
- Afvoer WTW installatie;
- Ontluchting riool;
- Eventueel andere benodigde doorvoeren zoals PV panelen.

Het platte dak wordt voorzien van een isolatie en (ivm windbelasting) mechanisch verankerde dakbedekking en waar nodig ballast tegels.

### 2.6.3 Luifel entree

De entreeuilifel 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 zinken kraal. Het plafond in de luifel wordt uitgevoerd met multiplex.

### 2.6.4 Dakgoten en hemelwaterafvoeren

De goten onderaan de dakvlakken worden voorzien van een zinken gootbekleding, afgewerkt met een zinken kraal.

De hemelwaterafvoeren zijn rond en uitgevoerd in zink (m.u.v. de berging in PVC). De afmetingen en posities zijn indicatief op tekening aangegeven en nader te bepalen door de installateur.

Het hemelwater van de entreeuilifel voert af via een spuwer, hier komt geen afvoerbuis langs de gevel.

### 2.6.5 Dakramen / dakkapellen

Bouwnummers 2 t/m 5 beschikken standaard over één dakraam (afm. 114 x 118 cm) in het dakvlak ter plaatse van de achtergevel. Binnenzijde dakraam in witte uitvoering. Optioneel kunnen er nog extra dakramen gekozen worden volgens positie zoals vermeld op de verkoopoptie tekeningen.

Bouwnummer 1 heeft standaard een dakkapel aan de voorzijde op de eerste verdieping. Bouwnummer 5 beschikt over een dakkapel aan de achterzijde op de eerste verdieping. Bouwnummers 2 t/m 4 hebben zowel aan de voor- als achterzijde een dakkapel op de eerste verdieping. De dakranden van de dakkapellen worden afgewerkt met een zinken kraal.



## 2.7 Gevelopeningen

### 2.7.1 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen van de woning worden uitgevoerd in hardhout. De kleur is conform de kleur- en materiaalstaat van de architect. Voor alle kleuren geldt dat de kleur van de buitenzijde gelijk is aan de kleur van de binnenzijde. De draaiende buitenramen worden uitgevoerd als draaikiëp ramen, daar waar dit is aangegeven op de verkoop geveltekening. De houten buitendeuren worden uitgevoerd als stapeldorpeldeuren naar buiten draaiend, met uitzondering van de voordeur. Dit is een geïsoleerde dichte deur naar binnendraaiend. Ter plaatse van de draaibare delen in de buitenkozijnen wordt tochtwering aangebracht.

De draaibare delen in de buitenkozijnen ter plaatse van een bad worden uitgevoerd in een raam met alleen de mogelijkheid tot kiepen. Dit is in verband met de veiligheid (opklimbaarheid).

### 2.7.2 Beglazing

Alle glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden voorzien van HR++ isolerende beglazing (U-waarde conform de berekeningen bouwbesluittoets). Daar waar nodig wordt tegen het doorvallen letselbeperkende beglazing toegepast zowel aan binnen- als buitenzijde (conform NEN3569).

### 2.7.3 Hang en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk in de buitenramen, -deuren en -kozijnen wordt conform de eisen van het Bouwbesluit uitgevoerd (inbraakwerendheidsklasse 2) De buitendeuren van de woning worden voorzien van kerntrek beveiligd beslag. Alle cilinders van de toegangsdeuren, bergingen en poorten worden gelijksluitend uitgevoerd.

### 2.7.4 Raamdorpels

Onder de buitenkozijnen, in het metselwerk, worden prefab betonnen waterslagen toegepast, behoudens onder de buitenkozijnen op de begane grond die doorlopen tot net boven de vloer. Daar wordt onder de dorpel metselwerk als kantplank aangebracht.

## 2.8 Gevelsluiting

### 2.8.1 Gevelmetselwerk

De buitengevels van de woning worden uitgevoerd in een door de architect gekozen metselsteen, metselwerk verband en voegwerk. Plaatselijk wordt het metselwerk afgewerkt met muurverf, conform kleur- en materiaalstaat. Er worden zoals aangegeven op de verkoopteekeningen spekbanden aangebracht in de gevels, conform kleur- en materiaalstaat. In de luchtsponw van de buitengevel wordt isolatie aangebracht. De totale isolatiewaarde (Rc-waarde) van de buitengevel bedraagt minimaal 4,5 m<sup>2</sup>.K/W.

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 worden niet afgewerkt.

### 2.8.2 Voegwerk

Het metselwerk wordt gerealiseerd middels doorstrijk mortel dat tevens zichtbaar zal zijn als voeg. Doorstrijken is een techniek van metselen en voegen welke in één arbeidsgang wordt uitgevoerd welke een duurzame voeg oplevert. 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.

### 2.8.3 Metselwerk ondersteuning

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

## 2.9 Afbouw

### 2.9.1 Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70mm. De badkamer is hierbij een uitzondering. Daar wordt waar noodzakelijk een dikte van 100mm toegepast ivm rioolafvoer in de wand.

De wanden op de tweede verdieping zijn opgebouwd uit een metal-stud wand 100mm dik.

### 2.9.2 Binnenkozijnen

De binnendeurkozijnen in de hele woning worden uitgevoerd als stalen montage kozijnen zonder bovenlicht met een stompe deur. De binnendeur van de woonkamer wordt 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.

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

### 2.9.3 Hang- en sluitwerk

De binnendeuren worden voorzien van kruk met rozet 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 alleen voorzien van een krukstel met rozet.

Ter plaatse van de voordeur worden kunststof huisnummerbordjes geplaatst, kleur wit met zwarte letters.

### 2.9.4 Trappen

De trappen, -hekken en -bomen worden uitgevoerd in vurenhout. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte trap (voorzien van stootborden) en de trap van de eerste verdieping naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open trap. Onder de trap van de begane grond wordt een trapkast aangebracht. De traphekken, trapspil en de bomen van de trap worden wit gelakt opgeleverd. De trap treden, stootborden en de onderzijde van de trap in de trapkast worden opgeleverd in de grondverf.

Langs de wanden van de trappen worden hardhouten leuning (blank gelakt) gemonteerd.

### 2.9.5 Dorpels en vensterbanken

De vensterbanken aan de binnenzijde van de woning bij de buitengevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststeen. De kleur van de vensterbanken is antraciet.

De dorpels onder de entreedeuren worden uitgevoerd als kunststeen dorpels o.g. , kleur antraciet

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 doorgeteld.

### 2.9.6 Stukadoorswerk

De binnenwanden van de entree, overige verkeersruimten, woonkamer, keuken, slaapkamers en zolder worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden in de installatieruimten: deze wanden zijn onafgewerkt.

De betonnen plafonds in de woning met uitzondering van de meterkast worden afgewerkt met spuitwerk in de kleur wit. Naden worden niet dichtgezet vanwege mogelijke scheurvorming. Middels de V-naad en schaduwwerking is de scheurvorming nauwelijks zichtbaar.

De houtskeletbouw gevel in de badkamer wordt betegeld en vanaf ca 1,20 meter boven de vloer voorzien van gipsplaat en met spuitwerk (conform het plafond) afgewerkt.

De overige kapconstructies op de tweede verdieping en de knieschotten hebben geen nadere gips afwerkingen en zijn afgewerkt in houtspaanderplaat kleuren bruin of groen.

### 2.9.7 Dekvloeren

De constructievloeren van de woning worden afgewerkt met een zandcement dekvloer met een dikte van circa 6 cm. 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 vloerafwerking kan het nodig zijn eerst de vloer te laten egaliseren in overleg met uw vloerenleverancier. Achter de knieschotten en in de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht.

### 2.9.8 Aftimmerwerken

Er worden geen plinten aangebracht in de woning.

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

### 2.9.9 Schilderwerk

Al het houtwerk buiten, niet zijnde kozijnen en deuren, wordt in het werk afgeschilderd conform de kleur- en materiaalstaat. Het houtwerk binnen wordt wit gegrond opgeleverd, met uitzondering van de onderdelen die fabrieksmatig worden afgelakt.

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 buitenkozijnen en draaiende delen worden fabrieksmatig voorzien van dekkende verflaag en worden in het werk alleen bijgewerkt op beschadigingen. Als gevolg van bijwerken kan er enig kleur- en/of nuanceverschil ontstaan doordat er in de fabriek gebruik wordt gemaakt van spuitverf.

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

De onderzijde kapconstructie van de schuine daken in de slaapkamers wordt wit afgewerkt. In de overige onbenoemde ruimten en de technische ruimte op de tweede verdieping blijft de kap onafgewerkt (houtspaanderplaat in kleuren bruin of groen)

### 2.9.10 Wandtegels

Wandtegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer van de woning, afmeting 200x400mm (liggend verwerkt) in de kleur wit. Wandtegels en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt.

De wandtegels in de woning worden in toilet en badkamer tot plafond betegeld, met uitzondering van de kap en borstwering bij de kap. Hier wordt het tegelwerk tot een hoogte van ca 1,20 meter aangebracht (daarboven spuitwerk).

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

### 2.9.11 Vloertegels

Vloertegels worden aangebracht in het toilet en de badkamer van de woning, afmeting 300x300mm in de kleur antraciet. Wandtegels en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. In de douchehoek worden vloertegels verdiept onder afschot toegepast.

In alle inwendige hoeken van tegelwerk en aansluitingen van tegelwerk op kozijnen zal een kitvoeg aangebracht worden.

### 2.9.12 Sanitair

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

Toilet begane grond	<p><b>Wandcloset:</b> Villeroy &amp; Boch type O'Novo met softclose/quick release toiletzitting met deksel. Geberit wandreservoir met bedieningspaneel Geberit Sigma 01 met spoelonderbreker wit.</p> <p><b>Fontein:</b> Villeroy &amp; Boch type O'Novo, fonteinkraan HansGrohe Focus S, verchroomde bekersiston en muurbuis.</p>
Toilet eerste verdieping	<p><b>Wandcloset:</b> Villeroy &amp; Boch type O'Novo met softclose/quick release toiletzitting met deksel. Geberit wandreservoir met bedieningspaneel Geberit Sigma 01 met spoelonderbreker wit.</p> <p><b>Fontein:</b> Villeroy &amp; Boch type O'Novo, fonteinkraan HansGrohe Focus S, verchroomde bekersiston en muurbuis.</p>
Badkamer eerste verdieping	<p><b>Douche:</b> thermostaatmengkraan HansGrohe Ecostat comfort, glijstang en handdouche met slang, douchegoot ca. 70cm met RVS rooster.</p> <p><b>Douchescherm:</b> Glazen douchescherm op dorpel, afm. 90cm, zonder deur.</p> <p><b>Bad:</b> Villeroy &amp; Boch type O'Novo, afm. 1800x800, HansGrohe thermostaat ecostat comfort mengkraan (positie op de kop), handdouche met slang.</p> <p><b>Wastafel:</b> Villeroy &amp; Boch type O'Novo enkele wastafel met HansGrohe Focus E2 kraan, verchroomde bekersiston en muurbuis.</p> <p><b>Spiegel:</b> rechthoekig 50x40cm.</p>

Het sanitair wordt geleverd in de kleur wit. De (meng)kranen in verchroomde 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.

### 2.9.13 Keuken

Er is geen keuken stelpost opgenomen.

In de keuken worden onderstaande aansluitpunten meegenomen:

- 2 stuks horizontaal geplaatste dubbele WCD voor huishoudelijk gebruik;
- 1 stuks enkele WCD voor afzuiger 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;
- 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 geveldoorvoer van de afzuigkap i.v.m. de balans van de ventilatie in de woning. Om deze reden is alleen een recirculatiekap mogelijk in de woning.

## 2.10 Werktuigbouwkundige installatie

### 2.10.1 Algemeen

In de volgende hoofdstukken worden de installaties toegelicht waarin er gesproken wordt over bepaalde ruimtes binnen de woning. 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

### 2.10.2 Rioleringen

Er wordt een gescheiden PVC rioleringsstelsel toegepast. Dit betekent dat het hemelwater en zogenaamd 'vuilwater' via aparte stelsels worden afgevoerd. Bij alle woningen wordt het vuilwater via het gemeenteriool afgevoerd.

Binnen in de woning worden rioleringsaansluitpunten gebracht naar:

- Toilet t.b.v. toilet- en fonteincombinatie;
- Keuken t.b.v. spoelbak en vaatwasser, gecombineerd sifon;
- Badkamer t.b.v. wastafel, douche en bad;
- Toilet op de verdieping t.b.v. toilet- en fonteincombinatie;
- Technische ruimte t.b.v. installatie opstelplaats van de warmtepomp en WTW ventilatie box en de opstelplaats van de wasmachine/droger.

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.

### 2.10.3 Waterinstallatie

Vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter wordt elke woning voorzien van een complete koudwaterinstallatie aangelegd naar de volgende tappunten:

- Vorstvrije buitenkraan;
- Keuken t.b.v. spoelbak en vaatwasser (afgedopt);
- Toilet t.b.v. toilet- en fonteincombinatie;
- Badkamer t.b.v. douche, wastafel, bad;
- Toilet verdieping t.b.v. toilet- en fonteincombinatie;
- Opstelplaats van de wasmachine;
- Opstelplaats van de warmtepomp.

Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterinstallatie aangelegd naar de volgende tappunten:

- Keuken t.b.v. spoelbak;
- Badkamer t.b.v. douche-, bad- en wastafelcombinatie.

### 2.10.4 Gasinstallatie

De woning is niet voorzien van een gasinstallatie.

### 2.10.5 Verwarmingsinstallatie

De installatie voor de bereiding van warm water ten behoeve van de ruimteverwarming in de woning en voor warm tapwater wordt verzorgd door een luchtwarmtepomp en voorraadboiler welke zijn gesitueerd in de technische ruimte op de zolderverdieping. De woning wordt verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming. De temperatuurregeling van de woonkamer (hoofdverblijf) vindt plaats door middel van een kamerthermostaat, op de plaats zoals aangegeven op tekening. De (na)regeling van de temperatuur van de slaapkamers/badkamer vindt plaats door middel van een thermostaat per ruimte. Ter ondersteuning van de verwarmingscapaciteit in de badkamer wordt een elektrische radiator geplaatst. De elektrische radiator in de badkamer heeft een eigen thermostaat.

De verdeelleidingen 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 contracttekeningen. Waar een verdeelunit in een verblijfsruimte wordt gesitueerd is 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. Onderstaande temperaturen zijn volgens de voorschriften van Woningborg:

- Voor woonkamer / keuken	22°C
- Voor hal	18°C
- Voor slaapkamers	22°C
- Voor badruimte	22°C
- Voor toilet	18°C
- Voor onbenoemde ruimte / berging	18°C
- Voor zolder	18°C

Door de toepassing van vloerverwarming 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.

### 2.10.6 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.

### 2.10.7 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 verkooptekening, 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 woonkamer/keuken wordt de hoofdregeling (met CO<sub>2</sub> sensor/standenschakelaar) aangebracht waarmee het ventilatiesysteem automatisch wordt geregeld of men zelf de ventilatie kan naregelen. In de hoofdslaapkamer is ook een CO<sub>2</sub> sensor / naregeling aanwezig. Positie conform de verkooptekeningen.

In het toiletten, de badkamer, de keuken en bij de wasmachine opstelplaats wordt er lucht afgezogen (mechanische afvoer). Een automatische vochtsensor is opgenomen in de installatie of is met aparte bediening standenschakelaar in de badkamer mogelijk.

In de woonkamer en slaapkamers wordt er verse voorverwarmde lucht ingeblazen (mechanische toevoer).

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 inblaas roosters naar de afzuigroosters. Houd met de vloerafwerking rekening met een vrije ruimte onder de deur van *minimaal 15mm*.

Voor de ventilatie worden twee dakdoorvoeren gemaakt, de posities zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De definitieve posities worden bepaald door de installateur.

## 2.11 Elektrotechnische installatie

### 2.11.1 Algemeen

De elektrameter wordt in de meterkast in de woning geplaatst en voorzien van een groepenkast, uitgangspunt 3 fase aansluiting, 3 x 25 A. 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 met een marge van 300 mm. Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt in wanden en vloeren. Alle wandcontactdozen zijn voorzien van randaarde.

### 2.11.2 Woninginstallatie

De lichtschaakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd in de kleur helder wit. In de woning wordt het elektra als inbouw uitgevoerd in een ovale doos, in de buiten berging, achter het keukenblok, in de trapkast en de technische ruimte als opbouw.

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 op de achtergevel en de voorgevel 2.100 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 en/of kabeltelevisie 300 mm.

De gecombineerde wandcontactdozen worden in de gehele woning verticaal geplaatst met uitzondering van de keuken. Hier worden de wandcontactdozen horizontaal boven het aanrecht geplaatst.

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

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

Het leveren en aansluiten van verlichtingsarmaturen in de woning en/of aan de buitengevels is niet voorzien. Naast de voordeur en langs het achterpad / buitenzijde berging wordt een verlichtingsarmatuur aangebracht, type in overleg met de architect geplaatst, gekoppeld per woning op de woninginstallatie. De verlichting dient door de koper in stand en onderhouden te worden.

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 binnen de benoemde ruimte tegen een vergoeding worden verplaatst naar eigen wens. Dit kan besproken worden met de kopersbegeleider.

### 2.11.3 Zonnepanelen

De woning zijn in basis opgenomen met een zonnepaneel. Het exacte aantal wordt bepaald aan de hand van de EPC berekening en definitieve keuze installatie door de installateur.

### 2.11.4 Brandmeldinstallatie

De woning wordt standaard voorzien van een rookmelder per verdieping, geplaatst in de hal bgg en overloop/zolder, aangesloten op het lichtnet.

### 2.11.5 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 hoofdslaapkamer wordt één loze leiding aangebracht vanuit de meterkast, voor telefoon, data of kabeltelevisie. De woonkamer wordt voorzien van in totaal twee loze leidingen vanuit de meterkast, voor telefoon, data of kabeltelevisie.



### 3. Afwerkstaat

Woning	Vloeren	Wanden	Plafonds	Voorzieningen
Entree / Hal / overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	rookmelder
Woonkamer / Keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	Kamerthermostaat verwarming Co <sup>2</sup> sensor mechanische ventilatie Ventilatie toe- en afvoerpunt
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar Schuindak wit gesausd	Thermostaat verwarming Co <sup>2</sup> sensor (hoofdslaapkamer) CV-verdeler (slaapkamer 3) Ventilatie toevoerpunt
Toiletten	Vloertegels	Wandtegels plafondhoog	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	1 toiletcombinatie 1 fonteincombinatie Ventilatie afvoerpunt
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels plafondhoog / 1,20m t.p.v. borstwering schuindak	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	1 wastafelcombinatie 1 douche combinatie 1 badcombinatie Elektrische radiator Ventilatie afvoerpunt Automatische vochtsensor of middels standenschakelaar
Technische ruimte	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Installatie zonnepaneel Warmtepomp + Boiler WTW ventilatie unit Aansluitpunt wasmachine Aansluitpunt wasdroger Ventilatie afvoerpunt CV-verdeler
Zolder	Cementdekvloer	Behangklaar	Kap onafgewerkt	rookmelder
Berging in tuin	Betonvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Natuurlijke ventilatie

### 4. Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	Metselwerk, Wildverband	Oranje-Rood genuanceerd
	Metselwerk, Wildverband	Wit geschilderd
Plint	Metselwerk, Wildverband	Donker rood
Gevel voegwerk	Voegmortel – 3-5mm verdiept	Grijs
Plint voegwerk	Voegmortel – 3-5mm verdiept	Donkergrijs
Lateiconstructie	(Stalen latei +) rollaag	Latei in kleur metselwerk
Waterslagen	Prefab beton	Naturel grijs beton
Kozijnen	Hout	Ivoorwit (RAL 1013)
Voordeuren	Geïsoleerd in dichte uitvoering	Donkerrood (RAL 3009)
Draaiende delen	Hout	Ivoorwit (RAL 1013)
Gevelbetimmeringen	Houten delen	Ivoorwit (RAL 1013)
Daken	Keramische pannen (type modula)	Oranje-Rood
Goten en boeidelen	Hout	Ivoorwit (RAL 1013)
	Zinken kraal met klang	Naturel

## 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 gemoeid, 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-/aanneemsom 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 / 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;
- drainage;
- groenvoorziening;
- tuinmuren;
- poorten;
- steigers en damwanden;
- erfafscheidingen.

### 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 zettingsnelheid 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 van zowel de voor- als achtertuin optreedt. U dient zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel) als zetting optreedt om de tuin op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom de woning kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen van de grond.

### 8.2 Gebruiksvoorschriften tuin (zettingen)

U dient de aansluiting van de grond met de woningentree en de terrasdeuren op hoogte te houden evenals de rest van de tuin. 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.

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 / verkocht 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.

Met de betrekking tot de rookmelders wordt er aan het Bouwbesluit voldaan op basis van gelijkwaardigheid. In relatie tot de vluchtwegen vanuit verblijfsruimte biedt het Bouwbesluit een oplossing op van basis van gelijkwaardigheid middels toepassing van rookmelders. Bij een aantal woningen is deze gelijkwaardigheid methode toegepast.

## 9. Wijzigingen in het plan

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 plan. 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 worden kijkdagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. De verkrijger ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het 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.