



BOUWBEDRIJF M.J. DE NIJS EN ZONEN BV

---

# Technische omschrijving

---



Robijnhof – Leiden

14-01-2022

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Projectinformatie .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Koopinformatie .....</b>	<b>5</b>
2.1	KOOPOVEREENKOMST.....	5
2.2	AANNEMINGSOVEREENKOMST .....	5
2.3	WAT OMVAT V.O.N.? .....	5
2.4	FISCALE AFTREKBAARHEID HYPOTHEEK .....	<b>FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.</b>
2.5	WAT EN WANNEER MOET U BETALEN? .....	6
2.6	PRIJSSTIJGINGEN.....	7
<b>3</b>	<b>Procedures en garanties .....</b>	<b>8</b>
3.1	WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING .....	8
3.2	OPNAME EN OPLEVEREN VAN DE WONING .....	9
3.3	KOPERSBEGELEIDING .....	10
3.4	TOEGANG TOT BOUWTERREIN EN BOUWPLAATS.....	10
<b>4</b>	<b>Algemene Technische informatie .....</b>	<b>11</b>
4.1	VOOR HET PROJECT GELDENDE VOORWAARDEN.....	11
4.2	TEKENINGEN EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....	11
4.3	MATEN EN MATERIALEN .....	11
4.4	KLEUREN.....	12
4.5	RUIMTEBENAMINGEN .....	12
4.6	TOT SLOT .....	13
<b>5</b>	<b>Technische omschrijving woningen .....</b>	<b>14</b>
5.1	PEIL.....	14
5.2	GRONDWERK .....	14
5.3	RIOLERING .....	14
5.4	TERREININRICHTING .....	14
5.5	ERFAFSCHEIDINGEN .....	14
5.6	BERGINGEN.....	15
5.7	FUNDERINGEN .....	15
5.8	VLOERCONSTRUCTIES.....	15
5.9	WANDCONSTRUCTIES.....	15
5.10	BUITENGEVELS .....	15
5.11	ISOLATIE.....	15
5.12	GEVELKOZIJNEN .....	16
5.13	BEGLAZING .....	16
5.14	HANG- EN SLUITWERK .....	16
5.15	DAKTERRASSEN.....	16
5.16	DAKBEDEKKINGEN.....	16
5.17	SCHILDERWERK .....	16
5.18	DE METERKAST .....	16
5.19	BINNENWANDEN.....	17
5.20	BINNENDEUREN EN KOZIJNEN .....	17

5.21	HANG- EN SLUITWERK BINNENDEUREN .....	17
5.22	BINNENTRAPPEN.....	17
5.23	VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING .....	17
5.24	KEUKENAANSLUITINGEN.....	20
5.25	AFBOUWTIMMERWERK.....	20
5.26	BINNENSCHILDERWERK .....	20
5.27	SANITAIR EN INSTALLATIES.....	20
5.28	BINNENRIOLERING .....	21
5.29	WATERINSTALLATIE .....	21
5.30	VERWARMINGSINSTALLATIE .....	21
5.31	WARMTE OPWEKKING.....	22
5.32	VENTILATIE - INSTALLATIE .....	22
5.33	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE .....	22
5.34	ZWAKSTROOMINSTALLATIE.....	23
5.35	TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN .....	23
5.36	PV-PANELEN.....	23
<b>6</b>	<b>Kleur- en materiaalstaat .....</b>	<b>24</b>

# 1 Projectinformatie

---

Het project 'Robijnhof' is gelegen in Leiden. Het project bestaat uit 15 woningen verdeeld over drie twee onder één kap, een drie onder één kap en zes stuks rij geschakelde woningen.

De tweekappers aan de straat krijgen een eigen oprit en garage. De tweekappers aan het plantsoen krijgen achter de tuin een pergola die ruimte biedt aan twee auto's en een fietsenberging.

## 2 Koopinformatie

---

### 2.1 Koopovereenkomst

Door het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht u zich tot de betaling van de koopsom. Voor M.J. de Nijs Project II B.V. (de Verkoper) staat daar tegenover de plicht grond met eventuele in aanbouw zijnde woning met aanhorigheden aan u te leveren. De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst vormen een onverbreekelijk geheel. U ontvangt per email een kopie van de ondertekende koopovereenkomst. De notaris krijgt het ondertekende document.

### 2.2 Aannemingsovereenkomst

Door het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot de betaling van de aanneemsom. Van de kant van Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen B.V. (hierna te noemen aannemer) staat daar tegenover de plicht tot het leveren van een goede woning met aanhorigheden. U ontvangt per email een kopie van de ondertekende aannemingsovereenkomst. De notaris krijgt het origineel.

### 2.3 Wat omvat V.O.N.?

De koopsom en de aanneemsom van de woning zijn Vrij Op Naam (V.O.N). Vrij Op Naam wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een eigen woning zijn gemoeid, in de koopsom en de aanneemsom zijn inbegrepen:

- Bouwkosten
- Notariskosten voor de levering
- Makelaarscourtage
- Verkoop- en overdrachtskosten
- BTW (thans 21% eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- Architectenhonorarium, constructeurhonorarium en overige adviseurshonoraria
- Kadastraal inmeten
- Leges bouwvergunning
- Eenmalige aansluitkosten van de woning op het waternet, het riool en het elektriciteitsnet
- Garantiecertificaat van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

De eventuele financieringskosten zijn dus **niet** bij de koopovereenkomst, noch bij de aannemingsovereenkomst, inbegrepen. U kunt in dit verband denken aan afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw.

De makelaar of hypotheekadviseur kan op uw verzoek een globale opstelling van deze kosten maken. Tevens zijn onder andere de administratiekosten van de abonnementskosten van de nutsbedrijven niet bij de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

## **2.4 Fiscale aftrekbaarheid hypotheek**

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar kunnen zijn. Het gaat bij de hypotheek om de kosten van het rentedeel van uw hypotheekkosten, de afsluitkosten en de kosten van de hypotheekakte. Het rentedeel van uw hypotheek kan jaarlijks aftrekbaar zijn. Voor uw persoonlijke situatie met betrekking tot de Belastingdienst adviseren wij u om hierover contact op te nemen met uw eigen belastingadviseur, boekhouder of andere deskundige.

## **2.5 Wat en wanneer moet u betalen?**

### **2.5.1 Koopsom**

De koopsom bestaat uit de grond,- ontwikkelings- en bijkomende kosten, zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze koopsom wordt ten tijde van de koop in rekening gebracht en dient, samen met eventuele vervallen bouwtermijnen, ten tijde van de levering bij de notaris voldaan te worden.

### **2.5.2 Bouwtermijnen**

De aanneemsom wordt aan u in rekening gebracht in termijnen naar rato van de voortgang van de nieuwbouw. De termijnregeling staat in de aannemingsovereenkomst vermeld.

U hoeft een bouwtermijn pas te betalen nadat u een factuur heeft ontvangen. Er zijn voorafgaande aan de levering bij de notaris twee mogelijkheden. Ofwel u beschikt over voldoende "eigen geld" en u betaalt rechtstreeks en direct de binnengekomen factuur. Ofwel u heeft geen "eigen geld" en de hypotheekakte is nog niet gepasseerd. U krijgt automatisch uitstel van betaling tot de levering bij de notaris; op hetzelfde moment zal uw hypotheekakte passeren. Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt een rente berekend. Deze wordt u bij de notariële overdracht in rekening gebracht.

Telkens als de bouw weer zover gevorderd is dat één van de termijnen vervallen is, ontvangt u een factuur. Het origineel verzendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening samen met het bij uw financiering behorende formulier, naar uw financier (hypotheekbank of andere geldgever), die vervolgens de verstreken termijnen betaalt. Deze werkwijze kan overigens per geldverstrekker verschillen. Indien u uit "eigen geld" de woning betaalt maakt u het bedrag over naar de aannemer. **Facturen dienen binnen 14 dagen na factuurdatum betaald te zijn.**

## **2.6 Prijsstijgingen**

De met u in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom is vast, met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het BTW tarief.

Loon- en materiaalprijsstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

## 3 Procedures en garanties

---

### 3.1 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

#### 3.1.1 ***Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?***

Uw nieuwe woning voldoet aan de eisen en normen van Woningborg. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. De garantie geeft u de zekerheid dat uw woning in ieder geval wordt afgebouwd en aan u wordt opgeleverd. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. Voor een volledige garantieomschrijving wordt u verwezen naar de brochure: "Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2021". Bent u het oneens met de aannemer over de geleverde kwaliteit, dan kan de Raad van Arbitrage voor de Bouw of de rechter hierover een voor beide partijen bindende uitspraak doen. Voorafgaand hieraan kan Woningborg eventueel bemiddelen.

Om uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor, voor eigen rekening, vakmensen inschakelt.

#### 3.1.2 **Woningborg: geeft u meer zekerheid**

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

#### 3.1.3 **Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?**

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.



- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

**Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!**

### 3.1.4 ***Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?***

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

### 3.1.5 ***Voorrang Woningborg-bepalingen***

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## 3.2 **Opname en opleveren van de woning**

De procedure met betrekking tot de oplevering van de woningen bestaat meestal uit twee delen:

- De **eigen opname** (ook wel vooropname genoemd): voorafgaand aan de daadwerkelijke oplevering krijgt u als verkrijger de mogelijkheid uw woning te inspecteren om eventuele gebreken en/of tekortkomingen op een opnamelijst te noteren;
- De **oplevering**: de overdracht van de woning aan u indien alle betalingen verricht zijn, de sleuteloverdracht.

In de periode tussen opname en oplevering wordt gestreefd naar herstel van de eventuele gebreken en de tekortkomingen zoals deze zijn weergegeven op de opnamelijst. Tenminste twee kalenderweken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld omtrent datum en tijd van de oplevering. De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Bij de oplevering ontvangt u een digitale oplevermap met daarin een aantal tips voor het gebruik en onderhoud van uw woning. Ook ontvangt u als verkrijger via Woningborg de brochure "Gebruik en onderhoud van uw huis". Bij de oplevering inspecteren u en een afgevaardigde van de aannemer gezamenlijk de woning.

Wij adviseren u om u hierin te laten bijstaan door een deskundige, bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis. Eventuele onvolkomenheden of gebreken worden vastgelegd in het proces verbaal van oplevering. Het proces verbaal van oplevering wordt door u en de afgevaardigde van de aannemer ondertekend. Beiden ontvangen een exemplaar. Vervolgens worden de sleutels van uw woning aan u overhandigd, mits u aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan. Een kopie van dit proces verbaal van oplevering wordt naar Woningborg verzonden.

Het proces verbaal van oplevering is een belangrijk document: over het algemeen kunnen later geen aanmerkingen meer in behandeling worden genomen, als die niet in het proces verbaal van oplevering zijn opgetekend, met uitzondering van verborgen gebreken.

Vóór de oplevering kunt u niet zelf en niet door derden werkzaamheden (laten) verrichten in uw woning.

### **3.3 Kopersbegeleiding**

Nadat u de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, wordt u door een kopersbegeleider van de aannemer uitgenodigd om samen met u de mogelijkheden van het meer- en minderwerk door te nemen.

***Let op:** Het hele meer- en minderwerkproces wordt apart verrekend zoals is weergegeven in de brochure "Woningborg - Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021". Tevens dient u er rekening mee te houden dat er bij meer- en minderwerk sprake kan zijn van bouwtijdverlenging. Facturering van meer- en minderwerk vindt plaats via de aannemer. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de brochure meer- en minderwerk.*

### **3.4 Toegang tot bouwterrein en bouwplaats**

Het betreden van het bouwterrein en de bouwplaats is niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen uw woning te bezichtigen zal de aannemer een beperkt aantal projectbezoeken organiseren. U wordt hierover nader op de hoogte gesteld.

Buiten deze vastgestelde bezoeken om bent u niet gerechtigd het bouwterrein en de bouwplaats, om wat voor reden dan ook, te betreden. Het betreden van het bouwterrein en het bouwwerk geschiedt te allen tijde geheel voor eigen risico.

## 4 Algemene Technische informatie

---

### 4.1 Voor het project geldende voorwaarden

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de eisen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen zoals is aangegeven in de “Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2021”, samengesteld door Woningborg.

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- De tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het bouwbesluit;
- Perspectief- en/ of sfeertekeningen;
- Foto's en artist impressions;
- Stroofolders, advertenties;
- Interieurschetsen;
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- Omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie;
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, privacy schermen etc. in doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines;
- Terras/balkon afwerking (houten vlonders et cetera) en/of meubilair;
- Website.

### 4.2 Tekeningen en technische omschrijving

Indien de verkoopcontracttekeningen en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

### 4.3 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidseisen

of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. Relevante wijzigingen worden vermeld in een erratum op de verkoopcontractstukken.

Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op **niet** afgewerkte wanden. Het aantal m<sup>2</sup> woonoppervlakte zoals op de prijslijst staat vermeld is gemeten conform NEN 2580 (meetcertificaat B).

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de meest recente gegevens van de gemeente. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de aannemer.

## 4.4 Kleuren

De kleur- en materiaalstaat exterieur en interieur is onder hoofdstuk 6 opgenomen.

## 4.5 Ruimtebenamingen

In onderstaand overzicht zijn de ruimtebenamingen vermeld, met de benamingen volgens het Bouwbesluit.

<b>Benaming</b>	<b>Benaming volgens Bouwbesluit</b>
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging/werkkast/technische kast	Bergruimte
Dakterras	Buitenruimte

## 4.6 Tot slot

Omdat er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken is de kans aanwezig dat u iets over het hoofd ziet. Daarom willen we u (nogmaals) nadrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven;
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De terreinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend;
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen;
- De aangegeven nummers op de situatie zijn bouwnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt;
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelsgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de tekeningen met de grootst mogelijke zorg zijn vervaardigd;
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de koopovereenkomst;
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa" maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen;
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben;
- De basis woning typen voldoen allemaal aan het Bouwbesluit. Door varianten in de indelingen en alternatieve kopers keuzen kan het zijn dat uw woning niet meer aan het Bouwbesluit voldoet. Dit is vervolgens de verantwoordelijkheid van de koper; de aannemer en verkoper/ontwikkelaar zijn hier niet voor aansprakelijk;
- Het is door de gemeente Leiden niet toegestaan om openhaarden, houtkachels, etc. aan te brengen in de woning.

## **5 Technische omschrijving woningen**

---

### **5.1 Peil**

Alle in de tekeningen aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaatvoering. Deze basismaatvoering komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond van de woning. Deze maat wordt "Peil" (- P -) genoemd en is in overleg met de dienst Bouwzaken van de gemeente Leiden bepaald.

### **5.2 Grondwerk**

Voor de fundering van de woning, poeren, putten, rioleringsleidingen en de nutsinvoeren/-leidingen worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht.

### **5.3 Riolering**

Het toegepaste rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Dit houdt in dat het regenwater en het huishoudelijke afvalwater volgens de plaatselijke voorschriften op afzonderlijke gemeentelijke rioleringen worden aangesloten. Alle afvoeren zijn van kunststof en voorzien van een garantiekeurmerk.

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot de riolering van de woning zijn bij de koopsom inbegrepen.

### **5.4 Terreininrichting**

Op maaiveld niveau grenzen de woningen aan publieke ruimte. De woningen krijgen een tegelpad vanaf de openbare ruimte tot aan de voordeur of tot aan de garage bij bijvoorbeeld type D1.

Het gehele ontwerp is opgenomen in de situatietekening. De groenvoorzieningen, bestrating, (half) verharding en terrasafscheidings vallen niet onder de "Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2021", maar zijn wel onderdeel van het plan. De woningen krijgen drie afvalcontainers voor restafval, GFT (groente, fruit- en tuinafval) en papier.

### **5.5 Erfafscheidingen**

De voortuinen van alle woningen worden voorzien van een haag van circa 50 cm hoog.

De scheiding van de parkeerplaatsen en de tuin van de bouwnummers 3 t/m 8 worden voorzien van een houten schutting met een poort naar de tuin.

Bij de bouwnummers 1, 11, 12 en 15 wordt de zijkant en achterzijde van het perceel middels een gaashekwerk (180 cm hoog) met Hedera afgescheiden van het openbaar gebied.

Dit gaashekwerk loopt door bij de achterzijde van de bouwnummers 2, 10, 13 en 14.

De positie van de erfafscheidingen zijn opgenomen op de verkoopcontracttekeningen.

## **5.6 Bergingen**

De woningen zonder garage hebben een berging uitgevoerd in vurenhout. De bergingen zijn tussen de pergola gesitueerd. Een stalenpoortdeur leidt via de pergola tot de berging en achtertuin. De overige woningen hebben een garage in plaats van een berging. De garages worden geïsoleerd uitgevoerd.

## **5.7 Funderingen**

De fundering van de woning bestaat uit betonnen funderingsbalken die rusten op betonnen palen.

## **5.8 Vloerconstructies**

De begane grondvloer (ook van de garage) wordt uitgevoerd als een geïsoleerde rib cassettevloer. Deze vloer is berekend op een balast van 10kN (1000kg). Let op, deze vloer kan géén puntlast (kriklast) verdragen met deze hoge belasting. De verdiepingsvloeren en de platte daken worden uitgevoerd als een zogenoemde breedplaatvloer (schilvloer) waar overheen in het werk een laag beton wordt gestort. Op het beton komt een dekvloer. De onderlinge naden tussen de breedplaten hebben een V-vorm welke in het zicht blijft.

## **5.9 Wandconstructies**

De woningscheidende bouwmuren, binnenspouwbladen en stabiliteitswanden worden in kalkzandsteen uitgevoerd. Deze mogen nooit zonder advies van een constructeur worden verplaatst of verwijderd.

## **5.10 Buitengevels**

De buitengevels worden uitgevoerd in spouwmuren. De buitenzijde van de spouwmuren zal bestaan uit metselwerk. Tussen het buiten- en binnenspouwblad wordt isolatie toegepast.

## **5.11 Isolatie**

De woningen voldoen aan de gestelde Energie Prestatie Norm (de wettelijk geldende coëfficiënt bedraagt in dit project  $\leq 0,4$ ). Door het toepassen van een optimale mix van gevel-, vloer- en dakisolatie en door gebruik te maken van een beglazing HR++, een goede naad- en kierdichting, gecombineerd met vloerverwarming en PV-panelen, wordt aan de normstelling voldaan.

## **5.12 Gevelkozijnen**

De kozijnen worden uitgevoerd in hardhout. In deze gevelkozijnen worden de op de tekeningen aangegeven draaiende raam- en deurdelen opgenomen waarvan een deel is voorzien van een draai-/kiepbeslag.

## **5.13 Beglazing**

De gevelkozijnen van de woningen worden voorzien van isolerende beglazing HR++.

Deuren en kozijnen/puien in de buitengevel worden voorzien van veiligheidsbeglazing indien dit vereist is conform NEN 3569.

## **5.14 Hang- en sluitwerk**

Alle toegangsdeuren, buitendeuren en ramen worden, waar vereist, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, SKG\*\*. De cilindersloten van de voordeur, berging en terrasdeuren van de woning worden gelijksluitend uitgevoerd zodat deze met dezelfde sleutel te openen zijn.

## **5.15 Dakterrassen**

De dakterrassen worden afgewerkt met betontegels in kleur. Het dakterras wordt afgezet met een hekwerk bestaande uit gepoedercoate verticale lamellen.

**Let op:** Alle dakterrassen hebben een maximale toegestane belasting van 2,5 kN/m<sup>2</sup> (250kg/m<sup>2</sup>).

## **5.16 Dakbedekkingen**

De platte daken van de woningen, bergingen en garages worden afgewerkt met isolatie, bitumen met daarbovenop indien nodig ballast m.b.v. grind voor de ballast.

## **5.17 Schilderwerk**

De houten kozijnen en deuren worden dekkend geschilderd in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

## **5.18 De meterkast**

De meterkast wordt geplaatst in de woning. De meterkast zal conform de eisen van de nutsbedrijven worden uitgevoerd en ingericht.



## 5.19 Binnenwanden

De binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in cellenbeton met een dikte van 70 mm tot 100 mm. Afhankelijk van de positie worden, daar waar in verband met de geluidseisen noodzakelijk, verzwaarde gipsblokken toegepast.

## 5.20 Binnendeuren en kozijnen

In de woning worden houten kozijnen met stompe Svedex binnendeuren toegepast.

Dorpels worden niet toegepast, met uitzondering van de toilet- en badruimten. Hier worden kunststenen dorpels aangebracht.

## 5.21 Hang- en sluitwerk binnendeuren

Deur toiletruimte en badkamer

- Scharnier Agti paumelle
- Vrij/bezet slot op rozet Svedex Mood
- Krukstel op rozet Svedex Mood



### 5.21.1 Overige deuren m.u.v. meterkastdeur

- Scharnier Agti paumelle
- Loopslot Svedex Mood
- Krukstel op rozet Svedex Mood



## 5.22 Binnentrappen

In de woningen worden vurenhouten trappen toegepast voorzien van lepe hoeken die tot de 2<sup>e</sup> verdiepingvloer lopen. Langs de vrije zijde van de trap wordt een houten spijlenhekwerk aangebracht. Op de begane grond worden de trappen gesloten uitgevoerd. De trappen naar de 2<sup>e</sup> verdiepingen zijn open. Daar waar een leuning tegen een hekwerk aankomt, wordt deze met een dicht paneel uitgevoerd.

## 5.23 Vloer-, wand- en plafondafwerking

Alle vloeren, wanden en plafonds in de woningen worden afgewerkt, zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven.

### Informatie met betrekking tot wand- en vloerafwerking

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat moet gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw woning. De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijv. bij het verwarmen van de woning tijdens de begin periode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Kiest u direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijv. een pvc-vloer of linoleum) dan moet u of uw vloerenlegger voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering. In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van de pvc-vloer adviseren wij altijd een Calcium-Carbid-meting te (CM-methode) laten uitvoeren en de meetgegevens door een professionele partij te laten beoordelen of de gewenste vloer al kan worden aangebracht. Om deze reden is tevens het advies om de pvc-vloer te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger. De keuze voor vloerbedekking (door de isolatiewaarde hiervan) kan invloed hebben op de warmte afgifte van de vloerverwarming. Laat u daarom tevens goed informeren door een professionele vloerenlegger.

#### **5.23.1 Vloerafwerking**

De woningen worden op de begane grond voorzien van een geïsoleerde rib cassettevloer die wordt afgewerkt met een anhydriet gietdekvloer van circa 70 mm dik. De eerste verdiepingsvloer en de dakvloer zijn breedplaatvloeren, op de eerste verdieping worden deze afgewerkt met een dekvloer van circa 70mm dik. De vloeren worden aangebracht in alle ruimten zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

In de dekvloer worden onder andere leidingen ten behoeve van de verwarming opgenomen, u mag daarom in de dekvloer absoluut niet spijkeren en/of boren en frezen.

Doordat de verwarming in de vloer is meegenomen zijn er eisen aan de vloerbedekking die

toegepast mag worden om optimaal gebruik te maken van deze installatie. De maximale weerstand van de vloerbedekking mag  $\leq 0,10\text{m}^2 \text{ K/W}$  zijn.

Met inachtneming van de juiste droogtijd kan de anhydriet gietdekvloer van vrijwel elke gewenste afwerklaag worden voorzien. Wel is het zaak om de droge vloer eerst te schuren om eventueel oneffenheden en bouwvuil weg te werken.

### 5.23.2 Vloer- en wandtegelerwerk

In de badkamer en toiletruimte wordt de vloer uitgevoerd met tegelerwerk van 60 x 60 cm kleur donker grijs. Tegelerwerk op de wanden van de badkamer en toiletruimte wordt uitgevoerd met tegels van 30 x 60 cm (liggend verwerkt), kleur glanswit. Het tegelerwerk in de badkamer en toilet wordt uitgevoerd tot aan het plafond. Zowel het wand- als vloertegelerwerk wordt gevoegd met een grijze voeg.

De aansluiting van de wand- en vloervlakken alsmede onderlinge aansluitingen worden met een kitvoeg afgewerkt.

### 5.23.3 Wandafwerking

De binnenwanden in de woningen worden behangklaar opgeleverd, conform de kleur- en materiaalstaat.

Het begrip "**Behangklaar**" bij kalkzandsteenwanden betekent dat er een laag mortel (in dikte variërend) strak en glad op deze wand wordt aangebracht met als resultaat een glad oppervlak conform de voorschriften. Kleine onregelmatigheden zijn toegestaan.

Het begrip "**Behangklaar**" bij de cellenbeton betekent dat tijdens het verlijmen van de wandelementen de naden en beschadigingen worden aangesmeerd met gipsmortel met als resultaat een gladde wand, die geschikt is om te worden behangen. In deze wanden komen luchtbellens voor, bij zichtbare luchtbellens worden de gaatjes groter dan ongeveer 12 mm gevuld. Eveneens worden de in de wanden opgenomen leiding sleuven afgewerkt met een gipsmortel.

Wij wijzen erop dat kalkzandsteen een materiaal is met een relatief hoge vochtname tijdens de realisatiefase. Tijdens de oplevering van de woning is dat vocht nog niet geheel onttrokken, waardoor na enige maanden stoken krimpscheuren in het kalkzandsteen van de wanden kunnen optreden. Bij cellenbeton geldt dat dit met name bij de aansluiting van wanden en plafonds voor komt. De krimpscheuren vallen niet onder de garantie. Aansluitingen van wanden met verschillende materialen zullen vanwege andere materiaaleigenschappen gedilateerd worden hier dient rekening mee te worden gehouden met de afwerking.

#### **5.23.4 Plafondafwerking**

Alle betonplafonds van de woningen worden afgewerkt met spuitpleisterwerk, voor zover dit is aangegeven op de kleur- en materiaalstaat. De V-naden van deze plafonds blijven wel in het zicht.

### **5.24 Keukenaansluitingen**

De woningen worden zonder keuken opgeleverd. De volgende aansluitingen worden conform verkoopcontracttekeningen aangebracht:

- Lichtpunt met schakelaar
- Aansluitpunt vaatwasser
- Aansluitpunt magnetron/oven
- Perilex wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken
- Dubbele wandcontactdoos horizontaal boven werkblad
- Dubbele wandcontactdoos t.b.v. algemeen gebruik gepositioneerd in de vloer
- 1 stuks enkele wandcontactdoos koelkast
- 1 stuks enkele wandcontactdoos afzuigkap
- 1 loze leiding boiler

### **5.25 Afbouwtimmerwerk**

In de woningen worden geen plinten aangebracht.

### **5.26 Binnenschilderwerk**

De trapbomen, trapspillen en houten spijlenhekwerk worden wit geschilderd. De treden en stootborden (indien van toepassing) worden wit gegrond. Langs een gesloten wand wordt een fabrieksmatig gelakte houten muurleuning aangebracht.

### **5.27 Sanitair en installaties**

De woningen worden voorzien van Villeroy & Boch sanitair en Grohe kranen conform de sanitair brochure.

## 5.28 Binnenriolering

Het riool wordt als gescheiden systeem uitgevoerd.

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op het gemeente riool.

De standleiding van de riolering zal gerealiseerd worden van een geluiddempende buis.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof materiaal, tenzij anders vermeld en voorzien van het KOMO-keurmerk.

## 5.29 Waterinstallatie

De koud waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De waterleiding wordt bij de watermeter afsluitbaar.

De warmwaterleidingen worden aangelegd vanaf de stadsverwarming. De waterleidingen worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De aansluitkosten zijn bij de koopovereenkomst inbegrepen.

## 5.30 Verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De vloerverwarmingsverdeler wordt aangebracht zoals aangegeven op de verkoopcontracttekening. Er wordt geen vloerverwarming aangelegd in de douchehoek en onder de keukenkasten. Ook kunnen in de vloer vlakken ontstaan waar geen vloerverwarming wordt aangelegd in verband met mogelijke waterleidingen. Er wordt een kamerthermostaat in elke verblijfsruimte geplaatst (woonkamer en slaapkamers). In de badkamer komt een elektrische handdoekradiator met een eigen thermostaat als bijverwarming.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren zullen minimaal de navolgende temperaturen kunnen worden bereikt en onderhouden bij een buitentemperatuur van -10 °C:

- Badkamer 22 °C
- Woonkamer/keuken 20 °C
- Slaapkamer 20 °C
- Toilet 15 °C
- Hal/overloop 15 °C
- Overige ruimten onverwarmd

### 5.31 Warmte opwekking

De woning is aangesloten op stadsverwarming. Stadsverwarming is een manier van verwarmen of om warm water te krijgen zonder het gebruik van gas. Het warme water wordt via een netwerk van leidingen het huis ingeleid. De woning heeft geen eigen cv-ketel.

De woningen worden uitgevoerd met een CW 6 klasse. De afkorting **CW** staat voor Comfort Warm water. De **CW**-waarde is een getal van 1 tot en met 6. Hoe hoger het getal, hoe meer comfort u mag verwachten.

### 5.32 Ventilatie - installatie

In de woning wordt een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning gerealiseerd dat de vertrekken van verse lucht voorziet. Een goede ventilatie is essentieel voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

De CO<sub>2</sub> sensor kan gebruikt worden om behoefte afhankelijk te ventileren. De sensor dient voor het meten van de CO<sub>2</sub> concentratie in een ruimte. De sensoren komen in de woonkamer en alle slaapkamers. Op deze wijze wordt er meer of minder geventileerd, afhankelijk van de vereiste (gezonde) luchtkwaliteit. In de badkamer en keuken komt een puls schakelaar om de ventilatie handmatig in te schakelen in hoogstand voor de duur van 30 minuten.

### 5.33 Elektrotechnische installatie

Iedere woning krijgt een eigen 3x25 Ampère aansluiting, individueel bemeterd. De installatie wordt uitgevoerd volgens het zogenaamd centraaldozensysteem. Het geheel wordt getoetst aan de geldende voorschriften.

De leidingen worden zoveel als mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in kunststof inbouw, fabricaat Jung, type AS 500, kleur alpine wit.



Het toegepaste materiaal heeft het KEMA - keurmerk. In de plattegronden zijn per ruimte de elektra voorzieningen aangegeven.

Alle woningen worden voorzien van één of meer rookmelders welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet. De eisen en de uitvoering hiervan is conform de NEN 2555:2008: Brandveiligheid van gebouwen- rookmelders voor woonfunctie.

De rookmelders bevatten tevens ingebouwde noodaccu's en zijn voorzien van een led indicator en testknop.

Het schakelmateriaal wordt aangebracht conform de verkoopcontract tekeningen.

Op het dak worden de PV-panelen opgenomen volgens de EPC-berekeningen. Deze worden toegewezen aan de woning.

### **5.34 Zwakstroominstallatie**

De woningen worden voorzien van een huisbelinstallatie. Naast de voordeur wordt een opbouw beldrukker aangebracht. De schel wordt boven de meterkastdeur aangebracht.

### **5.35 Telecommunicatievoorzieningen**

Voor de telefoon-/data installatie wordt een hoofdaansluiting door Ziggo verzorgd in de meterkast van iedere woning. Aansluitpunten ten behoeve van telefoon/data en televisie, worden geplaatst volgens tekening. Glasvezel wordt aangelegd door KPN.

De hoofdaansluiting (Signaal Overnamepunt, SOP) wordt verzorgd, de antenne inrichting bevindt zich in de meterkast.

De aansluiting op het netwerk (het abonnement) moet door u zelf worden aangevraagd, de kosten hiervoor zijn niet in de koopsom inbegrepen.

### **5.36 PV-panelen**

Op het platte dakvlak worden 3 PV-panelen (330Wp) voorzien, deze staan weergegeven op de verkoopcontract tekeningen. In de technische ruimte komt een omvormer. Hierop zit een digitaal display waarop de opbrengst is af te lezen.

## 6 Kleur- en materiaalstaat

Interieur		
	Kleur/materiaal	Toelichting
<b>WANDEN</b>		Behangklaar
<b>PLAFOND</b>	Wit	Voorzien van brander Crystal helder wit spuitwerk, V-naden blijven in het zicht
<b>VLOER</b>		Onafgewerkt
<b>TEGELWERK</b>	Glans wit	Wandtegels: 30 x 60 cm, liggend verwerkt
	Donkergrijs	Vloertegels: 60 x 60 cm
		Toilet en badkamer tot plafond
	Zilvergrijs en grijs	Voegkleur: wand zilvergrijs en vloer grijs
		Douchevloer op afschot. 1 zijde begrenst met afschotprofiel
<b>SANITAIR TOILETRUIMTE</b>	Wit	Toilet V&B Architectura Design
		Geberit Duofix wc-element
	Wit	Geberit Sigma 01 bedieningsplaat frontbediening
	Wit	Fontein V&B Architectura fontein met kraangat rechts, 36 x 26 cm
	Chroom	Viega plugbekersifon 5/4 met muurbuis met rozet
	Chroom	Grohe Costa L-fonteinkraan
<b>SANITAIR BADKAMER</b>	Wit	Wastafel V&B Avento wastafel met 2 kraangaten met overloop, 100 x 47cm
	Chroom	Viega plugbekersifon 5/4 met muurbuis met rozet
	Chroom	Grohe Eurosmart S-size wastafelmengkraan gladde body
		Skyline spiegel rechthoekig 60x100 cm
		Easydrain rooster geborsteld, 700 mm
	Glas en Chroom	VM Brisbane inloopdouche 860-890 x 2000 mm helder glas met profiel stabilisatiestang 1200 mm
	Chroom	New Tempesta Comopolitan douchesysteem



<b>SANITAIR OVERIG</b>		Wasmachinekraan en vaatwaskraan. Afgedopte leidingen in de keuken voorzien van filterstopkraan
<b>BINNENDEUR-COMBINATIES</b>	Hout, alpine wit	Houten montage kozijn deur hoog (zonder bovenlicht). Deur Svedex stomp
		Ruimte onder binnendeuren 28 mm. De ruimte tussen de afgewerkte vloer en onderzijde deur dient minimaal 20 mm te zijn
<b>BINNENDEURBESLAG</b>		Rvs op rozet Svedex mood
<b>INSTALLATIES</b>		NEN 1010
		Loze leiding en bedrade CAI aansluiting in de hoofslaapkamer. 1 Loze leiding in de slaapkamers van de 2 <sup>e</sup> verdieping
		Dubbele wand contactdoos in meterkast opnemen
		Bediening vloerverwarming. Per ruimte regelbaar (master-master) conform Woningborg
		Bediening wtw of mv. Co2 gestuurd
<b>SCHAKELMATERIAAL</b>	Alpine wit	Volledige inbouw, Duo, Jung AS500
<b>OVERIG</b>		Standaard draaikiepramen uitvoeren
		Meterkastdeur van witte roosters voorzien
<b>Exterieur</b>		
	<b>Kleur/materiaal</b>	<b>Toelichting</b>
<b>GEVEL</b>	Geel	Gevel metselwerk
	Grijs	Voegwerk gevelmetselwerk
<b>DAKTERRAS</b>	Grijsbeige Ral 1019	Hekwerk, stripstalen balusters met lamellenhekwerk
	Sierbeton, zandkleurig	Betontegels in kleur 50x50 cm op verstelbare tegel dragers
<b>DRAAIENDE DELEN</b>	Hardhout, Betongrijs Ral 7023	Kozijnen buitengevel
	Hardhout, Cementgrijs Ral 7033	Draaiende delen en deuren
	Cementgrijs Ral 7033	Woningentree deuren, voorzien van brievenbus. Vlakke deur met glasopeningen
	Staal, Cementgrijs Ral 7033	Garagedeur, kanteldeur vv
	Aluminium	Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

<b>DAK</b>	Bitumen	Dakbedekking platte daken
		Daktrim bij platte daken
	All black	PV-panelen