



6 LUXE KOOPWONINGEN
Rijndijk 300 te Leiden

Technische omschrijving



NIERSMAN

10 januari 2020

Inhoudsopgave

1	TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	3
1.1	Maatvoering en materiaalkeuze.....	3
1.2	Peil.....	3
1.3	Grondwerk en bestrating.....	3
1.4	Riolering en drainage.....	3
1.5	Terreininrichting en erfscheidingen.....	4
1.6	Fundering en vloeren.....	4
1.7	Buitengevels.....	4
1.8	Buitenkozijnen en buitendeuren.....	5
1.9	Daken.....	5
1.10	Gevelbetimmeringen.....	6
1.11	Goten en hemelwaterafvoeren.....	6
1.12	Binnenwanden.....	6
1.13	Binnenkozijnen en binnendeuren.....	6
1.14	Verdiepingstrappen.....	6
1.15	Afbouwtimmerwerk.....	6
1.16	Sanitair.....	7
1.17	Gasinstallaties.....	8
1.18	Centrale verwarming.....	8
1.19	Ventilatie systeem.....	9
1.20	Elektrische installatie.....	9
1.21	Telecommunicatievoorzieningen.....	10
1.22	Wandafwerking.....	10
1.23	Vloerafwerking.....	11
1.24	Plafondafwerking/stucwerk.....	11
1.25	Keukeninrichting.....	11
1.26	Beglazing.....	12
1.27	Natuur- en kunststeen.....	12
1.28	Schilderwerk.....	12
1.29	Metaalwerken.....	12
1.30	Benaming ruimten volgens Bouwbesluit.....	13
2	AFWERKSTAAT.....	14
3	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT.....	15
4	WEGWIJZER EN VOORWAARDEN AANKOOP NIEUWBOUW WONING.....	16
4.1	Het tekenen van de aannemingsovereenkomst.....	16
4.2	Eigendomsoverdracht.....	16
4.3	Wanneer u moet gaan betalen?.....	16
4.4	Vrij op naam (v.o.n.).....	16
4.5	Bijkomende kosten.....	16
4.6	Termijnen tijdens de bouw.....	17
5	MOGELIJKHEDEN INDIVIDUEEL MEERWERK.....	17
5.1	Standaard en individuele wijzigingen.....	17
5.2	Beperkingen.....	17
5.3	Afwerkvloeren.....	17
5.4	Sanitair / Tegelwerk / Keuken.....	17
6	OPLEVERING.....	18
6.1	Sleuteloverhandiging.....	18
6.2	Krimpscheuren.....	18
6.3	Onderhoudsperiode en garanties.....	18
6.4	Algemeen.....	18
6.5	Gebruikskosten.....	18
7	BELANGRIJKE MEDEDELINGEN.....	19
7.1	Voorbehoud ten aanzien van de grond (zettingen).....	19
7.2	Gebruiksvoorschriften tuin (zettingen).....	19
7.3	Overige mededelingen.....	19
8	WIJZIGINGEN IN HET PLAN.....	19
9	TENSLLOTTE.....	20

1 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1.1 Maatvoering en materiaalkeuze

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.

1.2 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.

1.3 Grondwerk en bestrating

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. Eventueel overtollige grond wordt afgevoerd.

Onder de woning wordt geen kruipruimte aangebracht.

Op de kavel wordt bestrating aangebracht in de vorm van grijze betontegels van 400 x 600 mm. Onder de bestratingen wordt 100 mm schoon zand aangebracht.

- Entree pad naar voordeur, breedte 1200 mm;
- Terras achter de woning, plateau 4 tegels 800x1200 mm;
- Looppad naar de berging, staptegels.

De bestrating ter plaatse van het (semi) openbaar gebied en de parkeer voorziening wordt in de woonrijp fase aangebracht, volgens voorschrift en op aanwijzing van de gemeente.

1.4 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 afgewaterd op het open water.

De binnenriolering van de woning omvat de volgende aansluitpunten, volgens tekening:

- Toilet(ten);
- Fontein(s);
- Spoelbak (afgedopt);
- Wastafel(s);
- Douche;
- Wasmachineaansluiting;
- Condensafvoer voor de CV-ketel.

De leidingen worden voorzien van de noodzakelijke hulp-, ontstoppings-, verloop-, aansluit- en expansiestukken alsmede de noodzakelijke sifons en ontspanningsleidingen.

De buitenriolering wordt uitgevoerd tot en met de aansluiting op het gemeenteriool, volgens voorschriften en op aanwijzingen van de gemeente.

De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn in de koopsom opgenomen.

1.5 Terreininrichting en erf scheidingen

De erf grens van de voortuin van de woning, grenzend aan het (semi) openbaar gebied, wordt voorzien van een lage groene haag.

De erf grens van de achtertuin van de hoekwoning, grenzend aan het naastgelegen (semi) openbaar gebied wordt voorzien van een hoge groene haag. De erf afscheidingen zijn weergegeven op de verkoop situatietekening. Alle erf afscheidingen staan op eigen terrein. De koper dient de erf afscheidingen in stand te houden.

De erf grens tussen de woningkavels onderling wordt uitgezet met houten perkoenpalen. Inrichting (semi) openbaar gebied en parkeerplaatsen conform verkoop situatietekening. Uitvoering volgens voorschriften en op aanwijzingen van de gemeente.

1.5.1 Vrijstaande bergingen

Bij de woningen wordt op de kavel een vrijstaande houten berging aangebracht, volgens de verkoop situatietekening. De berging wordt voorzien van een hardhouten kozijn met dichte deur. De buitengevels van de berging worden uitgevoerd met houten delen. De kleuren van de houten delen staan omschreven in de kleur- en materiaalstaat. De vloer van de onderheide berging is een prefab beton vloer. Het dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en een aluminium daktrim. De hemelwaterafvoer is van kunststof.

1.6 Fundering en vloeren

De betonboorpalen worden door de constructeur berekend en getekend aan de hand van de resultaten van de sonderingen en het funderingsadvies. Deze tekeningen en berekeningen worden gecontroleerd door de afdeling Bouwtoezicht van de gemeente.

De fundering van de woning bestaat uit een balkenrooster en wordt uitgevoerd in beton.

De begane grondvloer van de woning is een geïsoleerde prefab betonvloer met een minimale Rc-waarde van 5 m².K/W. Onder de begane grondvloer wordt geen kruipruimte aangebracht, er wordt geen vloerluis geleverd. De ruwe betonvloer wordt afgewerkt met een zand cement dekvloer van circa 60 mm.

Alle verdiepingsvloeren van de woning worden uitgevoerd als bekistingsplaatvloer voorzien van betonijzer met een in het werk gestorte druklaag van beton. De ruwe betonvloeren worden afgewerkt met een zand cement dekvloer van circa 50 mm.

1.7 Buitengevels

De buitengevels van de woning worden gemetseld in een door de architect gekozen metselsteen en voegkleur. Gemetseld in halfsteensverband met een doorgestroken voeg. De kleuren van de metselsteen staan omschreven in de kleur- en materiaalstaat. Er worden diverse rollagen en spekbanden toegepast conform de verkoop contracttekening. In de luchtpouw van de buitengevels wordt isolatie aangebracht. De totale isolatiewaarde (Rc-waarde) van deze buitengevels bedraagt minimaal 5 m².K/W.

Stalen lateien en geveldragers zorgen voor de opvang van het metselwerk. Deze worden thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat. Onder de kozijnen met een gemetselde borstwering worden aluminium waterslagen toegepast.

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk in de buitengevel worden dilatatievoegen aangebracht. De plaats van de dilatatievoegen wordt door de steenfabrikant aangegeven. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

Door weersomstandigheden kan het voorkomen dat er stoffen uit de stenen en voegwerk wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de gevel, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

In de kopgevels van bouw nummer 1 en 6 zal per woning een vleermuiskast worden opgenomen.

1.8 Buitenkozijnen en buitendeuren

Alle gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden uitgevoerd in kunststof. Kleur conform de kleuren en materiaal staat. Voor de ramen is gekozen om draaikiep beslag toe te passen. De kozijnen worden voorzien van nodige voegband en de vochtkeringsstroken voor een goede waterdichte en luchtdichte afwerking. Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren, inclusief bijbehorend hang- en sluitwerk wat voldoet aan inbraakwerendheids-klasse II.

De toegangsdeur van de woning is een samengestelde kunststof deur. Aanzicht volgens de verkoop contracttekening. In de voordeur wordt een brievenleuf aangebracht. Het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant afwerkvloer bij de voordeur is circa 35 mm. Hierbij is rekening gehouden met een door de koper aan te brengen vloerafwerking van maximaal 15 mm.

Boven de buitenkozijnen worden geen roosters opgenomen vanwege de balans ventilatie.

De dakkapel in het hellende dak van de woning wordt uitgevoerd met een kunststof kozijn.

1.9 Daken

Het hellende dak van de woning is opgebouwd uit geïsoleerde geprefabriceerde houten elementen met dragende knieschotten van circa 100 cm hoog, als aangeven op tekening. In de slaapkamer en de technische ruimte wordt 1 uitneembaar luik aangebracht in de knieschotten. De Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt 6,0 m².K/W. De binnen beplating van het hellend dak, het knieschot en de dakkapel bestaat uit een houtspaanderplaten. De platen worden niet nader afgewerkt, behoudens de beplating in de slaapkamer, deze wordt wit afgewerkt.

Voor de schuine daken van de woning worden vurenhouten randbalken toegepast en alle verankeringsmiddelen zijn van verzinkt staal.

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

Het platte dak van de dakkapel is opgebouwd uit geïsoleerde houten elementen. Het platte dak wordt afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking langs de rand afgewerkt met een aluminium daktrim. Het plafond van de dakkapel wordt afgewerkt met houtspaanderplaten en wit afgewerkt.

Ter plaatse van de hellende daken worden plaatselijk nestmogelijkheden opgenomen voor de huismus de zogenaamde vogelvides.

Het platte dak van de uitbouw op de tweede verdieping wordt uitgevoerd als bekistingsplaatvloer voorzien van betonijzer met een in het werk gestorte druklaag van beton. De ruwe dakvloer heeft een Rc-waarde van 6,0 m².K/W. De ruwe betonvloer wordt afgewerkt met isolatie en een bitumineuze dakbedekking. De dakrand wordt uitgevoerd als geïsoleerd metselwerk afgewerkt met een betonnen dakrand.

De nodige plakplaten, noodoverlopen en dakkappen worden waterdicht opgenomen in de dakbedekking.

1.10 Gevelbetimmeringen

Boven de entree deur is een getimmerde luifel aangebracht zoals op tekening is aangegeven, voorzien van bitumineuze dakbedekking en langs de rand afgewerkt met een aluminium daktrim.

De gevelbetimmeringen worden uitgevoerd in Rockpanel panelen, onderhoudsarm.

De zijwanden van de dakkapel wordt aan de buitenzijde bekleed met Rockpanel panelen.

1.11 Goten en hemelwaterafvoeren

De goten onder aan de dakvlakken worden voorzien van een zinken gootbekleding afgewerkt met een zinken kraal.

De hemelwaterafvoeren zijn rond en uitgevoerd in PVC. De afmetingen en posities zijn indicatief op tekening aangegeven en nader te bepalen door de installateur.

1.12 Binnenwanden

De dragende wanden van het casco van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woning scheidende wanden zijn ankerarm.

De binnenspouwbladen als onderdeel van de gemetselde gevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen, volgens opgave van de hoofdconstructeur.

De binnenwanden (niet dragend) en leidingschachten in de woning worden uitgevoerd in massieve gipsblokken, dik 70 mm.

1.13 Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hardhout, zonder bovenlicht en geschikt voor stompe binnendeuren. De binnendeurkozijnen zijn afgewerkt in een lichte kleur.

De binnendeuren zijn vlakke stompe deuren, 2300 mm hoog. De deuren zijn afgewerkt in de kleur wit. De deur van de hal naar de woonkamer wordt uitgevoerd met een grote glasopening.

Bij de binnendeurkozijnen worden geen onderdorpels en/of stofdorpels aangebracht, met uitzondering van de binnendeuren van de sanitaire ruimtes.

1.14 Verdiepingstrappen

De trappen, traphekken en de bomen worden uitgevoerd in vurenhout. De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd met een dichte trap (voorzien van stootborden) en de trap van de eerste verdieping naar de zolderverdieping wordt uitgevoerd als een open trap. Onder de trap van de begane grond wordt een trapkast aangebracht. In de hoek van de trap wordt conform de contracttekeningen een lepe hoek aangebracht waar leidingwerk in wordt opgenomen.

Langs de wanden van de trappen worden houten leuning gemonteerd, blank gelakt. Het trapgat wordt afgeschermd door een houten spijlen hekwerk en wordt geschilderd in de kleur wit.

De verkrijger kan bij het vaststellen van het meer- en minderwerk aan Bouwbedrijf Niersman het verzoek doen voor een offerte voor aanpassing van de houten trappen. Bijvoorbeeld voor het aanbrengen van het bekleden op de trap treden en de stootborden van de trap met een Next Step afwerking.

1.15 Afbouwtimmerwerk

De binnenbetimmeringen worden uitgevoerd in hout. De kopse kant van de vloer wordt ter plaatse van het trapgat en de lepe hoek afgetimmerd met houten beplating. De gevelkozijnen worden daar waar nodig afgetimmerd met aftimmerlatten.

Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.

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

De leidingen van de rookgasafvoer en de mechanische ventilatie die van de technische ruimte naar de schoorsteen worden aangebracht ter plaatse van de hal op de van de tweede verdieping worden afgetimmerd.

1.16 Sanitair

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

Toilet begane grond	wandcloset Villeroy & Boch type Subway met toiletzitting en mat chromen bedieningsplaat fontein Villeroy & Boch type Subway, HansGrohe Focus S kraan, verchroomde bekersiston en muurbuis
Toilet eerste verdieping	wandcloset Villeroy & Boch type Subway met toiletzitting en mat chromen bedieningsplaat fontein Villeroy & Boch type Subway, HansGrohe Focus S kraan, verchroomde bekersiston en muurbuis
Badkamer eerste verdieping	douche HansGrohe Ecostat Comfort douchethermostaatkraan, glijstang en handdouche met slang, Easydrain RVS vloergoot 70 cm Glazen douchewand van 1100 mm breed wastafel Villeroy & Boch type Subway met HansGrohe Focus E2 mengkraan met waste, verchroomde bekersiston en muurbuis spiegel rechthoekig 600x400 mm

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 sanitairshowroom 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.

1.16.1 Binneninstallatie koudwaterleiding

De watermeter wordt in de meterkast in de woning geplaatst. Vanaf de watermeter wordt een kunststof koudwaterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- Toilet;
- Fonteinkraan;
- Keukenmengkraan;
- Vaatwasser;
- Wastafelmengkranen;
- Douchemengkraan;
- Wasmachineaansluiting (voorzien van beluchterkraan).

De aansluitkosten op het waterleidingnet zijn in de koopsom opgenomen.

1.16.2 Binneninstallatie warmwaterleiding

Vanaf de meterkast kunststof warmwaterleiding aangebracht naar de op tekening aangegeven plaats van:

- Keukenmengkraan;
- Wastafelmengkranen;
- Douchemengkraan.

De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

1.17 Gasinstallaties

De gasmeter wordt in de meterkast in de woning geplaatst. Vanaf de gasmeter wordt een kunststof gasleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- HR combiketel in de technische ruimte.

Als gevolg van de voorschriften wordt de meterkast voorzien van ventilatieopeningen.

In de keuken wordt geen gasaansluiting aangebracht.

De aansluitkosten op het gasleidingnet zijn in de koopsom opgenomen.

1.18 Centrale verwarming

De woning wordt verwarmd door een centrale verwarmingsketel, hoog rendement. De warm tapwater capaciteit is tenminste CW4. De woning wordt verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming op de begane grond. Op de verdiepingen worden in bad- en slaapkamers plaatstalen hoog temperatuur radiatoren geplaatst. De aantallen, plaats en afmeting van de verwarmingselementen op de verdiepingen zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen in afmeting en positie afwijken van de tekeningen.

De horizontale verdeelleidingen vanaf de ketel en/of -verdelers naar de radiatoren zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer. De locaties van de verwarmingsverdelers zijn aangegeven op de contracttekeningen. Waar een verdeelunit in een verblijfsruimte wordt gesitueerd is deze omkast. De verwarmingselementen zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

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:

- woonkamer en keuken 20 graden
- slaapkamers 20 graden
- badkamer 22 graden

De temperatuurregeling van de begane grond vindt plaats in de woonkamer door middel van een kamerthermostaat, op de plaats zoals aangegeven op tekening. Voor de temperatuurregeling van alle slaap- en badkamers op de verdiepingen wordt een kamerthermostaat geplaatst in de hoofdslaapkamer (slaapkamer-1). In ruimten binnen de woning waar geen verwarmingslichaam is aangebracht wordt de opwarming bereikt door het woonhuisventilatiesysteem.

Door toepassing van vloerverwarming als hoofdverwarming op de begane grond kan geen garantie worden gegeven op de door Woningborg vastgestelde opwarmtijden.

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.

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 (m².K)/W is de vloerbedekking zonder meer geschikt.

De radiatoren zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven maar kunnen als gevolg van nadere installatieontwerpen of –berekeningen in werkelijkheid qua aantal en positie afwijken van de tekeningen.

1.19 Ventilatie systeem

De woning wordt uitgerust met een ventilatiesysteem op basis van mechanische toe- en afvoer. Het ventilatiesysteem wordt geregeld door een CO₂ sensor, aangebracht in de woonkamer. De volgende ruimten worden mechanisch afgezogen:

- Keuken;
- Toilet;
- Badkamer;
- Techniek- / wasmachine ruimte.

De volgende ruimten worden voorzien van mechanische toevoer:

- Woonkamer;
- Slaapkamers.

Wij adviseren nadrukkelijk om een recirculatie wasemkap toe te passen in de keuken.

De vrij staande buitenberging wordt natuurlijk geventileerd.

De MV-punten aan het plafond zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven maar kunnen als gevolg van nadere installatieontwerpen of –berekeningen in werkelijkheid qua aantal en positie afwijken van de tekeningen. De MV-punten mogen niet verplaatst worden. Indien u de indeling van de woning wenst te wijzigen, kunnen de wanden niet verplaatst worden voor bij de MV-punten deze moeten in de daarvoor bestemde ruimte gehandhaafd blijven.

De dakdoorvoer van de rookgasafvoer en de mechanische ventilatie vindt plaats middels een gecombineerde dakkap/schoorsteen.

1.20 Elektrische installatie

1.20.1 Algemeen

De elektrameter wordt in de meterkast in de woning geplaatst en voorzien van een groepenkast, uitgangspunt 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 enigszins 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.

1.20.2 Woninginstallatie

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

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

- Lichtschakelaars 1050 mm;

- Aansluitpunt op de achtergevel t.p.v. het terras 2100 mm;
- Wandcontactdozen 300 mm;
- Wandcontactdoos meterkast wordt bepaald door de elektricien;
- Enkele wandcontactdoos gecombineerd met een schakelaar 1050 mm;
- Wandcontactdozen t.b.v. wasmachine en droger wordt bepaald door de elektricien;
- (loze) leidingen voor telefoon en/of kabeltelevisie 300 mm.

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!).

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

Belinstallatie

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

Het leveren en aansluiten van verlichtingsarmaturen in de woning en/of aan de buitengevels is niet voorzien.

De aansluitkosten op het elektriciteitsnet zijn in de koopsom opgenomen.

1.20.3 Zonnepanelen

De woningen hebben een compleet zonnepanelensysteem voor het opwekken van elektrische energie uit zonlicht. De kleur van de panelen en het kader conform de kleuren en materiaal staat. In de basis krijgen alle woningen vier PV-panelen op het dakvlak van de woning. De locatie en legpatroon van de PV-panelen zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. Het systeem bestaat uit PV-panelen buiten op het dak en een omvormer binnen op de tweede verdieping in de technische ruimte.

1.21 Telecommunicatievoorzieningen

1.21.1 Telefoon aansluitvoorziening

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. Vanaf de meterkast wordt een loze leiding gelegd naar de woonkamer.

1.21.2 Kabeltelevisie aansluitvoorziening

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. Vanaf de meterkast wordt een loze leiding gelegd naar de woonkamer.

In alle slaapkamers wordt één loze leiding aangebracht vanuit de meterkast, voor telefoon, data of kabeltelevisie. De hoofdslaapkamer wordt voorzien van in totaal twee loze leidingen vanuit de meterkast, voor telefoon, data of kabeltelevisie.

1.22 Wandafwerking

De binnenwanden worden behangklaar afgewerkt, voor zover niet betegeld of gespoten en behoudens die van de meterkast en technische ruimte. De wanden worden niet voorzien van behang, ze worden behangklaar afgewerkt. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat eenvoudig behang aangebracht kan worden.

De binnenzijde van het schuine dakvlak wordt, in de verblijfsruimte wit afgewerkt.

Voor de wandtegel is keuze uit twee verschillende kleuren van de projectserie, volgens bemonstering in de showroom. De te betegelen wanden zijn:

- de toiletruimte begane grond tot het plafond;
- de toiletruimte eerste verdieping tot het plafond;
- de badkamer eerste verdieping tot het plafond;

De wandtegels worden geleverd in de afmeting 200 x 250 mm. De wandtegels worden standaard staand verwerkt en met wit voegwerk ingewassen. De uitwendige hoeken worden afgewerkt met een wit kunststof profiel.

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

Wijziging van het wandtegelwerk is tegen verrekening mogelijk. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

1.23 Vloerafwerking

De vloeren worden afgewerkt met een circa 60 mm dikke afwerkvloer op de begane grond en circa 50 mm op de eerste en tweede verdieping. De vloeren achter de knieschotten op de tweede verdieping en de in meterkast worden niet afgewerkt met een dekvloer. De dekvloeren in de woning worden uitgevoerd in zandcement. De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van bijvoorbeeld tegelvloeren, adviseren wij u uw leverancier van de tegelvloer hier vooraf over te informeren.

Voor de vloertegel is keuze uit vier verschillende kleuren van de projectserie, volgens bemonstering in de showroom. De te betegelen vloeren zijn:

- de toiletruimte begane grond;
- de toiletruimte eerste verdieping;
- de badkamer eerste verdieping.

De vloertegels worden geleverd in de afmeting 200 x 200 mm, De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wandtegels. De vloertegels worden standaard met een grijze voeg ingewassen.

Wijziging van het vloertegelwerk is tegen verrekening mogelijk. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

1.24 Plafondafwerking/stucwerk

De betonplafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit, met uitzondering van het plafond van de meterkast en technische ruimte en de buitenberging deze worden niet afgewerkt.

De V-naden tussen de prefab beton vloerplaten van de plafonds worden niet dichtgezet.

1.25 Keukeninrichting

Er is een keuken stelpost van € 15.000,- inclusief BTW opgenomen. Deze stelpost is uitsluitend te besteden bij een voor dit project geselecteerde keukenshowroom. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk. De keuken wordt NA oplevering geplaatst.

De afzuigpunten voor de mechanische ventilatie in het plafond van de woning kunnen niet worden verplaatst.

1.26 Beglazing

De houten gevelkozijnen en draaiende delen worden voorzien van hoog rendement isolerende beglazing (HR++).

1.27 Natuur- en kunststeen

De dorpels van de entree deur, terrasdeur, bergingsdeur worden uitgevoerd in kunststeen.

Onder de raamkozijnen met een steenachtige borstwering worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken toegepast.

De dorpel van de badkamer- en toiletdeuren wordt uitgevoerd in kunststeen in de kleur antraciet. De dorpels van het binnendeur in de badkamer en ter plaatse van de douchhoek mogen niet komen te vervallen. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

De bovenzijde van het reservoir van het wandcloset wordt afgewerkt met een kunststeenplaat in de kleur antraciet.

1.28 Schilderwerk

Daarvoor in aanmerking komend binnen timmerwerk wordt geschilderd, in een nader door de architect te bepalen kleur.

Onbehandeld blijven meterschotten en installatieleidingen, alsmede de traprede. De trap treden en de eventuele stootborden worden in de grondverf opgeleverd.

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.

1.29 Metaalwerken

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het naar behoren functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. De woning wordt opgeleverd met inbraakwerend hang- en sluitwerk dat tenminste voldoet aan de klasse 2 volgens Bouwbesluit. De binnendeuren en alle bewegende delen in de buitengevel worden voorzien van (deur)krukken en schilden van lichtmetaal.

De woningen worden voorzien van een huisnummerbordje.

1.29.1 Sloten van binnendeuren

ruimte:	type slot:
▪ woonkamer	loopslot;
▪ trapkast	loopslot;
▪ slaapkamers	loopslot;
▪ badkamer	vrij- en bezetslot;
▪ toiletruimten	vrij- en bezetslot;
▪ meterkast	kastslot;
▪ cv/berging	loopslot.

1.29.2 Sloten van buitendeuren

ruimte:	type slot:
▪ woningentree	cilinderslot;
▪ terrasdeur	cilinderslot;
▪ berging	cilinderslot.

Alle cilindersloten zijn per woning gelijksluitend uitgevoerd.

1.30 Benaming ruimten volgens Bouwbesluit

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	verblijfsruimten;
▪ badkamer	badruimte.

2 AFWERKSTAAT

WONING	VLOEREN	WANDEN	PLAFONDS	VOORZIENINGEN
Entree/hal	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	
Woonkamer/keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	Kamerthermostaat verwarming CO2 sensor mechanische ventilatie MV inblaaspunt en afzuiging ventilatie
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	Thermostaat verwarming (in de hoofdslaapkamer) MV-inblaaspunt
Toiletten	Vloertegels	Wandtegels plafond hoog	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	1 toiletcombinatie 1 fonteincombinatie Afzuiging ventilatie
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels plafond hoog	Spuitwerk, V-naden blijven zichtbaar	1 wastafelcombinatie 1 douchecombinatie Afzuiging ventilatie
CV- /berging	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Omvormer PV-panelen CV-ketel WTW ventilatie unit Aansluitpunt wasmachine Aansluitpunt condenswasdroger Afzuiging ventilatie
Vrijstaande buiten berging	Betonvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Natuurlijke ventilatie

3 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Algemeen exterieur		
gevelmetselwerk	baksteen	rood/bruin
voegwerk	cement	grijs
gevelmetselwerk spekbanden	baksteen	wit
gevelbeplating dakkapel	Rockpanel	grijs
gootbetimmering	Rockpanel	wit
kozijnen	kunststof	crème wit
ramen	kunststof	grijs
deuren	kunststof	grijs
muurafdekkers	beton	wit/grijs
waterslagen	aluminium	grijs
dakbedekking (plat)	bitumen	antraciet
hemelwaterafvoer	PVC	grijs
lateien	staal	bruin
Algemeen interieur - woning		
binnenkozijnen	hout	helder wit
binnendeuren	hardboard	helder wit
betonplafonds	structuur spuitwerk	wit
vensterbanken	kunststeen	crème/wit
dakplaten schuine kap	spaanplaat	onafgewerkt/ plaatselijk wit
schakelmateriaal	kunststof	afgewerkt helder wit

4 WEGWIJZER EN VOORWAARDEN AANKOOP NIEUWBOUW WONING

4.1 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.

4.2 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 vermeldt, 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.

4.3 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.

4.4 Vrij op naam (v.o.n.)

De koopsommen van de woningen zijn '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 garanticertificaat;
- 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 gas-, water-, riool- en elektriciteitsleidingen;
- makelaarscourtage/verkoopkosten.

4.5 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.

4.6 Termijnen tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's over de vervallen termijnen in tweevoud. De kopie zendt u zo snel mogelijk - voorzien van uw handtekening - naar uw 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.

5 MOGELIJKHEDEN INDIVIDUEEL MEERWERK

5.1 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. De verzoeken zullen zoveel mogelijk worden verwerkt en door middel van een vrijblijvende offerte onder uw aandacht worden 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.

5.2 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 uw woning);
- verplaatsen of wijzigen van de combiketel 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.

5.3 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.

5.4 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, voor de oplevering van uw woning, behoudens de keuken welke NA oplevering wordt geplaatst.

6 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 voor de oplevering.

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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 2016.

De Woningborg garantie geldt niet voor de volgende onderdelen:

- sloopwerk, bouw- en woonrijp maken;
- drainage;
- groenvoorziening;
- tuinmuren;
- poorten;
- erfafscheidingen;
- keuken.

6.4 Algemeen

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering;
- uw inboedelverzekering.

6.5 Gebruikskosten

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

7 BELANGRIJKE MEDEDELINGEN

7.1 Voorbehoud ten aanzien van de grond (zettingen)

De grond, waarop uw woning gebouwd wordt, is gezien de samenstelling ter plaatse, gevoelig voor bovengemiddelde en – in ieder geval de eerste jaren – voortdurende zetting. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de textuur en structuur van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen. Een zetting van meer dan 10 cm in 5 jaar is niet uitzonderlijk in dit gebied. 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.

7.2 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 uw woning wijzen wij u erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht extra zettingen kunnen veroorzaken. Ook het aan trillen 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.

7.3 Overige mededelingen

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 van basis van gelijkwaardigheid middels toepassing van rookmelders. Bij een aantal woningen is deze gelijkwaardigheid methode toegepast.

8 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 behouden Bouwbedrijf Niersman en Oranje Nassau Projectontwikkeling 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 woningen 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 wervingsbrochure die is overhandigd tijdens de start verkoop (begin februari) is nadrukkelijk geen onderdeel van de koop- of aannemingsovereenkomst. Aan de inhoud daarvan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Wij adviseren de 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 en/of Bouwbedrijf Niersman.

9 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.