

DEVEERPLAATS
LEIDEN

Technische omschrijving
16 LUXE KOOPWONINGEN
De Veerplaats te Leiden



N
NIERSMAN

1 juli 2019

Inhoudsopgave

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

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, kabels en leidingen. De ontgravingen rondom de woning worden aangevuld met uitkomende grond.

De kruipruimte onder de woning wordt ontgraven tot onderkant fundering. Als bodemafluiting wordt in de kruipruimte 100 mm schoon zand tussen de funderingsbalken toegepast.

Alle civiele werkzaamheden buiten de woning, zoals de inrichting van de tuinen en de aanleg van het openbaar gebied worden door de ontwikkelaar verzorgd als onderdeel van de koopovereenkomst. Deze onderdelen vallen daarmee niet onder de Woningborg garantieregeling.

1.4 Riolering

Binnen de woning wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast wat inhoudt dat het schoon- en vuilwater apart van elkaar wordt verzameld. Het vuilwaterriool wordt aangesloten op het gemeenteriool en het hemelwater wordt aangesloten op het gemeenteriool en/of rechtstreeks geloosd op het open water.

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

- toilet(ten);
- fontein(s);
- spoelbak keuken;
- wastafel(s);
- douche;
- wasmachineaansluiting.

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 aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de riool aansluitingen op het gemeenteriool zijn in de koopsom opgenomen.

1.5 Terreininrichting en erfscheidingen

De vloer van het dakterras boven de parkeergarage wordt voorzien van onderhoudsarme vlinderplanken. De zijkant van het dakterras grenzend aan de naastgelegen woning wordt deels voorzien van een privacy-scherm. Bij het dakterras wordt een metalen buizenframe aangebracht. Het dakterras wordt gedeeltelijk afgeschermd met plantenbakken. De inrichting en afwerking van het dakterras wordt uitgevoerd in een nader door de architect te bepalen uitvoering en kleur. De koper dient alle dakterras voorzieningen in stand te houden.

Op de dakrand van de parkeergarage, tussen de gevel van bouwnummer 4 en 5 en naast het dakterras van bouwnummer 13 wordt een dicht geluidsscherm geplaatst.

Alle inrichting en beplanting op het dak van de parkeergarage worden door de ontwikkelaar verzorgd als onderdeel van de koopovereenkomst. Deze onderdelen vallen daarmee niet onder de Woningborg garantieregeling.

1.6 Fundering en vloeren

Onder de woning worden betonpalen aangebracht met daar bovenop betonnen funderingsbalken. De lengte van de palen en het aantal is vastgesteld op basis van grondonderzoek ter plaatse. Alle funderingsconstructies worden uitgevoerd volgens de door Bouw- en Woningtoezicht goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de constructeur.

De begane grond vloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer met een minimale Rc-waarde van 3,5 m².K/W. (de Rc-waarde is de warmteweerstand van het totale constructie onderdeel). 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 kruipruimte wordt geventileerd middels muisdichte roosters in de gevel. De begane grond vloer wordt afgewerkt met een zandcement dekvloer.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in beton, voorzien van betonijzer en installaties. Als eindafwerking wordt de betonvloer voorzien van een zandcement dekvloer.

De volgende onderdelen zijn van schoonwerk (prefab) beton:

- de kolommen onder de woning, in de parkeergarage.

1.7 Buitengevels

De buitengevel van de begane grond verdieping aan de straatzijde wordt afgewerkt met onderhoudsarme vlakke gevelbeplating, in een nader te bepalen grijze kleur, gemonteerd op een geïsoleerde houten achter constructie. De buitengevel van de begane grond verdieping grenzend aan de parkeergarage wordt afgewerkt van een onderhoudsarm materiaal, in een nader door de architect te bepalen kleur.

De hoger gelegen gevelvlakken worden uitgevoerd met een houten (Lariks) gevelbetimmering, verticaal aangebracht, op een geïsoleerde houten achter constructie met een Rc waarde van 4,5 m²K/W. Tussen de gevelkozijnen wordt plaatselijk een houten (Lariks) gevelbetimmering toegepast, horizontaal aangebracht, op een geïsoleerde houten achter constructie met een Rc waarde van 2,0 m²K/W. De kleur van alle houten (Lariks) gevelbetimmeringen wordt nader door de architect bepaald. Er geldt een onderhoudsplicht voor het behoud van een egale kleurstelling van de houten gevel binnen het gehele project van De Veerplaats.

Bij de bouwnummers 5 t/m 8 wordt in de voorgevel een metalen frame aangebracht als sierelement in de gevelafwerking. Het frame loopt door als hekwerk bij de dakterrassen. Bij de overige bouwnummers wordt een samengesteld aluminium frame aangebracht op de overgang van de onderhoudsarme beplating en het opgaande houtwerk, ter hoogte van de verdiepingvloer, in een nader door de architect te bepalen kleur.

De berging van de bouwnummers 5 en 6 is gesitueerd in de parkeergarage. De bergingswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Onder de gevelkozijnen op maaiveld niveau worden in de buitengevel kantplanken aangebracht. Onder de overige gevelkozijnen worden aluminium waterslagen toegepast, in een nader door de architect te bepalen kleur.

1.8 Binnenwanden

De hoofd draagconstructie van de woningen wordt uitgevoerd met massieve woningscheidende bouwmuren van kalkzandsteen. De constructieve wanden op de begane grond en de verdiepingen, ter plaatse van de trap, benodigd voor de stabiliteit van de woning, worden uitgevoerd in (prefab)beton of kalkzandsteen.

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in massieve gipsblokken, met een dikte van 70mm.

1.9 Buitenkozijnen en buitendeuren

Alle gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden uitgevoerd in kunststof in een nader door de architect te bepalen kleur. Voor de ramen is gekozen om draaikiep beslag toe te passen waarbij bij een aantal ramen de draaistand is geblokkkeerd. De kozijnen worden voorzien van de nodige voegband en vochtkeringsstroken voor een goede waterdichte en luchtdichte afwerking. Alle bereikbare buitenkozijnen, -ramen en -deuren, inclusief bijbehorend hang- en sluitwerk voldoen aan inbraakwerendheid klasse II, conform Bouwbesluit.

Het kozijn tussen de berging en de parkeergarage zal worden uitgevoerd als een hardhouten kozijn met een dichte stompe deur, in brandwerende uitvoering en voorzien van een deurdranger.

De toegangsdeur van de woning is een samengestelde kunststof deur met een glasopening, volgens aanzicht op de verkoop contracttekening. In de voordeur wordt een brievenleuf aangebracht. Het hoogteverschil tussen bovenkant onderdorpel 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.

1.10 Daken

Het platte betondak wordt voorzien van isolatie en 2-laags bitumineuze dakbedekking. De dakbedekking wordt afgewerkt met een ballast laag van schoon grind. De dakvloer heeft een Rc-waarde van 6,0 m²K/W.

De dakterrassen bij de bouwnummers 5 t/m 8 en 14 t/m 16 worden voorzien van isolatie, 2-laags bitumineuze dakbedekking en betontegels 500 x 500 mm, in standaard grijze kleur.

Het hellende dak wordt opgebouwd uit een houten dakconstructie welke aan de bovenzijde wordt voorzien van isolatie en 2-laags bitumineuze dakbedekking. Het hellende dak heeft een Rc-waarde van 6,0 m²K/W. Onder de hellende daken wordt in de woning een houten randbalk toegepast.

De dakranden van de platte- en hellende daken worden afgewerkt met een aluminium profiel, in een door de architect nader te bepalen kleur.

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

1.11 Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de woning worden uitgevoerd in PVC. De posities van de afvoeren zijn indicatief aangegeven op de tekening van de buitengevel maar kunnen als gevolg van nadere installatie ontwerpen of -berekeningen in werkelijkheid qua aantal en positie afwijken van de tekeningen.

1.12 Metaalconstructie en hekken

Bij het gevelkozijn met Frans balkon wordt een metaal spijlenhekwerk in kleur aangebracht.

1.13 Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen in de ruimten met een beton plafond worden uitgevoerd als metalen kozijn met bovenlicht. De binnendeurkozijnen op de verdiepingen met een hellend dak worden uitgevoerd als metalen kozijn zonder bovenlicht. Alle kozijnen worden fabrieksmatig afgewerkt in lichte kleur. In de bovenlichten wordt blank glas aangebracht, met uitzondering van het bovenlicht van de meterkast en de technische ruimte waar een dicht paneel wordt toegepast.

In de binnendeurkozijnen wordt een opdek binnendeur afgehangen, afgewerkt in een lichte kleur. De binnenkozijnen en -deuren worden waar nodig uitgevoerd in geluidwerende uitvoering. Bij de binnendeurkozijnen worden geen onderdorpels en/of stofdorpels aangebracht. Met uitzondering van de binnendeuren van de badkamer en het toilet.

1.14 Verdiepingstrappen

De trappen en traphekken worden uitgevoerd in vurenhout. Alle trappen worden open uitgevoerd en wit geschilderd, behoudens de traptreden welke in de grondverf worden opgeleverd.

Langs de wanden van de trappen worden houten leuninggen gemonteerd. Bij de trappen van de bouwnummers 5 t/m 8 is een lepe hoek betimmering opgenomen.

De koper 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 een luxe afwerking op de treden of het toepassen van een dichte trap voorzien van stootborden.

1.15 Afbouwtimmerwerk

De binnenbetimmeringen worden uitgevoerd in hout. De kopse kant van de vloer wordt ter plaatse van het trapgat afgetimmerd met een houten beplating.

De wanden van de woning worden zonder vloerplinten opgeleverd.

Waar een verdeelunit van de verwarming in een verblijfsruimte wordt gesitueerd is deze omkast.

Bij de bouwnummers 3, 4 en 9 t/m 12 wordt een aftimmering op de bovenverdieping aangebracht, tegen de bouwmuur, in de vorm van een houten beplating, in lichte kleur geschilderd.

Bij de bouwnummers 9 t/m 15 wordt op de bovenste verdieping in de badkamer en bij het trapgat/overloop een vlak gipsplaten plafond aangebracht. In de slaapkamers van deze bouwnummers wordt een hellend gipsplaten plafond aangebracht. Alle gipsplaten plafonds afgewerkt met wit sauskwerk. De naden tussen de gipsplaten blijven zichtbaar.

De hellende dakconstructie in de onbenoemde (zolder)ruimten wordt niet nader afgewerkt.

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

Het plafond van de berging en de technische ruimte wordt niet nader afgewerkt.

1.16 Wandafwerking

Alle wanden, voor zover niet betegeld of gespoten, worden behangklaar opgeleverd echter niet voorzien van behang. De wanden van de techniekruimte blijven onafgewerkt.

De wandtegels zijn volgens bemonstering in de showroom.

Keuze uit twee kleuren, afmeting 200 x 250mm. De wandtegels worden stand verwerkt.

Te betegelen wanden:

- toiletruimte tot 1.200 mm boven de vloer;
- badkamer tot 2.100 mm boven de vloer.

De uitwendige hoeken van de betegelde wanden worden afgewerkt met een kunststof hoekprofiel in de kleur wit. In alle inwendige hoeken van tegelwerk en aansluitingen van tegelwerk op kozijnen wordt een kitvoeg aangebracht.

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

De wanden in het toilet en de badkamer worden boven de wandtegels afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit.

1.17 Vloerafwerking

De betonvloeren worden afgewerkt met een circa 50 mm dikke afwerkvloer op de begane grond en op de tweede en derde verdieping. De betonvloer van de eerste verdieping (woonkamer)

wordt voorzien van een zwevende dekvloer bestaande uit een isolatielaag en een afwerkvloer. De vloer in de meterkast wordt niet afgewerkt met een dekvloer. De afwerkvloeren in de woning worden uitgevoerd in zandcement. De afwerkvloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van zachte vloerbedekking. Wij maken u erop attent dat het egaliseren van de afwerkvloeren niet is voorzien, u dient dit zelf met uw leverancier van de vloerafwerking op te nemen en indien dit wordt geadviseerd in opdracht te geven bij deze leverancier.

De vloertegels zijn volgens bemonstering in de showroom.
Keuze uit vier kleuren, afmeting 200 x 200mm. Niet strokend verwerkt met de wandtegels.
Te betegelen wanden:

- de toiletruimte;
- de badkamer.

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

1.18 Plafondafwerking/stucwerk

De betonplafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit, met uitzondering van het plafond van de meterkast, de technische ruimte en de buitenberging waar de plafonds niet worden afgewerkt. De aanwezige V-naden van de betonvloer blijven zichtbaar aan het plafond.

Het gipsplaten plafond op de bovenverdieping van de bouwnummers 9 t/m 15 in de badkamer, de slaapkamers en de overloop wordt voorzien van wit sauswerk. De naden tussen de gipsplaten blijven zichtbaar aan het plafond.

1.19 Keukeninrichting

Voor het leveren en aanbrengen van een keuken is een stelpost voorzien, groot € 6.000,- inclusief de BTW. 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.

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

De afzuigpunten voor de mechanische ventilatie in het plafond of in de wand kunnen niet worden verplaatst.

1.20 GEEN gasinstallatie

In de woning wordt geen gasinstallatie geleverd.

1.21 Sanitair

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

Toiletruimte: (aantallen volgens tekening)

- Wandcloset Sphinx type E-con;
- Toiletzitting + deksel en bedieningsplaat;
- Fontein Sphinx type E-con 360mm;
- Grohe Costa-L kraan;
- Verchromde bekiersifon en vloerbuis.

Badkamer: (aantallen volgens tekening)

- Wandcloset Sphinx type E-con;
- Toiletzitting + deksel en bedieningsplaat;
- Wastafel Sphinx type E-con 600 mm;
- Mengkraan Grohe Euro-Eco;
- Verchromde bekiersifon en vloerbuis;
- Keramisch planchet 600 mm;
- Spiegel rechthoekig 500x400 mm;
- Doucheput 150 x 150 mm met een RVS rooster;

- Mengkraan Grohetherm 800;
- Glijstangset Grohe New Tempesta II.

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 mogelijk. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

1.21.1 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;
- Wastafelmengkranen;
- Douchemengkraan;
- Wasmachineaansluiting.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de drinkwater aansluiting op het waterleidingnet zijn in de koopsom opgenomen. De kosten van het gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor de rekening van de ondernemer.

Alle waterleidingen worden weggewerkt in de vloeren en wanden behouden achter de keuken en in de technische ruimtes.

1.21.2 Binneninstallatie warmwaterleiding

Vanaf de meterkast waar de warmtewisselaar van de stadverwarming is aangebracht, wordt een kunststof warmwaterleiding aangebracht naar de op tekening aangegeven plaats van:

- Keukenmengkraan;
- Wastafelmengkraan;
- Douchemengkraan.

Het comfort van het warm tapwater is tenminste CW4.

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

De installatie voor de bereiding van warm tapwater in de woning wordt door Vattenfall geleverd en aangebracht als onderdeel van de koopovereenkomst. Deze onderdelen vallen daarmee niet onder de Woningborg garantieregeling.

1.22 Centrale verwarming

De woning wordt verwarmd door middel van stadsverwarming van Vattenfall. In de woning wordt op de eerste verdieping vloerverwarming als hoofdverwarming aangebracht ter plaatse van de woonkamer/keuken. In de slaapkamers, entreehal en badkamer wordt een radiator (tegen de wand) of convector (bij het gevelkozijn) geplaatst. De temperatuurregeling van de woonkamer/keuken vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. De gezamenlijke temperatuurregeling van alle ruimten met een radiator/convector vindt plaats door middel van radiatorkranen en een schakelaar in de hoofdslaapkamer.

De koper kan bij het vaststellen van het meer- en minderwerk aan Bouwbedrijf Niersman het verzoek doen voor een offerte voor aanpassing van de regeling van de ruimtetemperatuur. Bijvoorbeeld voor het aanbrengen van een extra kamerthermostaat of het toepassen van thermostatische radiatorkranen.

De horizontale verdeelingsleidingen vanaf de verdelers naar de radiatoren / convectoren zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer. 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 woonhuis ventilatie en gesloten ramen en deuren kunnen ten minste de onderstaande temperaturen worden behaald en onderhouden bij een genormeerde windsnelheid en tot een buitentemperatuur van -10 °C:

- woonkamer / keuken 20 °C;
- badkamer 22 °C;
- slaapkamers 20 °C.

Door de toepassing van vloerverwarming in op de eerste verdieping 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 verwarmingselement 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 gegarandeerd.

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 zachthout 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 verwarmingselementen zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen in aantal, afmeting en positie afwijken van tekening.

1.23 Ventilatiesysteem

De woning wordt uitgerust met een individueel balans ventilatiesysteem, ook wel bekend als WTW-installatie. De ventilatiecapaciteit wordt automatisch aangestuurd door CO₂-sensoren in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer, welke ook handmatig te bedienen zijn.

De keuken, de toiletruimte, de badkamer en de wasmachine ruimte worden mechanisch afgezogen. In de woon- en slaapkamers wordt vooraf verwarmde verse buitenlucht ingeblazen. De afzuig- en inblaas openingen worden afgedekt met een kunststof of metalen ventiel. De kanalen van de mechanische ventilatie worden aangesloten op een dakkap.

Er wordt geen afzuigventiel geplaatst direct boven de locatie van het kooktoestel. Wij adviseren u dringend om een recirculatie wasemkap te gebruiken.

Onder de binnendeuren is een sleuf opgenomen van ca. 35 mm voor de luchtdoorstroming. Hier is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15 mm, waardoor de vrije ruimte onder de deur minimaal 20 mm blijft.

De inblaas- en afzuigpunten van de mechanische ventilatie van de woning zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven maar kunnen als gevolg van nadere installatie ontwerpen of –berekeningen in werkelijkheid qua aantal en positie afwijken van de tekening.

De afzuigpunten voor de mechanische ventilatie in het plafond of in de wand kunnen niet worden verplaatst.

1.24 Elektrische installatie

1.24.1 Algemeen

De elektrameter wordt in de meterkast in de woning geplaatst en voorzien van een groepenkast, met aardlekschakelaars. De installatie wordt in ruimten met een betonplafond aangelegd volgens het centraaldozen systeem. De installatie voldoet aan de eisen gesteld in NEN 1010 en het Bouwbesluit, alsmede aan de eisen van het Nutsbedrijf. Alle wandcontactdozen zijn voorzien van randaarde.

1.24.2 Woninginstallatie

De lichtsckelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd in de kleur helder wit. Een dubbele wandcontactdoos wordt verticaal in één inbouwdoos geplaatst. In de woning wordt het elektra als inbouw uitgevoerd en in de berging, de technische ruimte en achter het keukenblok als opbouw.

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

- lichtsckelaars 1.050 mm;
- wandcontactdozen 300 mm;
- wandcontactdozen in de keuken 1.200 mm;
- badkamer en technische ruimte 1.200 mm;
- wandcontactdoos t.b.v. de wasmachine 1.200 mm (op aparte groep);
- loze leidingen voor telefoon en/of kabeltelevisie 300 mm;
- wandlichtpunt badkamer 1.700 mm;
- wandlichtpunt in overige ruimten 2.300 mm.

De maatvoering van de keukeninstallatie volgens de opgave van de keukenshowroom.

De wandcontactdozen, lichtsckelaars en lichtpunten zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven maar kunnen als gevolg van nadere installatieontwerpen of –berekeningen in werkelijkheid qua positie afwijken van de tekening. 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.

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

1.24.3 Zonnepanelen

De woningen zijn uitgevoerd met een zonnepanelen systeem voor het opwekken van elektrische energie uit zonlicht. In de basis krijgen alle woningen PV-panelen op het dakvlak van de woning. Het aantal PV-panelen verschilt per woning en varieert tussen de twee en zes stuks. Afhankelijk

van het toe te passen vermogen per paneel kan dit aantal nog wijzigen. De locatie en legpatroon van de PV-panelen zijn indicatief aangegeven op de verkoopteekeningen. Het systeem bestaat uit PV-panelen buiten op het dak en een omvormer binnen op de bovenste verdieping in de technische ruimte, aangesloten op de woonhuis installatie.

1.25 Telecommunicatievoorzieningen

1.25.1 Telefoon aansluitpunt

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 voorzien van een afgedekte installatiedoos.

1.25.2 Kabeltelevisie aansluitpunt

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 en naar de hoofdslaapkamer, beide voorzien van een afgedekte installatiedoos.

1.26 Beglazing

Alle buitenkozijnen van de woning worden voorzien van hoog rendement dubbele isolerende beglazing. Alle beglazing georiënteerd op zuidoost en zuidwest wordt uitgevoerd als zonwerende beglazing.

Waar nodig wordt brandwerende en/of geluidswerende beglazing toegepast.

De koper kan bij het vaststellen van het meer- en minderwerk aan Bouwbedrijf Niersman het verzoek doen voor een offerte voor aanpassing van de standaard beglazing naar een doorval- of letselveilige beglazing.

1.27 Kunststeen

De onderdorpel ter plaatse van het binnendeurkozijn van de toiletruimte en de badkamer wordt uitgevoerd in kunststeen in de kleur antraciet. Onder de overige binnendeurkozijnen wordt geen dorpel aangebracht.

1.28 Schilderwerk

Op alle daarvoor in aanmerking komend binnen timmerwerk wordt een dekkend beitssysteem aangebracht, in een nader door de architect te bepalen kleur. De hellende dakconstructie blijft onbehandeld en wordt niet nader afgewerkt.

Onbehandeld blijven meterschotten en installatieleidingen, de binnenkozijnen/-deuren indien deze fabrieksmatig zijn afgewerkt, en de traptreden welke in de grondverf worden opgeleverd.

Voor het 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 inbraakwerendheidsklasse II, 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 en een brievenbus in de voordeur.

1.29.1 Sloten van binnendeuren

ruimte:	type slot:
▪ slaapkamers	loopslot;
▪ badkamer	vrij- en bezetslot;
▪ toiletruimten	vrij- en bezetslot;
▪ meterkast	kastslot;
▪ technische ruimte	loopslot.

1.29.2 Sloten van buitendeuren

ruimte:	type slot:
▪ woningentree	cilinderslot;
▪ terrasdeur	cilinderslot;
▪ bergingsdeur	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;
▪ berging	bergruimte;
▪ meterkast	technische ruimte;
▪ slaapkamer	verblijfsruimten;
▪ badkamer	badruimte.

2 Afwerkstaat

WONING	VLOEREN	WANDEN	PLAFONDS	VOORZIENINGEN
Entree/hal/overloop	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk op beton, V-naden blijven zichtbaar Sauswerk op gips, V-naden blijven zichtbaar	Bel installatie begane grond
Woonkamer/keuken	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk op beton, V-naden blijven zichtbaar	Kamerthermostaat verwarming CO2 sensor mechanische ventilatie MV inblaaspunt en afzuiging ventilatie
Slaapkamers	Cementdekvloer	Behangklaar	Spuitwerk op beton, V-naden blijven zichtbaar Sauswerk op gips, V-naden blijven zichtbaar	MV-inblaaspunt CO2 sensor ventilatie en schakelaar verwarming in de hoofdslaapkamer
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 1.200 mm boven de vloer, spuitwerk boven wandtegelwerk	Spuitwerk op beton, V-naden blijven zichtbaar	1 toiletcombinatie 1 fonteincombinatie Afzuiging ventilatie
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot 2.100 mm boven de vloer, spuitwerk boven wandtegelwerk	Spuitwerk op beton, V-naden blijven zichtbaar Sauswerk op gipsplaat, naden blijven zichtbaar	1 wastafelcombinatie 1 douchecombinatie 1 toiletcombinatie Afzuiging ventilatie
Zolder/ onbenoemde ruimte	Cementdekvloer	Behangklaar	Onafgewerkt	
Technische ruimte	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Omvormer PV-panelen WTW-ventilatie unit Aansluitpunt wasmachine Afzuiging ventilatie
Berging (begane grond)	Cementdekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Ventilatie

3 Kleur- en materiaalstaat

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Algemeen exterieur		
beplating begane grond	onderhoudsarm	grijs
gevelbetimmering verdiepingen	hout (Lariks)	n.t.b. architect
gevelafwerking in garage	onderhoudsarm	grijs / bruin
kozijnen	kunststof	wit
ramen	kunststof	wit
deuren	kunststof	wit
dakranden	aluminium	grijs
waterslagen	aluminium	grijs
dakbedekking	bitumen	antraciet
U-profielerig in gevel	staal/aluminium	grijs
hemelwaterafvoer	PVC	grijs
Algemeen interieur - woning		
binnenkozijnen	staal	wit
binnendeuren	hardboard	wit
betonplafonds	sputwerk / sauswerk	wit
schakelmateriaal	kunststof	wit
standaard wandtegel	keramisch	wit glans
standaard vloertegel	keramisch	antraciet

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 garantiencertificaat;
- subsidie op duurzame investeringen (baten);
- BTW (thans 21%; eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

Overige in de koopsom begrepen kosten zijn:

- architecten- en constructeurhonoraria;
- gemeenteleges;
- kadastrale uitmeting;
- aanvraag energielabel bij oplevering;
- aansluitkosten stadswarmte, 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 per mail. Deze zendt u zo snel mogelijk 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 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 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

6.1 Algemeen

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.

6.2 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.

6.3 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.

6.4 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.

6.5 Verzekeringen

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering (via VvE);
- uw inboedelverzekering.

6.6 Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, stadswarmte, drinkwater 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. De aansluit- en abonnementskosten voor telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor rekening van de koper.

7 Belangrijke 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.

8 Planuitwerking

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

9 Wijzigingen in het 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 de projectontwikkelaar 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 en/of contractstukken die zijn overhandigd tijdens de eerdere start verkoop momenten in het voorjaar van 2019 en begin 2020 zijn 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.

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.

Bouwbedrijf Niersman wenst u alvast een fijne bouwperiode toe.