

14 woningen Fittershof te Zoetermeer

Technische omschrijving & Afwerk- / en kleurstaat



14 UNIEKE WONINGEN
FITTERSHOF
ZOETERMEER

Inhoud

| | |
|---|-----------|
| Inleiding..... | 3 |
| 1. Algemeen..... | 3 |
| 2. Maatvoering en materiaalkeuze..... | 3 |
| 3. Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en warmte-isolatie..... | 3 |
| 4. Peil van de woning..... | 4 |
| 5. Sloopwerk..... | 4 |
| 6. Grondwerk..... | 4 |
| 7. Riolering..... | 4 |
| 8. Bestrating..... | 4 |
| 9. Terreininrichting..... | 5 |
| 10. Fundering..... | 5 |
| 11. Gevels en wanden..... | 5 |
| 12. Vloeren..... | 6 |
| 13. Dak..... | 6 |
| 14. Hemelwaterafvoeren en goten..... | 7 |
| 15. Kozijnen, ramen en deuren..... | 7 |
| 16. Hang- en sluitwerk..... | 7 |
| 17. Trappen, hekken en leuning..... | 8 |
| 18. Timmerwerk..... | 8 |
| 19. Beglazing en schilderwerk..... | 8 |
| 20. Vloerafwerking..... | 9 |
| 21. Stukadoors- en behangwerk..... | 9 |
| 22. Tegelwerk, natuur- en kunststeen..... | 9 |
| 23. Keukeninrichting..... | 10 |
| 24. Sanitair en waterinstallatie..... | 10 |
| 25. Gasinstallatie..... | 11 |
| 26. Elektrische installatie..... | 11 |
| 27. Centrale verwarming en warmwatervoorziening..... | 12 |
| 28. Ventilatie..... | 12 |
| 29. Uitsluitingen Woningborg-garantie en krijtstreepmethode..... | 12 |
| 30. Opruimen en schoonmaken..... | 13 |
| 31. Aanpasbaar bouwen..... | 13 |
| 32. Duurzaam bouwen..... | 13 |
| 33. Koperskeuze/ -wijzigingen..... | 13 |
| 34. Beperkingen koperskeuze/ -wijzigingen..... | 13 |
| 35. Onze service..... | 14 |
| 36. Mandelig gebied/ gezamenlijk eigendom..... | 14 |
| 37. Belangrijke mededelingen..... | 14 |
| 38. AFWERKSTAAT bouwnummers: 1 t/m 7..... | 16 |
| 39. AFWERKSTAAT bouwnummers: 8 t/m 13..... | 17 |
| 40. KLEURSTAAT (interieur)..... | 18 |
| 41. KLEURSTAAT (exterieur)..... | 19 |
| 42. Bijlage; "Wat is een leeflaag?"..... | 20 |

Inleiding

In deze technische omschrijving vindt u alle technische informatie over uw woning, kavel en mandelig gebied.

Deze omschrijving is met alle zorgvuldigheid samengesteld om u zo goed mogelijk te informeren. De technische omschrijving maakt samen met de koperscontracttekeningen onderdeel uit van de Koop-/aannemingsovereenkomst. Indien er verschillen zijn tussen de tekst van de technische omschrijving en de koperscontracttekeningen prevaleert de tekst van de technische omschrijving.

Project;

Uw woning maakt onderdeel uit van het project Fittershof te Zoetermeer, hieronder treft u een overzicht van de woningen in het project.

| Bouwnummer | Woningtype | Omschrijving |
|------------|-----------------------------|----------------------|
| 01 | Herenhuis | 2 onder 1 kap woning |
| 02 | Herenhuis | 2 onder 1 kap woning |
| 03 | Herenhuis | Hoekwoning |
| 04 | Herenhuis | Tussenwoning |
| 05 | Herenhuis | Tussenwoning |
| 06 | Herenhuis | Tussenwoning |
| 07 | Herenhuis | Hoekwoning |
| 08 | Half vrijstaande villa | 2 onder 1 kap woning |
| 09 | Half vrijstaande villa | 2 onder 1 kap woning |
| 10 | Half vrijstaande villa | 2 onder 1 kap woning |
| 11 | Half vrijstaande Watervilla | 2 onder 1 kap woning |
| 12 | Half vrijstaande Watervilla | 2 onder 1 kap woning |
| 13 | Half vrijstaande villa | 2 onder 1 kap woning |

1. Algemeen

De woningen worden gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit als geldig bij aanvraag van de omgevingsvergunning. Voor de woningen is een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en geadviseerd door Woningborg N.V. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg N.V. Voor meer informatie over Woningborg kunt u kijken op www.woningborg.nl.

2. Maatvoering en materiaalkeuze

De genoemde maten op de tekeningen en in de Technische Omschrijving zijn niet exact. Alle genoemde maten zijn 'circa'-maten (in meters, centimeters of millimeters), daarbij is geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Wijzigingen ter voldoening aan (semi)overheidseisen en/of -voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden nadrukkelijk voorbehouden. De op de tekening aangegeven elektrische verwarmingselementen, vloerverwarmingsverdelers, ventilatieventielen, ventilatieroosters, lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, inspectieluik, spuwvers e.d. zijn indicatief.

De oppervlaktes op de verkooptekeningen en de koperscontracttekeningen zijn gebaseerd op het gebruiksoppervlak (GO) conform de NEN 2580. Voor het GO tellen de vloerniveaus boven de 1,5m.

3. Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) en warmte-isolatie

De woningen zullen voldoen aan de BENG eisen conform het Bouwbesluit. BENG is een afkorting voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Naast de BENG norm zullen de woningen moeten voldoen aan warmteverlies eisen. De mate waarin een geheel constructieonderdeel (bijvoorbeeld een vloer, gevel of dak) weerstand biedt tegen warmteverlies wordt uitgedrukt in een Rc-waarde. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m²K/W. De woningen zullen worden uitgevoerd met de volgende waarde:

- Vloer ca. 3,7 m²K/W
- Gevel ca. 4,7 m²K/W
- Dak ca. 6,3 m²K/W

De toegepaste Rc-waardes voor de constructieopbouw worden conform Bouwbesluit, BENG eisen en Technische Omschrijving uitgevoerd.

Bij de oplevering wordt een Energielabel verstrekt. Dit energielabel wordt berekend conform de NTA8800 en de ISSO 82.1. In deze normen worden toeslagen meegenomen die ervoor kunnen zorgen dat de thermische aspecten rekenkundig onder de eis van het Bouwbesluit kunnen komen en als zodanig worden weergegeven in het energielabel.

4. Peil van de woning

Als peil, $P = 0$, geldt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond van de woning, zijnde de bovenzijde van de dekvloer exclusief vloerafwerking.

Vanuit dit peil worden alle hoogten en diepten gemeten. Deze maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Zoetermeer.

De bovenkant van de vloer van de tuinberging ligt ongeveer 10 cm onder voorgenoemd peil.

De hoogte van het terrein rondom de woningen fluctueert afhankelijk van het benodigde afschot in de bestrating, aansluitingen op belendingen en aansluitingen op de woningen en de tuinen.

De hoogte van het tot het kavel behorende terrein zal daar, waar bestrating wordt aangebracht en dit tegen de gevel van de woning aansluit ter hoogte van de voordeur 20 mm onder het eerdergenoemde peil zijn gelegen. De verdiepingshoogte van de woning is minimaal 2,60 meter.

5. Sloopwerk

Op de plaats van de nieuw te bouwen woningen bouwnummer 1 t/m 9 staat op dit moment nog (gedeeltelijk) bebouwing. Deze bebouwing wordt voor aanvang van de bouw gesloopt.

Na de sloop wordt het volledige terrein bouwrijp gemaakt.

6. Grondwerk

Voor de bouw- en terreininrichtingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen gedaan. Het bij de woning behorende kavel wordt voorzien van een leeflaag met een gemiddelde dikte van ongeveer 1m^1 . Deze leeflaag wordt aangebracht op de bestaande ondergrond. Voor nadere toelichting over de leeflaag wordt verwezen naar de bijlage "wat is een leeflaag?".

Er bevindt zich een permanente ondergrondse damwand op het kavel van bouwnummer 10 t/m 13. Deze damwand wordt ook vermeld in de leveringsakte in verband met het opstalrecht van de gemeente Zoetermeer.

Het bij de woning behorende kavel wordt geëgaliseerd opgeleverd, waar nodig het terreinverloop volgend.

De tuin wordt aangevuld met grond. Aangevulde grond kan zich nog gaan zetten als gevolg van inklinking. Dit kan ook in het straatwerk en bij schuttingen zichtbaar zijn.

Als bodemafsluiting onder de woning wordt schoon zand toegepast.

Onder de bestratingen wordt schoon zand aangebracht.

In de inspectieruimte onder de woning kan mogelijk grondwater zichtbaar zijn. Koper zal Niersman Bouw Haaglanden nimmer aansprakelijk kunnen houden voor water in de inspectieruimte.

7. Riolering

Per woning wordt de vuilwater- en hemelwaterriolering gescheiden. De vuilwaterriolering wordt via interne verzamelleidingen aangesloten op het gemeenteriool. De hemelwaterriolering van de woningen wordt waar mogelijk geloosd op het open water en anders op het gemeenteriool. De hemelwaterriolering van de tuinberging wordt op de terreinriolering aangesloten.

De bestrating en de achterpaden, zijnde mandelig gebied, worden voorzien van straatkolken. Deze kolken worden aangesloten op de terreinriolering. Deze riolering wordt daar waar mogelijk geloosd op het open water en anders op het gemeenteriool.

8. Bestrating

De verschillende soorten bestrating zijn aangegeven op de situatietekening.

Gebakken klinkers:

- het (mandelig) gebied. De parkeervakken hebben een afwijkende kleur;
- de bestrating van het looppad naar de voordeur

Betontegels

- de bestrating van looppaden achter bouwnummer 1 t/m 9;

Diversen:

- metalen strippen opgenomen in de bestrating van het mandelig gebied;
- kasseien tussen de metalen strippen in het mandelig gebied;
- betonnen nummertegel in de parkeervakken op het mandelig binnenterrein;
- betonnen traptreden voor de voordeur van bouwnummer 1 t/m 7.
- Er zijn geen terrastegels voorzien.
- Er zijn geen staptiegels van de woning naar de berging voorzien.

9. Terreininrichting

De plaats van de erfafscheidingen en groenvoorzieningen zijn op de situatietekening aangegeven. Aan de posities van bomen, struiken en andere inrichtingselementen kunnen geen rechten worden ontleend. De erfgrenzen worden, waar nodig, gemarkeerd door middel van perkoeppaaltjes, geplaatst op de hoekpunten van het perceel.

Hekwerken:

- Metalen hekwerk ca. 1,8 m1 hoog inclusief klimplant op de erfgrens naar de bestaande belendingen in de tuin bij bouwnummer 7 en 8.
- Metalen hekwerk ca. 1,0 m1 hoog inclusief klimplant op de erfgrens van bouwnummer 7 en de containeropstelplaats.
- Bestaande hekwerken op de grens met de bestaande belendingen bij de bouwnummer 10, 11 en 13. Door Niersman Bouw Haaglanden worden geen (herstel) werkzaamheden verricht aan de bestaande hekwerken.

Groenvoorziening:

- Ligusterhaag van ca 1,5m1 hoog op de erfgrens van het gemeenschappelijk binnenterrein en de tuinen van bouwnummer 10.
- Ligusterhaag van ca 1,5m1 hoog op de erfgrens van bouwnummer 14 en de tuin van bouwnummer 10.
- Diverse bomen en struiken in het mandelig gebied volgens de situatietekening.

Diversen:

- Het binnenterrein wordt uitgegeven als mandelig gebied, wat betekent dat alle omliggende woningen die gebruik maken van dit terrein door er te parkeren en/of toegang te krijgen tot de achtertuinen en tuinbergingen dit gezamenlijk in eigendom hebben, en wel ieder voor een gelijk deel;
- Het binnenterrein is toegankelijk voor openbare langzaam verkeer op de route tussen Delftsewallen en Dorpsstraat, alsmede voor de uitweg bouwnummer 14 (zorgwoning) en de woning Delftsewallen 18.
- Het parkeerterrein wordt voorzien van lantaarnpalen en aangesloten op de algemene elektra meter van de VVE.
- De verlichting van het achterpad van bouwnummer 1 t/m 9 wordt voorzien door verlichtingsarmaturen met schemerschakelaar en energiezuinige lamp op de buitenberging van bouwnummer 1 t/m 5 en bouwnummer 9. Deze armaturen worden aangesloten op de installatie van de betreffende woning.

10. Fundering

Fundering:

- De funderingspalen van de woningen worden uitgevoerd in beton (in de grond gevormd)
- De funderingspalen onder de tuinbergingen en de tuinmuur worden uitgevoerd in beton (in de grond gevormd)
- De funderingsbalken onder de woning en tuinbergingen worden uitgevoerd in beton;

11. Gevels en wanden

Gevelbekleding en metselwerk:

- De woningen worden voorzien van traditioneel metselwerk in verschillende kleuren e.e.a. conform de geveltekeningen en kleurenstaat.
- Een deel van het metselwerk van bouwnummer 8 en 9 wordt wit afgewerkt, e.e.a. conform de tekeningen en afwerkstaat.
- De dakkapellen worden aan de zijkanten bekleed met een volkern beplating;
- De tuinbergingen zijn uitgevoerd met verduurzaamd naaldhout.
- Onder de gevelkozijnen op maaiveldniveau worden geïsoleerde kantplanken geplaatst;

Voegwerk:

- De gevels worden gevoegd conform de kleur- en materiaalstaat.

Geprefabriceerde betonelementen, dan wel in het werk gestort beton:

- De benodigde lateien, tenzij deze van staal zijn;

Kalkzandsteen:

- De ankerarme woningscheidende wanden;
- De dragende wanden
- De binnenspouwbladen van de gevels;

Lichte scheidingswanden van gipsblokken:

- De niet dragende binnenwanden in de woning, dik 70 mm, met uitzondering van de niet dragende wanden van de badkamer, deze zijn 100mm dik.

Overige voorzieningen:

- De buitengevels van de woningen zijn voorzien van een in de spouw opgenomen isolatie;
- Open stootvoegen in het gevelmetselwerk voor ventilatie van de spouw;
- De luifel boven de voordeur van bouwnummer 8 en 9 is uitgevoerd in kunststof.
- Dilatatievoegen, deze worden niet afgewerkt;
- Metalen lateien boven de kozijnen in het buitenspouwblad, daar waar geen prefab betonlatei wordt toegepast;
- Keramische raamdorpels onder de gevelkozijnen;
- Aan de kopgevel van bouwnummer 9 wordt een gevelplaat voorzien van een tekst van een stadsdichter geplaatst.

12. Vloeren

Begane grondvloer:

- Een geïsoleerde systeenvloer;
- Het vulbeton van de systeenvloer;
- De toegang tot de inspectieruimte wordt afgedekt met een geïsoleerd inspectieluik, voorzien van een luikoog;
- De vloer van de tuinbergingen van beton in het werk gestort, dan wel van geprefabriceerde betonelementen;

Vloeren van de verdiepingen:

- Geprefabriceerde betonnen breedplaatvloerelementen, die in het werk voorzien worden van wapening en beton.

13. Dak

Constructie:

- Het platte dak van de buitenbergingen is van hout en is niet geïsoleerd.
- Het platte dak van bouwnummer 1 t/m 7 is een geprefabriceerde betonnen breedplaatvloerelementen, die in het werk voorzien worden van wapening en beton.
- Het schuine dak van de woningen en de daken van de dakkapellen bestaan uit een geprefabriceerde houten kapconstructie voorzien van thermische isolatie;
- Het schuine dakvlak wordt, daar waar constructief noodzakelijk, ondersteund door dragende gordingen en/of knieschotten en per dakvlak eventueel voorzien van een afneembaar deel ten behoeve van het bereiken van de achtergelegen ruimte;
- De dakoverstekken en eventuele gootontimmering worden samengesteld uit grondhout en plaatmateriaal;
- Ten behoeve van het schuine dak worden, waar constructief nodig, stalen kolommen en liggers aangebracht;

Dakbedekking:

- De platte daken van de buitenbergingen worden voorzien van bitumineuze dakbedekking.
- De platte daken van de dakkapellen van bouwnummer 8 en 9 worden voorzien van bitumineuze dakbedekking.
- De platte daken van de woningen worden voorzien van thermische isolatie, waarover een 2-laagse bitumineuze dakbedekking, langs de randen voorzien van stroken van gebitumineerd polyestervlies, met een ballast laag van gewassen grind;
- De schuine daken worden bedekt met keramische pannen;

Overige voorzieningen:

- In het schuine dakvlak zijn conform de tekeningen dakramen opgenomen.
- Ten behoeve van de woning-installatie worden in het platte dak van bouwnummer 1 t/m 7 benodigde dakdoorvoeren geplaatst voor de ontluchting van het riool, lucht toevoer en lucht afvoer van de WTW voor de PV panelen.

14. Hemelwaterafvoeren en goten

Hemelwaterafvoeren:

- De hemelwaterafvoeren op de gevel worden uitgevoerd in kunststof.
- De hemelwaterafvoer van de buitenbergingen worden uitgevoerd in kunststof;
- De luifel van bouwnummer 8 en 9 wordt voorzien van een spuwer;
- De afmetingen, aantallen en posities van de hemelwaterafvoeren zijn indicatief op tekening aangegeven en zijn nader te bepalen door de installateur.

Goten:

- De mastgoot van de schuine daken van bouwnummer 1 t/m 7 en 10 t/m 13 wordt uitgevoerd als een zinken mastgoot; de goot is niet geschikt om te belopen;
- De bakgoot van het schuine dak van bouwnummer 8 en 9 wordt uitgevoerd als een zinken bakgoot; de goot is niet geschikt om te belopen;
- De getimmerde goot van bouwnummer 1 t/m 5 en 7 is bekleed met EPDM.
- De zakgoot tussen bouwnummer 2 en 3 is bekleed met EPDM.
- Het platte dak van bouwnummer 1 t/m 7 loost op het schuine dak.

15. Kozijnen, ramen en deuren

Hardhout:

- De buitenkozijnen en de draaiende delen in de buitenkozijnen;
- De kozijnen en deuren van de buitenbergingen;

Naaldhout:

- De spouwlaten;
- Al het overige hout, tenzij anders vermeld.
- De tuimeldakramen.

Plaatmateriaal:

- De entreedeur van de woningen;
- De dichte buitendeur van de buitenberging;
- De dichte stompe binnendeuren in de woning van bouwnummer 1, 2 en 10 t/m 13, in lichte uitvoering met honingraatvulling, fabrieksmatig afgelakt kleur Kristal wit, fabricaat Berkvens o.g.;
- De dichte stompe binnendeuren in de woning van bouwnummer 1, 2 en 10 t/m 13 van de techniekruimte in de woningen in geluidswerende uitvoering, fabrieksmatig afgelakt kleur Kristal wit, fabricaat Berkvens o.g.;
- De dichte opdek binnendeuren in de woning van bouwnummer 3 t/m 9, in lichte uitvoering met honingraatvulling, fabrieksmatig afgelakt kleur Kristal wit, fabricaat Berkvens o.g.;
- De dichte opdek binnendeuren in de woning van bouwnummer 3 t/m 9 van de techniekruimte in de woningen in geluidswerende uitvoering, fabrieksmatig afgelakt kleur Kristal wit, fabricaat Berkvens o.g.;
- De binnendeuren hangen 35 mm vrij van de afwerkvloer, waarbij uitgegaan wordt van een toekomstige vloerafwerking van 20 mm dik (min. 15 mm ruimte ten behoeve ventilatie);

Metaal:

- De binnendeurkozijnen van bouwnummer 1, 2 en 10 t/m 13 zonder bovenlicht geschikt voor stompe deuren;
- De binnendeurkozijnen van bouwnummer 3 t/m 9, geschikt voor opdek deuren; op de begane grond voorzien van een bovenlicht.

Overige voorzieningen:

- De deurhoogten van de binnendeuren zijn circa 2,30 m.
- Slaapkamer 4 van bouwnummer 2 wordt voorzien van een niet te openen geïsoleerd transparant daklicht. Dit daklicht bevindt zich op het platte dak.

16. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. Het beslag op het sluitwerk is tevens

voorzien van kerntrekbeveiliging.

De woning wordt opgeleverd met inbraakwerend hang- en sluitwerk dat minimaal voldoet aan de basisnorm van het Bouwbesluit (weerstandsklasse II).

De producten voldoen, indien vereist, aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG) afgegeven beschermde keurmerk.

De cilinders zijn per woning, inclusief tuinberging, gelijksluitend.

Sloten van de binnendeuren:

- De toilet- en badkamerdeur(en); vrij- en bezetslot;
- De hoofd slaapkamerdeur (= slaapkamer 1); dag- en nachtslot;
- De meterkastdeur; kastslot;
- De overige deuren; loopslot;

Diversen:

- De brievenklep, deurkrukken, knoppen en schilden worden uitgevoerd in mat geëloxeerd aluminium in een zilvergrijze kleur.

17. Trappen, hekken en leuning

Trappen:

- De trappen op de begane grond naar de eerste verdieping van bouwnummer 1 t/m 7 zijn dichte vurenhouten trappen;
- De trappen van de eerste naar de tweede verdieping van bouwnummer 1 t/m 7 zijn open vurenhouten trappen
- De trappen in de woningen van bouwnummer 8 t/m 13 zijn open vurenhouten trappen;

Houten hekken/ leuning:

- Langs één muurzijde van de trappen wordt een transparant afgelakte Mahonie hardhouten leuning aangebracht op geëloxeerde leuningdragers;
- Langs de trapgaten van de vurenhouten trappen wordt daar waar nodig vurenhouten spijlhekwerk aangebracht.

18. Timmerwerk

Plaatmateriaal:

- De in het zicht komende aftimmeringen;
- De aftimmering van de trapgaten;
- De binnen- en buitenzijde van de niet beglaasde delen van de kozijnen in de gevels;
- De binnenzijde van de schuine kap en de eventuele knieschotten zijn uitgevoerd in groene of bruine spaanplaat, niet nader afgewerkt; in de verblijfsruimten van bouwnummer 8 t/m 13 is de binnenzijde van de schuine kap wit afgewerkt. Bevestigingsgaatjes en plaatnaden blijven in het zicht.
- De omtimmering van de CV-verdeler(s) indien in het zicht in verblijfsruimte;
- De afwerkplaten op de kopse zijde van vrijstaande binnenwanden.
- De aftimmering van de dagkanten van de tuimeldakramen;
- De vensterbanken onder de gevelkozijnen; uitgevoerd met een kunststof toplaag.
- Eventuele staalconstructie in de verblijfsruimten

Naaldhout:

- Het toe te passen grondhout;

Er worden in de woning geen plinten toegepast.

In de woning worden geen dorpels onder de binnendeuren toegepast, behoudens ter plaatse van badkamer en toilet.

19. Beglazing en schilderwerk

Beglazing:

- Buitenlichtopeningen van niet geïsoleerde ruimten zijn van blank enkelglas.
- In alle overige gevelramen, gevelkozijnen en geveldeuren blank isolerende beglazing.
- De dakramen worden uitgevoerd met isolerend glas.
- De zijgevels van bouwnummer 7 en van bouwnummer 13, wordt conform de voorschriften daar waar nodig gedeeltelijk voorzien van brandwerende beglazing. De brandwerende beglazing kan een afwijkende kleur vertonen ten opzichte van de overige beglazing.

- Beglazing wordt beoordeeld aan de hand van de richtlijn "beoordeling van beglazing bij oplevering" van Kenniscentrum Glas..

Schilderen in kleur, conform opgave architect:

- De houten kozijnen met de bewegende delen in de buitengevels.
- De houten kozijnen met de bewegende delen van de buitenbergingen.
- De buitenkozijnen en de draaiende delen worden voorzien van een dekkende verflaag en worden in het werk alleen bijgewerkt op beschadigingen. Als gevolg van het bijwerken kan er kleur- en/of nuanceverschil ontstaan doordat in de fabriek gebruik gemaakt wordt gemaakt van spuitverf.

Verduurzaamd:

- Al het staal- en houtwerk in aanraking komend met beton of metselwerk in de buitengevel, tenzij dit reeds op een andere wijze is geconserveerd.

Fabrieksmatige coating/lak:

- De metalen binnendeurkozijnen;
- De binnendeuren;
- De verwarmingselementen in de badkamer;
- De stalen gevellateien;

Schilderwerk, dekkend in lichte kleur:

- De trapbomen van de vurenhouten trappen in de woningen. De treden, de eventuele stootborden en de onderzijde van de trap worden alleen voorzien van een, in de fabriek aangebrachte, grondverf;
- De vurenhouten traphekken in de woningen;
- Het overige aftimmerwerk binnen in de woning, behoudens hetgeen in de fabriek reeds is afgewerkt.

Schilderwerk, transparante beits

- De trapleuning van hardhout;

Schilderwerk, overige:

- de in het zicht zijnde water- en rioleringsleidingen, behoudens de leidingen in de eventuele kast onder de trap, de techniekruimte, in de bergingen, in de meterkast en ter plaatse van de wasmachineaansluiting.

20. Vloerafwerking

- De vloer van de woningen wordt voorzien van een zandcement dekvloer;
- De vloer in de meterkast en achter de eventuele knieschotten is een ruwe betonvloer en niet nader voorzien van een vloerafwerking;
- De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4 conform het advies van Woningborg;
- De vloer van de buitenberging wordt niet nader afgewerkt.

21. Stukadoors- en behangwerk

De aansluitingen tussen de betonnen vloerelementen (V-naden) blijven zichtbaar en worden niet dichtgezet.

Op de betonplafonds van de woning wordt spuitwerk met een fijnkorrelige structuur aangebracht, zoals aangegeven in de afwerkstaat. De wanden boven het tegelwerk in het toilet, zoals aangegeven in de afwerkstaat, worden eveneens afgewerkt met spuitwerk in een fijnkorrelige structuur.

De plafonds van de eventuele vlieringen zijn niet nader afgewerkt.

De wanden van woning worden behangklaar tot ongeveer 5 centimeter boven de vloer opgeleverd, echter niet behangen. Een en ander conform de afwerkstaat.

Behangklaar betekent dat er nog kleine gaatjes en oneffenheden in de afwerking kunnen zitten.

22. Tegelwerk, natuur- en kunststeen

De ruimten die worden voorzien van tegelwerk zijn genoemd in de afwerkstaat.

De vloertegels zijn grijs en hebben een tegelafmeting van 300 x 300 mm. De douchehoek wordt onder afschot uitgevoerd met vloertegels afmeting 150 x 150 mm met dorpel.

De wandtegels zijn wit en hebben een tegelafmeting van 200 x 400 mm. De tegels worden liggend aangebracht.

De wanden en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

De uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof hoekprofiel. De inwendige hoeken worden voorzien van een kitvoeg.

De (eventuele) vensterbanken in de badkamers worden voorzien van wandtegels.

Onder de deuren in de woning die toegang geven tot ruimten die voorzien zijn van vloertegels, worden dorpels van kunststeen aangebracht.

23. Keukeninrichting

In de koopsom is geen stelpost voor een keukeninrichting opgenomen. De woning wordt derhalve zonder keuken opgeleverd. Direct na oplevering kan de gewenste keukeninrichting geplaatst worden.

Er zijn reeds extra voorzieningen aanwezig in de vorm van loze leidingen voor elektra en riolering (conform tekening). Dit voorkomt veel hak- en breekwerk. De extra voorzieningen zijn omschreven in hoofdstuk 24 "Sanitair en waterinstallatie" en hoofdstuk 26 "Elektrische installatie".

Via meerwerk kan het leidingwerk verplaatst worden naar de gewenste plaats, mits technisch uitvoerbaar en tijdig kenbaar gemaakt door de koper, voor de toekomstige keuken. Koper dient hiervoor een gemaatvoerde tekening van de keukenleverancier aan te leveren.

24. Sanitair en waterinstallatie

Wit sanitair fabricaat V&B O.Novo o.g.:

- Wandcloset met in de wand opgenomen reservoir, bedieningspaneel, zitting en deksel en RVS scharnieren;
- Fonteincombinatie 360 mm;
- Wastafelcombinatie 600 mm.

Overig sanitair:

- Doucheput 150 x 150 mm met RVS rooster mm ten behoeve van de betegelde douchehoek;
- Spiegel 600 x 600 mm met spiegelklemmen boven de wastafel;
- Sifon en een muurbuis chroom ten behoeve van de wastafel- en fonteincombinatie.

Bovengenoemd sanitair wordt aangesloten op de binnenriolering.

In de keuken bevindt zich een (afgedopte) rioleringsleiding.

De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Aansluit- en/of tappunten koudwaterleiding naar de op tekening aangegeven plaats van:

- De gootsteenmengkraan in de keuken, in de leiding wordt een afgedopt T-stuk opgenomen ten behoeve van een eventuele vaatwasser;
- De closetcombinatie(s);
- De fonteincombinatie in het toilet op de begane grond;
- De douchemengkraan in de badkamer(s);
- De wastafelmengkraan(en) in de badkamer(s);
- De wasmachinekraan;
- De inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening.

Aansluit- en/of tappunten warmwaterleiding van de warmtepomp/boiler naar op tekening aangegeven plaats van:

- De gootsteenmengkraan in de keuken;
- De douchemengkraan in de badkamer(s);
- De wastafelmengkraan(en) in de badkamer(s).

De hoeveelheid warmwatervoorziening voorziet in een temperatuur welke is gebaseerd op de richtlijnen zoals gegeven door Woningborg N.V

De kranen van wastafel, fontein en douche zijn verchromd;

- Fabricaat Grohe type Costa voor fontein, Grohe type Eurosmart voor wastafel, Grohe type 800

- douchethermostaat met New Tempesta glijstangset II voor douche.
- De wasmachinekraan, VSH met beluchter.

De waterleidingen in de toilet(ten) en de badkamer(s) worden waar mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren.

De woningen hebben een individuele watermeter in de meterkast.

25. Gasinstallatie

Er wordt *geen* gasinstallatie aangebracht, de woningen worden gasloos opgeleverd.

26. Elektrische installatie

De wandcontactdozen, de centraaldozen en lichtschakelaars worden met bijbehorende leidingen in wand en plafond opgenomen, schakelmateriaal kleur Wit (vrijwel gelijk aan RAL 9010) type inbouw. De dubbele wandcontactdozen en combinaties worden uitgevoerd als duo inbouwdozen. In de woningen worden de leidingen weggewerkt. De leidingen in de buitenbergingen en in de meterkast worden als opbouw uitgevoerd.

Hoogten (circa-maten) van aansluitpunten gerekend vanaf bovenkant vloer:

| | |
|---|---------|
| - lichtschakelaars | 1,05 m; |
| - lichtschakelaar ter plaatse van plateau bij een hangend toilet | 1,35 m; |
| - wandcontactdoos voor een motorloze afzuigkap | 2,25 m; |
| - wandcontactdozen in keukenruimte boven de aanrecht, berging, badkamer, van de warmtepomp, en WTW-unit | 1,20 m; |
| - overige wandcontactdozen | 0,30 m; |
| - (loze) leidingen ten behoeve van keukenapparatuur (i.v.m. bereikbaarheid onder de plint) | 0,10 m; |
| - kamerthermostaat/ hoofdbediening mechanische ventilatie | 1,50 m; |
| - wandlichtpunt in de badkamer(s) boven de wastafel | 1,80 m; |
| - wandcontactdoos voor de wasmachine en wasdroger | 1,20 m; |
| - wandcontactdoos en lichtschakelaar van de badkamer | 1,05 m; |
| - bedraad aansluitpunt. | 0,30 m; |

De keuken wordt voorzien van 3 loze leidingen voor keukenapparatuur, een Perilex aansluiting 2 fase aangesloten op een aparte groep voor elektrisch koken, 2 wandcontactdozen voor een koelkast en motorloze wasemkap en 3 wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik. De plaats is op tekening aangegeven.

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie met bedrukker naast de voordeur. Tevens zijn de woningen voorzien van (gekoppelde) rookmelders in de verkeersruimten als aangegeven op tekening. Afhankelijk van de voorschriften zijn eventueel de verblijfsruimten voorzien van (gekoppelde) rookmelder.

De buitenbergingen krijgen een lichtpunt met schakelaar en wandcontactdoos, aangesloten op de meterkast van de woning.

De plaats van de op tekening aangegeven wandcontactdozen, lichtschakelaars en lichtpunten is zuiver indicatief. De plaats kan enigszins afwijken. De loze elektra-, telefoon- en data-leidingen zijn voorzien van een controledraad.

N.B. Door toepassing van nieuwe technieken (o.a. draadloos) en meerdere aanbieders op de markt van telefonie, televisie en internet wordt er door deze aanbieders van deze diensten geen standaard bekabeling (meer) van de straat naar de woningen aangelegd. U dient voor deze diensten zelf een aanvraag in te dienen bij de aanbieder van uw keuze.

Naast de voordeur van de woningen wordt een aansluitpunt voor een gevelarmatuur geplaatst. Op de buitengevel naast de toegangsdeur naar de tuin wordt een aansluitpunt voor een gevelarmatuur aangebracht.

Loze leidingen zijn voorzien van een controledraad (geen trekdraad).

Iedere woning wordt voorzien van PV-panelen conform de tekeningen en de BENG berekeningen.

27. Centrale verwarming en warmwatervoorziening

De woningen worden voorzien van een individuele lucht/water warmtepomp voor de centrale verwarming en warm tapwater voorziening van de woning. De lucht/water warmtepomp bestaat uit twee onderdelen, een buitenunit en een binnen-unit in de technische ruimte, zoals op tekening is aangegeven. Het buitendeel wordt bij bouwnummer 1 t/m 7 geplaatst op het platte dak van de 2^e verdieping. Bij bouwnummer 8 t/m 13 wordt het buitendeel naast de tuinberging geplaatst. Door middel van de buitenunit wordt warmte onttrokken uit de lucht die de binnen-unit vervolgens omzet in warmte om de woningen te verwarmen. De warmtepomp voorziet tevens in een warmwatervoorraad. De warmwatervoorraad bedraagt circa 240 liter, die de woning voorziet van warm tapwater. De installatie heeft ook de mogelijkheid om de woning enigszins te koelen. De (vloer) verwarming is gebaseerd op een zogenaamd lage temperatuur (LT) systeem. Alle verdiepingen van de woningen worden standaard voorzien van vloerverwarming (exclusief het toilet, technische ruimte en meterkast). De vloerverwarmingsleidingen zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer. De badkamer wordt tevens voorzien van een elektrische radiator, als aanvullende verwarming.

Vanwege de legionellaregelgeving qua afstand tussen de waterleiding en vloerverwarming kunnen er in de vloer van de badkamer onverwarmde plekken voorkomen. Ten behoeve van de vloerverwarming worden verdelers geplaatst. Verdelers die zich bevinden in een verblijfsruimte, worden voorzien van een omkasting.

De temperatuurregeling in de woningen geschiedt door middel van een thermostaat in de woonkamer en een thermostaat (na-regeling) in de slaapkamers en badkamers.

De hieronder genoemde ontwerptemperaturen moeten per ruimte bereikt en onderhouden kunnen worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken.

| | |
|-------------------------|-------|
| Woonkamer | 22 °C |
| Keuken | 22 °C |
| Slaapkamers | 22 °C |
| Badkamer(s) | 22 °C |
| Toilet(ten) | 18 °C |
| Interne verkeersruimten | 18 °C |
| Inpandige berging | 15 °C |
| Onbenoemde ruimte | 18 °C |

28. Ventilatie

De woningen worden voorzien van een WTW (Warmte Terug Win) ventilatiesysteem, via mechanische luchttoevoer in de verblijfsruimtes en mechanische luchtafvoer in;

- de keuken;
- de toiletruimte(n);
- de badkamer(s);
- de inpandige berging indien hier de opstelplaats is voor de wasmachine.

Deze WTW-unit wordt aangestuurd door een CO₂ sensor in de woonkamer en de slaapkamer 1. Tevens bevindt zich in de woonkamer een bediening voor de WTW-unit.

29. Uitsluitingen Woningborg-garantie en krijtstreepmethode

De in het plan opgenomen voorzieningen buiten de woning waaronder bestrating, hekwerken, beplanting, eventueel drainagesysteem en andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk, schilderwerk en esthetische kwesties vallen, conform de Woningborg-garantieregeling, buiten de garantie.

In het plan is het mogelijk dat bij een aantal woningen de krijtstreepmethode wordt toegepast. Deze methode heeft tot doel het voldoen aan alle wettelijke verplichtingen gesteld vanuit het bouwbesluit met betrekking tot daglichttoetreding.

Naast de grote afmetingen van de woningen kan bijvoorbeeld door grote overstekken en/of andere belemmeringen het zijn dat de hoeveelheid effectieve daglichttoetreding, in een verblijfsruimte (woonkamer, keuken, slaapkamer, etc.) niet voldoende is voor de gehele ruimte. Dit is op een theoretische, juridisch correcte, wijze opgelost door het zogenaamde verblijfsgebied in de ruimten kunstmatig te verkleinen. In praktische zin betekent bovenstaande tekst dat er in de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

30. Opruimen en schoonmaken

De woningen worden 'bezemschoon' opgeleverd waarbij stickers, verfspatten, cementresten e.d. worden verwijderd. Sanitair, tegelwerk en glasruiten worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit kan worden beoordeeld. Bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

31. Aanpasbaar bouwen

De woningen worden, zover als onderdeel van het Bouwbesluit, volgens de richtlijnen van aanpasbaar bouwen gerealiseerd. Het niveauverschil ter plaatse van de voordeur van de woningen is ca. 20 mm. Alle deuropeningen van de verblijfsruimten zijn voldoende breed voor rolstoelgebruik.

32. Duurzaam bouwen

Milieuvriendelijkheid en zuinigheid zijn voor eenieder vanzelfsprekende zaken. We voelen ons immers betrokken bij een plezierig toekomstig leefklimaat en willen, als mensen van deze tijd, besparen op de energiekosten met nodige behoud van comfort en kwaliteit. De woningen in dit project worden voorzien een energiezuinige installatie, bestaande uit een Warmtepomp (i.p.v. een gasketel), WTW-unit (i.p.v. MV-unit met gevelroosters) en PV-panelen. Door toepassing van deze installatie in combinatie met hoogwaardige warmte-isolatie in de gevels, begane grondvloer, daken en gevelkozijnen, conform de meest actuele eisen en normen, gaat er weinig warmte verloren en wordt alle energie maximaal benut.

De vloeren van de woningen worden standaard voorzien van vloerverwarming met laagtemperatuur (LT) verwarming. Laagtemperatuurverwarming zorgt voor extra comfort en samen met de energiezuinige installaties (zoals Warmtepomp, WTW-unit en PV-panelen) voor minder energieverbruik en lagere energielasten. Alle woningen zijn dan ook voorzien van PV-panelen op het dak van een hoge kwaliteit, waarmee u een deel van de energie zelf opwekt. De PV-panelen zijn bij de koopsom inbegrepen, evenals de montage op het dak en de aansluiting op een individueel systeem. De voordelen van PV-zonnepanelen op een rijtje:

- Lagere energierekening;
- Niet meer volledig afhankelijk van de energieprijzen;
- Schone en 100% duurzame energie;
- Vermindering CO₂ uitstoot;
- Nauwelijks onderhoud;
- Bewezen veiligheid en betrouwbaar.

33. Koperskeuze/ -wijzigingen

Bij alle door Niersman Bouw Haaglanden 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 Niersman Bouw Haaglanden. Uw verzoeken worden verzameld en door middel van een vrijblijvende offerte onder uw aandacht gebracht.

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

34. Beperkingen koperskeuze/ -wijzigingen

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

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

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.

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 krimp-scheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

35. Onze service

Bij de aankoop van de woning ontvangt u de koperscontractekening(en) en deze technische omschrijving.

Overige documenten zoals de koperskeuze-lijsten, kunt u vinden op uw eigen persoonlijke digitale portaal "HomeDna", onze kopersbegeleider zal u hierover nader informeren.

Voorafgaand en tijdens de bouw wordt u, via dit digitale portaal, geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het project en over de voortgang van de bouw.

36. Mandelig gebied/ gezamenlijk eigendom

Naast de woning wordt u via een zogenaamde mandeligheid ook mede-eigenaar van het binnenterrein en de achterpaden.

Wat betekent de mandeligheid voor u als koper?

U bent, samen met de andere mede-eigenaren, verplicht de mandelige zaken:

- Te onderhouden;
- Te reinigen;
- Te vernieuwen (indien nodig).

Alle betrokken eigenaren zijn dus verantwoordelijk zijn voor het beheer en onderhoud (en dus ook de kosten) van de totale inrichting (bestrating, riolering, verlichting, erfafscheiding, bomen, beschoeiing e.d.). Het vestigen van de mandeligheid geschiedt via een notariële akte via de projectnotaris.

Tevens voorziet de ontwikkelaar in de oprichting van een vereniging van eigenaren voor het gezamenlijk beheer. Dit zal gelijktijdig met de notariële akte van mandeligheid bij de notaris geschieden.

37. Belangrijke mededelingen

Voorbehoud ten aanzien van de grond (zettingen)

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

Gebruiksvoorschriften tuin (zettingen)

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

noodzakelijke ophogingen die u in de komende jaren dient uit te voeren minder gemakkelijk en mogelijk kostbaarder bij verharde oppervlaktes. Niersman Bouw Haaglanden aanvaardt geen aansprakelijkheid ter zake dit zettingsproces en de eventueel daaruit voortvloeiende gevolgen.

Overige mededelingen

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

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

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

Wijzigingen in het plan

Deze tekst is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architecten, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. Tevens behoudt Niersman Bouw Haaglanden 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. Niersman Bouw Haaglanden raadt de verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kijkdagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. De verkrijger ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

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

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

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

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

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

De informatie in dit document is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische gegevens en de koperscontracttekeningen, dan prevaleert de tekst in dit document. Het is niet uitgesloten dat kleine (maat)afwijkingen en wijzigingen zullen optreden.

38. AFWERKSTAAT bouwnummers: 1 t/m 7

| Vertrek | Code | Vloeren | Wanden | Plafonds | Uitrusting |
|------------------------------------|------|-------------------|--|---|--|
| Entreehal | 2 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk | Schel, rookmelder. |
| Meterkast | 5 | Beton onafgewerkt | Onafgewerkt | Onafgewerkt | Nutsvoorzieningen. |
| Toilet | 3 | Tegels | Tegels tot 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk | Spuitwerk | Mechanische afzuiging. |
| Woonkamer | 1 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk | Kamerthermostaat, centrale bediening en co2 sensor mechanische ventilatie, toevoer mechanische ventilatie, 1 UTP aansluiting. |
| Keuken | 1 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk | Mechanische afzuiging, perilex t.b.v. elektrisch koken, 2 WCD's voor keukenapparatuur, 3 WCD's voor huishoudelijk gebruik, 3 loze leidingen. |
| Trapkast | 6 | Zandcement | Behangklaar | Niet afgewerkt | |
| Overloop 1e verdieping | 2 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk | Rookmelder |
| Toilet (2) | 3 | Tegels | Tegels tot 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk | Spuitwerk | Mechanische afzuiging. |
| Slaapkamer 1 | 1 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk | co2 sensor mechanische ventilatie, mechanische toevoer ventilatie, thermostaat. |
| Slaapkamer 2 | 1 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk | Mechanische toevoer ventilatie, thermostaat. |
| Slaapkamer 3 | 1 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk | Mechanische toevoer ventilatie, thermostaat, verdeler vloerverwarming. |
| Badkamer | 4 | Tegels | Tegels tot plafond | Spuitwerk | Mechanische afzuiging, elektrische radiator, thermostaat. |
| Overloop 2 ^e verdieping | 2 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk bij platdak en niet afgewerkt bij kap | Rookmelder. |
| Slaapkamer 4 | 1 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk bij platdak en niet afgewerkt bij kap | mechanische toevoer ventilatie, thermostaat. |
| Zolder | 7 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk bij platdak en niet afgewerkt bij kap | thermostaat. |
| Technische ruimte | 5 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk bij platdak en niet afgewerkt bij kap | Warmtepomp, boiler, verdeler vloerverwarming, WTW-unit, opstelplaats wasmachine, opstelplaats wasdroger, omvormer PV. |

Code = benaming volgens het Bouwbesluit*

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Verblijfsruimte | 6. Bergruimte |
| 2. Verkeersruimte | 7. Onbenoemde ruimte |
| 3. Toiletruimte | 8. Buitenruimte |
| 4. Badruimte | (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied) |
| 5. Technische ruimte | |

* *Toelichting:* De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

39. AFWERKSTAAT bouwnummers: 8 t/m 13

| Vertrek | Code | Vloeren | Wanden | Plafonds | Uitrusting |
|------------------------|------|-------------------|--|---|--|
| Entreehal | 2 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk | Schel, rookmelder, verdeler vloerverwarming. |
| Meterkast | 5 | Beton onafgewerkt | Onafgewerkt | Onafgewerkt | Nutsvoorzieningen. |
| Toilet | 3 | Tegels | Tegels tot 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk | Spuitwerk | Mechanische afzuiging. |
| Woonkamer | 1 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk | Kamerthermostaat, centrale bediening en co2 sensor mechanische ventilatie, toevoer mechanische ventilatie, UTP aansluiting. |
| Keuken | 1 | Zandcement | Behangklaar, | Spuitwerk | Mechanische afzuiging, perilex t.b.v. elektrisch koken, 2 WCD's voor keukenapparatuur, 3 WCD's voor huishoudelijk gebruik, 3 loze leidingen. |
| Technische ruimte | 5 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk | Warmtepomp, boiler, verdeler vloerverwarming, mechanische afzuiging. |
| Overloop 1e verdieping | 2 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk bij plafond en wit afgewerkt bij kap | Rookmelder |
| Toilet (2) | 3 | Tegels | Tegels tot 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk | Spuitwerk bij plafond en wit afgewerkt bij kap | Mechanische afzuiging. |
| Slaapkamer 1 | 1 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk bij plafond en wit afgewerkt bij kap | Co2 sensor mechanische ventilatie, mechanische toevoer ventilatie, thermostaat. |
| Slaapkamer 2 | 1 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk bij plafond en wit afgewerkt bij kap | Mechanische toevoer ventilatie, thermostaat. |
| Slaapkamer 3 | 1 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk bij plafond en wit afgewerkt bij kap | Mechanische toevoer ventilatie, thermostaat. |
| Slaapkamer 4 | 1 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk bij plafond en wit afgewerkt bij kap | Mechanische toevoer ventilatie, thermostaat. |
| Badkamer 1 | 4 | Tegels | Tegels tot plafond | Spuitwerk bij plafond en wit afgewerkt bij kap | Mechanische afzuiging, elektrische radiator, thermostaat. |
| Badkamer 2 | 4 | Tegels | Tegels tot plafond | Spuitwerk | Mechanische afzuiging, elektrische radiator, thermostaat. |
| Berging | 6 | Zandcement | Behangklaar | Spuitwerk bij plafond en niet afgewerkt bij kap | Mechanische afzuiging, verdeler vloerverwarming, opstelplaats wasmachine, opstelplaats wasdroger, WTW-unit, omvormer PV. |

Code = benaming volgens het Bouwbesluit*

- | | |
|----------------------|---|
| 1. Verblijfsruimte | 6. Bergruimte |
| 2. Verkeersruimte | 7. Onbepaalde ruimte |
| 3. Toiletruimte | 8. Buitenruimte |
| 4. Badruimte | (Verblijfsruimte is tevens Verblijfsgebied) |
| 5. Technische ruimte | |

* *Toelichting:*

De woningen voldoen aan het Bouwbesluit zoals geldend ten tijde van het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning. In het Bouwbesluit worden andere namen van ruimten in de woning toegepast dan in gewone spreektaal. Begrippen zoals hal, woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt namelijk gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, verkeersruimten en andere ruimten.

40. KLEURSTAAT (interieur)

Wijzigingen voorbehouden!

Onderdeel

Kleur

Kozijnen

Binnenzijde van de buitenkozijnen
Binnenkozijnen
Binnendeuren

gelijk aan de buitenzijde van de buitenkozijnen
(kristal) wit
(kristal) wit

Diversen

Houten aftimmeringen binnen
Schakelmateriaal elektra

RAL 9010 (zuiverwit)
wit (vrijwel gelijk aan RAL 9010)

41. KLEURSTAAT (exterieur)

Wijzigingen voorbehouden!

| Onderdeel | Kleur | | | | | | |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Kozijnen | | | | | | | |
| | zuiver wit bouwnummer | basalt grijs bouwnummer | | | | | |
| Buitenkozijnen | 1 t/m 9 | 10 t/m 13 | | | | | |
| Bewegende delen in de kozijnen | 8-9 | 1 t/m 7, 10 t/m 13 | | | | | |
| | | | | | | | |
| Metselwerk | | | | | | | |
| | antraciet bouwnummer | wit afgewerkt bouwnummer | red salmon bouwnummer | crimson flamed bouwnummer | antraciet bouwnummer | indus bouwnummer | lepus/mangaan bouwnummer |
| Plint | 1 t/m 7 | | | | 8-9 | 10-11 | 12-13 |
| Opgaand werk | | 8-9 | 1-2 | 3 t/m 7 | | 10-11 | 12-13 |
| Rollagen | 1 t/m 7 | | | | | 10-11 | 12-13 |
| Tuinmuur | | | 1-2 | | | | |
| | | | | | | | |
| Dakpannen | | | | | | | |
| Dakpannen bouwnummer 1-2, 8 t/m 13 | natuur rood mat | | | | | | |
| Dakpannen bouwnummer 3 t/m 7 | zwart grijs mat | | | | | | |
| | | | | | | | |
| Diverse | | | | | | | |
| Stalen lateien bouwnummer 1 t/m 7 | grijs bruin | | | | | | |
| Stalen lateien bouwnummer 8 – 9 | grijs | | | | | | |
| Stalen lateien bouwnummer 10 t/m 13 | basalt grijs | | | | | | |

42. Bijlage; "Wat is een leeflaag?"

In het project Fittershof wordt een zogenaamde "leeflaag" toegepast. Een leeflaag is een laag geschikte schone grond. Geschikt wil zeggen:

- geschikt qua *aanzien* (dus niet verontreinigd met plastic, hout, puin, et cetera),
- geschikt qua *civiele eigenschappen* (draagkrachtig, drainerend, groeivermogen) en
- geschikt qua *milieuhygiënische eigenschappen* (schoon genoeg voor het beoogde gebruik: "wonen").

De opbouw van de leeflaag van boven naar onder is als volgt:

- Gebruikslaag
De dikte van de gebruikslaag wordt bepaald door de (toekomstige) functie en het gebruik van de locatie. De gemiddelde dikte van de standaardleeflaag is vastgesteld op 1 meter; hier wordt zand of teelaarde aangebracht. Afhankelijk van de locatie (onder gebouwen of onder wegen) kan een andere opbouw gewenst zijn. Denk bijvoorbeeld aan een combinatie met (beton) granulaat.
- Ondergrond
Een deel van het terrein in Fittershof kent van oudsher een lichte immobiele verontreiniging. Om directe en indirecte contactrisico's te voorkomen is op de bodem een leeflaag aangebracht in overleg met de Gemeente en de Omgevingsdienst Haaglanden.

Damwand:

Een deel van het terrein (ter hoogte van bouwnummers 10 t/m 14) is ca. 10 jaar geleden gesaneerd in opdracht van de gemeente Zoetermeer. Hierbij is bewust een gedeelte van de destijds gebruikte stalen damwand blijven zitten. Deze damwand mag niet worden verwijderd en zit deels onder de woningen en de leeflaag. Constructief staan de woningen volledig los van de damwand en belemmert de damwand het toekomstig gebruik ook niet. In de leveringsakte zal op verzoek van de gemeente Zoetermeer een opstalrecht gevestigd worden om het behoud van de damwand in de toekomst te waarborgen.

Wat mag u wel doen:

- Genieten van de tuin! Een leeflaagconstructie wordt in Nederland veelvuldig toegepast en is volledig veilig voor mensen, dieren en planten en conform de wetgeving.
- Groenten telen en eten uit uw eigen tuin.

Wat mag u niet doen:

- De leeflaag moet in tact blijven. Bij graafwerkzaamheden dieper dan de signaleringslaag dient u melding te maken bij de Gemeente.
- Grondwater onttrekken en gebruiken voor zwemmen, besproeien of drinken.