

# Technische omschrijving

Bouwkundig & Installaties

## Nieuwbouw 49 woningen de Woongaard fase 2 te Geldermalsen



Document: KB-01 Technische omschrijving  
Datum: 26 mei 2026  
Gewijzigd: -  
Status: Definitief

**Kuiper Bouw B.V.**  
Westervoortsedijk 95 A  
6827 AW Arnhem  
Tel. 026 - 443 02 43  
[www.kuiperbouw.nl](http://www.kuiperbouw.nl)

**Inhoudsopgave:**

1. Algemene informatie.....	3
2. Technische informatie .....	5
3. Aannemingsovereenkomst.....	17
4. Kopers keuze.....	19
5. Algemene bepalingen.....	20
6. Ruimte afwerkstaat .....	22
7. Kleur- en materiaalstaat.....	23

## Algemene informatie

### Bouwplanomschrijving

Het bouwplan betreft het realiseren van 49 woningen gelegen in Geldermalsen. Het plan omvat 6 woningtypen verdeeld in 15 bouwblokken.

Woningtype A:	Bnr. 1, 2 en 11
Woningtype B:	Bnr. 3 t/m 10, 28 en 29
Woningtype C:	Bnr. 12, 13, 20 en 21
Woningtype D:	Bnr. 14, 19, 22, 27, 30, 37, 38 en 41
Woningtype E:	Bnr. 15 t/m 18, 23 t/m 26, 31 t/m 36, 39 en 40
Woningtype F:	Bnr. 42 t/m 49

De locatie van de verschillende bouwnummers kunt u terugvinden in de verkoopstukken.

### Parkeren

Het parkeren vindt deels plaats op eigen terrein en deels in de daarvoor aangelegde openbare parkeerplaatsen. De inrichting en situering van de parkeeroplossing zijn conform de juridische situatietekening.

### Afvalinzameling

Voor de afvalinzameling is het afvalbeleid van de Gemeente West Betuwe van toepassing.

### Besluit Bouwwerken leefomgeving (BBL)

Bij het opstellen van deze technische omschrijving is uitgegaan van de eisen zoals vastgelegd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). Ter voorkoming van begripsverwarring is hierin bepaald dat alle vertrekken binnen een woning eenduidig worden benoemd op basis van hun functionele karakter. Terminologie zoals woonkamer, keuken en slaapkamer wordt binnen het BBL niet gehanteerd. In plaats daarvan wordt gesproken over begrippen als verblijfsruimte, verkeersruimte en overige ruimtecategorieën.

Deze benamingen dienen als volgt te worden gelezen:

Verblijfsruimte	: woonkamer, slaapkamer en keuken
Verkeersruimte	: entree, gang, hal, trap en overloop
Bergruimte	: berging(in tuin), garage
Onbenoemde ruimte	: kast, zolder en techniekruimte
Toilet- of badruimte	: toilet en badkamer
Technische ruimte	: meterkast en opstelplaats voor installaties
Buitenruimte	: terras / balkon

### Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de woningindeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.

**Energielabel**

Alle nieuwbouwwoningen krijgen bij oplevering een energielabel. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij wordt gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is het voorlopige energielabel bekend. Het voorlopige energielabel voor deze woningen is A++++. Bij oplevering ontvang je het definitieve energielabel van jouw woning. Dit definitieve energielabel kan afwijken van het voorlopige energielabel omdat je bijvoorbeeld hebt gekozen voor meerwerkopties, maar ook door wijzigingen in software, wet- of regelgeving of in bouwkundige/installatietechnische uitgangspunten.

## 1. Technische informatie

### BENG

BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. De woningen in dit plan voldoen aan de BENG eisen. Voor BENG 2 wordt een eis aanhouden van  $BENG 2 \leq 0$ . Dit betekent dat het gebouw gebonden energieverbruik wordt gecompenseerd door het opwekken van hernieuwbare energie. Afhankelijk van uw hypotheekkeuze en -mogelijkheden zijn er hypotheekverstrekkers met gunstige voorwaarden voor energiezuinige woningen. Laat u hierover goed informeren.

### Peilen en maten

Als peil ( $P=0$ ) geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer direct achter de voordeur. Het peil wordt uitgezet in afstemming tussen de Gemeente West Betuwe, BPD Ontwikkeling B.V. en KuiperBouw B.V.. Voor het bepalen van de opstaphoogte ter plaatse van de dorpel bij de voordeur is voor de vloerafwerking een dikte aangehouden van circa 20 mm. Deze vloerafwerking is echter niet inbegrepen in de aanneemsom. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters (mm).

### Grondwerk

Voor de aanleg van funderingen, leidingen, kabels, etc. dienen de nodige grondwerken te worden verricht. Het op tekening aangegeven in eigendom te verkrijgen perceel wordt geëgaliseerd en waar nodig worden de ontgravingen met de uitgekomen grond / zand weer aangevuld. De percelen worden niet voorzien van teelaarde(tuinaarde of tuingrond).

### Rioleringswerk

De riolering wordt uitgevoerd volgens de voorschriften en op aanwijzing van de gemeente. Het rioleringsstelsel bestaande uit kunststof leidingen, wordt belucht en voorzien van ontpoppingsmogelijkheden.

Voor het infiltreren van het hemelwater dat van het dak komt, worden er infiltratiekratten op een nader te bepalen locatie in de grond van het perceel aangebracht. Deze kratten zorgen ervoor dat het hemelwater afkomstig van het dak geleidelijk door de grond wordt opgenomen.

Het laten wegzakken van regenwater in de bodem draagt bij aan het behoud van het grondwaterpeil én voorkomt onnodige belasting van het rioolstelsel en zuiveringsinstallaties. Daarnaast is het ook een eis van de Gemeente West Betuwe.

Aangezien de aanleg en inrichting van de tuin door de koper in eigen beheer worden uitgevoerd en per perceel kunnen verschillen, dient de koper zelf zorg te dragen voor een adequate voorziening voor de infiltratie en/of afvoer van het op eigen terrein vrijkomende hemelwater. De uitvoering dient te voldoen aan de geldende voorschriften van de gemeente. De realisatie en het functioneren van deze voorziening zijn volledig voor rekening en risico van de koper.

### Bestrating, beplanting en hekwerken

De woningen worden opgeleverd zonder bestrating in de tuinen. Dit dient door de koper in eigen beheer te worden verzorgd. In het kader van duurzaamheid en vergroening wordt geadviseerd om zoveel mogelijk half verharding toe te passen.

Rondom de privétuin zullen beukenhagen en Ligusterhagen worden gerealiseerd met hoogtes en positie zoals aangegeven op de juridische situatietekening die onderdeel uitmaakt van de verkoopstukken.



Voor toegang tot de achtertuinen van de rijwoningen zullen er poorten worden toegepast die worden opgebouwd uit een stalen frame bekleed met geïmpregneerde houten delen overeenkomstig de afwerking van de houten bergingen.

Op de zijgevels van diverse hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen wordt, conform verkooptekening, gevelgroen toegepast in de vorm van klimbeplanting. De beplanting wordt geleid langs een hiervoor geschikte gevelvoorziening. De klimplanten worden geplant in een plantvak, afgezet met een betonband in standaard grijze kleur.

De daken van de bergingen worden uitgevoerd als groendak middels sedum cassettes.

Bij diverse woningen in het plan wordt er een pergola toegepast ter plaatse van de voorgevel. De pergola bestaat uit zwarte douglas houten liggers en kolommen die worden geplaatst op een prefab betonnen funderingspoer.

### **Berging**

De bergingen van de hoekwoningen, tussenwoningen en rug-aan-rug woningen worden uitgevoerd als ongeïsoleerde houten berging. De berging wordt voorzien van een houten deur met gelaagde beglazing. De vloer wordt uitgevoerd als ongeïsoleerde betonvloer. De wanden worden opgebouwd uit geïmpregneerd houten regelwerk afgewerkt met geïmpregneerde houten delen. Het platte dak bestaat uit een constructie van houten gordingen met daarop een bebording die wordt afgewerkt met dakbedekking. De dakrandafwerking wordt verzorgd door een sendzimir verzinkt stalen afdekkap in een standaard kleur. De afvoer geschiedt middels een pvc hemelwaterafvoer. Aan de binnenzijde van de berging wordt een dubbele wandcontactdoos voorzien van randaarde en een geschakeld verlichtingsarmatuur aangebracht.

De bergingen van de rug- aan rug woningen worden afwijkend van bovenstaande omschrijving uitgevoerd met verticale zwarte houten delen. Daarnaast wordt er bij deze woningen nabij de voordeur een houten voorziening gecreëerd voor het uit het zicht opstellen van vuilcontainers. Positie en afmetingen volgens de verkoopstukken.

De 2-onder-1-kapwoningen en hoekwoning bnr. 22 worden voorzien van een ongeïsoleerde buitenberging. De berging wordt uitgevoerd met hardhouten gevelkozijnen overeenkomstig de woning. De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonnen systeemvloer. Het dak bestaat uit een houten dakbeschot afgewerkt met dakbedekking. De gevelafwerking van de buitenbergingen bestaat conform de verkoopstukken uit gevelmetselwerk.

De vrijstaande woningen worden voorzien van een geïsoleerde buitenberging. De berging wordt uitgevoerd met hardhouten gevelkozijnen overeenkomstig de woning. De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonnen systeemvloer. Het dak bestaat uit een betonnen systeemvloer met daarop afschotisolatie afgewerkt met dakbedekking. De gevelafwerking van de buitenbergingen bestaat conform de verkoopstukken uit gevelmetselwerk.

### **Fundering**

De woningen worden gefundeerd op palen waarover betonnen funderingsbalken worden aangebracht. Afmetingen van de funderingsbalken/-stroken en vloeren, alsmede de aanlegdiepte van de fundering, worden bepaald door de constructeur.

## Vloeren

De begane grondvloer van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer. Onder de vloer van de woning bevindt zich een kruipruimte welke toegankelijk is via een kruipluik achter de voordeur. De verdiepingvloeren van de woning worden uitgevoerd als betonnen systeemvloer voorzien van zichtbare V-naden aan de plafondzijde.

Indien nodig worden er voor de opvang van de overspanning van de betonvloeren metalen liggers toegepast. De onderzijde van deze liggers worden bekleed en vervolgens met de rest van het plafond mee gespoten. De liggers kunnen gedeeltelijk onder de vloer uitkomen. De dikte van de vloeren als ook de benodigde wapening is bepaald door de constructeur.

## Wanden

De wanden behorende tot de draag- en stabiliteitsconstructie van de woning, worden uitgevoerd in prefab beton. Deze wanden worden behangklaar opgeleverd.

Alle niet dragende binnenwanden (lichte scheidingswanden) worden uitgevoerd in cellenbeton. Afhankelijk van de betreffende ruimte worden deze behangklaar, betegeld, met spuitpleisterwerk of onafgewerkt opgeleverd, zoals vermeld in de afwerkstaat in dit document.

## Gevels

De gemetselde buitengevels worden uitgevoerd in baksteen. Kleur en type conform de kleur- en materiaalstaat in deze technische omschrijving. Onder de gevelkozijnen worden daar waar nodig aluminium waterslagen aangebracht. Kozijnen die doorlopen tot aan het maaiveld worden aan de onderzijde ondermetseld middels een zogenaamde 'klampsteen'. Het metselwerk boven de gevelopeningen wordt daar waar nodig ondersteund door stalen lateien of geveldragers (e.e.a. volgens opgave constructeur).

Bij diverse woningen in het plan wordt de gevel deels uitgevoerd met plankvormige vezelcementbekleding. De platen worden volgens de richtlijnen van de fabrikant bevestigd op een houten draagstructuur, waarbij de aansluitingen voldoende ruimte voor ventilatie bieden. De kleur is conform de kleur- en materiaalstaat in deze technische omschrijving. De posities zijn conform de verkooptekeningen.

Bij diverse woningen in het plan worden de kozijnen op de 1e verdieping voorzien van metalen Franse balkonhekwerken. De hekwerken worden bevestigd volgens de verwerkingsrichtlijnen van de fabrikant en afgewerkt met poedercoating in de kleur zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. De posities zijn conform de verkooptekeningen.

## Dak

De hellende daken worden opgebouwd uit een geïsoleerde prefab dakconstructie ondersteund door dragende knieschotten conform de berekeningen van de constructeur.

De daken worden fabrieksmatig daar waar van toepassing voorzien van tuimelvensters overeenkomstig de verkoopstukken. De binnenzijde van de prefab dakconstructie wordt afgewerkt met een melamine spaanplaat in de kleur groen/bruin.

Voor de rug aan rug- en vrijstaande woningen wordt de binnenzijde van de prefab dakconstructie afgewerkt met een witte spaanplaat die geniet wordt aangebracht (waarbij de nietgaten zichtbaar zijn).

De dakelementen van de woningen worden aan de buitenzijde afgewerkt met keramische pannen. Kleur en type conform kleur- en materiaalstaat in deze technische omschrijving. De overstekken worden bekleed met onderhoudsarme gevelbekleding die met behulp van schroeven op kleur wordt aangebracht.

## Flora en Fauna

In de gevels worden op diverse plaatsen vogelvoorzieningen toegepast. Uitvoering en posities zijn zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

## Kozijnen, deuren en hang- & sluitwerk

De woningen worden voorzien van hardhouten gevelkozijnen, vervaardigd uit hout dat voorzien is van een keurmerk voor verantwoord bosbeheer. De gevelkozijnen worden fabrieksmatig afgelakt en voorzien van beglazing. Aan de binnenzijde worden de kozijnen uitgevoerd met spouwlaten in de kleur van het kozijn die tevens dienst doen als aftimmering.

De onderdorpel van de kozijnen op peil worden uitgevoerd in kunststof of gelijkwaardig. Onder de raamkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht, dik circa 20mm. Bij puien die doorlopen tot de vloer worden geen vensterbanken aangebracht.

Voor de buitenkozijnen, ramen en deuren geldt dat er door bewoner extra aandacht dient te worden besteed aan het onderhoud van het schilderwerk bij toepassing van donkere kleuren. Wij raden u aan om u door een specialist te laten adviseren t.a.v. het benodigde onderhoud. Bij oplevering ontvangt u een onderhoudsadvies ten behoeve van het schilderwerk.

Het benodigde hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoet aan weerstandsklasse 2 en aan het Politie Keurmerk Veilig Wonen (de woningen worden niet gekeurd en gecertificeerd). De draairichting van ramen en deuren wordt uitgevoerd conform de verkooptekeningen. De voordeur, achterdeur en bergingsdeur van de woningen worden voorzien van sloten met gelijksluitende cilinders. Hierdoor kunnen alle deuren met dezelfde sleutel geopend worden. De buitenkozijnen/ -deuren worden voorzien van aluminium (deur)beslag.

De binnenkozijnen van de rijwoningen en rug-aan-rug woningen worden uitgevoerd als fabrieksmatig plaatstalen montagekozijnen met een bovenlicht en afgeslankte bovendorpel.

In het bovenlicht van het kozijn van de woningen die worden uitgevoerd met een trapkast wordt er een dicht paneel aangebracht in kleur van het kozijn.

De binnenkozijnen van de vrijstaande woningen, 2 onder 1 kapwoningen en hoekwoning bnr. 22 worden uitgevoerd als plaatstalen montagekozijnen zonder een bovenlicht. De ruimte boven deze binnenkozijnen zal bouwkundig worden dichtgezet in hetzelfde materiaal als de binnenwand.

De binnendeuren worden uitgevoerd als vlakke, fabrieksmatig afgelakte, opdekdeuren, zonder glasopening, kleur standaard wit. De deur van de meterkast wordt, indien noodzakelijk vanuit de voorschriften van de NUTS partijen, voorzien van ventilatieroosters.

### Specificatie hang- en sluitwerk binnendeuren:

- de deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten;
- de deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot;
- alle overige deuren worden voorzien van een loopslot;
- de deuren worden voorzien van aluminium deurkrukken en schilden.

Achter de deur van de badkamer en het toilet wordt een (kunst)stenen dorpel aangebracht.



## Beglazing

De buitenkozijnen worden voorzien van HR+++ beglazing. De beglazing voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het bouwbesluit en NEN 3569 (veiligheidsglas in gebouwen). De beglazing wordt zonwerend uitgevoerd op de plaatsen zoals bepaald in de BENG berekening.

## Trappen

De standaard vuren houten binnentrappen naar eerste verdieping van de woningen voorzien van een trapkast worden uitgevoerd als 'dichte' trappen. De woningen zonder trapkast worden uitgerust met een 'open' trap. De trappen naar de 2<sup>e</sup> verdieping wordt uitgevoerd als 'open' trap. Ter plaatse van de overloop en schalmgaten worden vuren houten hekken geplaatst en op de wand wordt een houten leuning aangebracht op aluminium leuningdragers. Het is raadzaam in verband met geluid en stroefheid de traptreden verder af te werken met een bekleding.

Bij bouwnummers 42 t/m 49 wordt er in de 2<sup>e</sup> verdiepingvloer ter plaatse van de hal op 1<sup>e</sup> verdieping een zogenaamde "vlizotrap" toegepast die het mogelijk maakt de berg/installatiezolder te bereiken. De vlizotrap wordt aan de onderzijde rondom afgetimmerd voor een nette aansluiting met de vloer.

## Wandafwerking

Alle wanden in de woning worden 'behangklaar' groep 3(\*) opgeleverd, met uitzondering van de wanden in de meterkast, trapkast, de wanden van de badruimte en de toiletruimte. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van o.a. het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlak laag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

*(\*) Behangklaar houdt in dat er geen (bouw)behang wordt aangebracht. De aanduiding behangklaar betreft uitsluitend de vlakheidsklasse van de wand. Eventuele voorstrijk ter vermindering van de zuigende werking van de ondergrond dient door koper zelf te worden aangebracht.*

## Tegelwerk

### Wandtegels:

De wanden van de badkamer en het toilet van de rijwoningen en rug-aan-rug woningen worden standaard betegeld met tegels in het formaat 20 x 40 cm. Voor de vrijstaande woningen, 2 onder 1 kapwoningen en bouwnummer 22 wordt een afmeting van 30 x 60 cm toegepast.

Het wandtegelwerk wordt staand en niet strokend met de vloertegels verwerkt.

In het toilet worden de wandtegels tot circa 120 cm en in de badkamer tot aan het plafond aangebracht. De wandtegels worden gevoegd in een standaard grijze kleur.

De uitwendige hoeken worden voorzien van aluminium tegelhoekprofielen en de inwendige hoeken van neutraal kitwerk.

Boven het tegelwerk in de toiletruimte worden de wanden voorzien van spuitpleisterwerk.

### Vloertegels:

De vloeren van de badkamer en het toilet van de rijwoningen en rug-aan-rug woningen worden standaard betegeld met tegels in het formaat 30 x 30 cm. Voor de vrijstaande woningen, 2 onder 1 kapwoningen en bouwnummer 22 wordt een afmeting van 60 x 60 cm toegepast.

Het tegelpatroon is recht en de wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht. De vloertegels worden gevoegd in een standaard grijze kleur.

In de geselecteerde projectshowroom zijn de standaard tegels te bezichtigen. Tevens kunnen er alternatieve tegels via het meer- en minderwerktraject worden gekozen.

#### Vensterbanken:

De buitenkozijnen die niet doorlopen tot het maaiveld worden aan de binnenzijde voorzien van kunststeen vensterbanken in een lichte kleur. De vensterbank in de badkamer wordt daar waar van toepassing betegeld met wandtegels.

#### **Vloerafwerking (dekvloeren)**

De vloeren in de woning worden uitgevoerd als cementdekvloer en opgeleverd met vlakheidsklasse 4 met uitzondering van de meterkast en de ruimte achter de knieschotten van de schuine kap. In de dekvloer lopen leidingen en vloerverwarming. Bij de keuze van uw vloerafwerking adviseren wij u om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf. Niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de dekvloer worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met hechting, vereiste vlakheid van de vloer of bouwvocht dat nog in de vloer of woning aanwezig is.

#### **Plafondafwerking**

De vlakke plafonds van de woning worden voorzien van spuitpleisterwerk. Het plafond van de meterkast blijft onafgewerkt. De V-naden tussen de betonnen vloerelementen worden meegespoten en blijven dus in het zicht. Dit geldt ook voor eventuele aftimmerstroken van stalen liggers welke zich in de vloer bevinden.

#### **Schilderwerk**

Het buiten- en binnen schilderwerk van de houten gevelkozijnen en deuren wordt, tenzij anders omschreven, aan de buiten- en de binnenzijde in gelijke kleur (fabrieksmatig) dekkend aangebracht.

De treden en stootborden van de trap worden voorzien van grondverf opgeleverd. Spijker, schroefgaten e.d. worden niet geplamuurd en blijven dus in het zicht.

De trapbomen en hekwerken worden dekkend geschilderd. Eventuele noesten kunnen zichtbaar blijven.

#### **Aftimmerwerk**

In de woning worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een nette afwerking. Leidingwerk in de meterkast, berging en opstelplaats voor technische installaties wordt niet afgewerkt en blijft in het zicht. In de woning worden géén plinten aangebracht.

#### **Keuken**

De woning wordt standaard opgeleverd zonder keuken. Wel wordt de mogelijkheid geboden om gebruik te maken van de geselecteerde projectshowroom die een voorstel heeft gemaakt voor een keuken die is afgestemd op het leidingwerk zoals dat standaard in de woning wordt aangebracht. Zie hiervoor de keukenflyer die onderdeel uitmaakt van de verkoopdocumentatie.

Binnen een vooraf vastgestelde sluitingstermijn, dient de opstelling van de keuken met bijbehorende aansluitingen aan de kopersbegeleider kenbaar gemaakt te worden (zodat de installaties en vloerverwarming op de gewenste posities kunnen worden aangebracht).

Indien er bij de sluitingsdatum geen alternatieve leidingopgave is geaccordeerd zal er worden uitgegaan van de aansluitpunten zoals deze in basis zijn voorzien conform de 0-tekeningen.

In de keuken zijn de aansluitmogelijkheden op de standaardposities aangebracht, zoals weergegeven op de verkooptekeningen.

### **Riolering, goten en hemelwaterafvoeren**

Alle sanitaire toestellen, de afvoer in de keuken, de wasmachine en de warmtepomp worden aangesloten op de binnenriolering. De binnenriolering wordt aangesloten op het vuilwaterrioolstelsel. Het rioleringssysteem wordt belucht en uitgevoerd in kunststof buizen met de nodige kunststof hulpstukken.

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink en voorzien van loofafscheiders.

De goten worden uitgevoerd als zinken bakgoot.

### **Waterinstallatie**

De woningen worden aangesloten op het plaatselijke drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften.

De volgende koudwater tap- en/of aansluitpunten worden voorzien:

- Vorstvrije buitenkraan (alléén bij vrijstaande-, 2 onder 1 kap woningen en bnr. 22)
- closetcombinaties;
- fontein in de toiletten;
- aansluitpunt voor de gootsteen en vaatwasser(afgedopt) in de keuken;
- wastafel- en thermostaat douchemengkraan in de badkamer;
- bad in de badkamers van de woningen waar van toepassing conform verkooptekeningen;
- kraan voor de wasmachineaansluiting (incl. afvoerset) t.p.v. opstelplaats van de wasmachine;

De volgende warmwater tap- en/of aansluitpunten worden voorzien:

- wastafel-, thermostaat douchemeng- en badkraan(indien van toepassing) in de badkamer;
- aansluitpunt voor de gootsteen in de keuken.

Waterleidingen nabij de opstelplaats van de warmtepomp en in de technische ruimte worden als opbouw aangebracht.

### **Sanitair**

In de aankoopprijs van uw woning is het noodzakelijke leidingwerk, de montage en de levering van het op tekening aangegeven sanitair opgenomen.

De prijs van uw woning wordt in basis gebaseerd op kostprijs van diverse onderdelen en grootschalige inkoop. Er wordt u door Kuiper Bouw B.V. de mogelijkheid geboden om uw woning te individualiseren voor o.a. uw keuken en badkamer. Om uw persoonlijke wensen in het bouwproces te integreren zal dit extra kosten met zich meebrengen. Om deze handlingskosten te dekken hanteert de showroom de adviesverkooprijzen van de leveranciers op de buiten standaard gekozen producten.

Montagehoogtes van onderstaande toestellen worden standaard aangehouden conform de 0-tekeningen van de sanitair showroom.

Toiletruimte:

Toilet vrijstaande-, 2 onder 1 kap woningen en bnr. 22:

- Villeroy & Boch Architectura wandcloset met closetzitting, wit
- Geberit Sigma 20 2 toets bedieningspaneel, wit
- Geberit duofix inbouwreservoir

Toilet overige woningen:

- Villeroy & Boch O'Novo wandcloset met closetzitting, wit
- Geberit Sigma 01 2 toets bedieningspaneel, wit
- Geberit duofix inbouwreservoir

Fontein vrijstaande-, 2 onder 1 kap woningen en bnr. 22:

- Villeroy & Boch Architectura fontein 360x265mm, wit
- plugbetersifon met rozet, chroom
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan fonteinkraan, chroom

Fontein overige woningen:

- Villeroy & Boch O'Novo fontein 360x250mm, wit
- plugbetersifon met rozet, chroom
- Grohe BauEdge fonteinkraan, chroom

Badkamer:

Wastafel vrijstaande-, 2 onder 1 kap woningen en bnr. 22:

- Villeroy en Boch Architectura wastafel 600x445mm, wit voor bouwnummer 22
- Villeroy en Boch Skyla wastafel 1200x460mm, voor vrijstaande- en 2 onder 1 kap woningen
- wastafelplug, chroom
- plugbetersifon met rozet, chroom
- Grohe Eurosmart wastafelkraan m-size zonder waste, chroom
- Procasa Square Spiegel 600x800mm voor bouwnummer 22
- Procasa Square Spiegel 600x1200mm, voor vrijstaande- en 2 onder 1 kap woningen

Wastafel overige woningen:

- Villeroy en Boch O'Novo wastafel 600x460mm, wit
- wastafelplug, chroom
- plugbetersifon met rozet, chroom
- Grohe BauEdge wastafelkraan s-size zonder waste, chroom
- Procasa Square Spiegel 600x800mm

Bad vrijstaande- en 2 onder 1 kap woningen (Alléén bij bnr. 1 t/m 11 + 28 en 29):

- Villeroy & Boch Architectura rechthoek 1700x800mm, wit
- Grohe Grohtherm 1000 badthermostaat met handdouche Grohe tempesta 110 cube, chroom

Douche vrijstaande-, 2 onder 1 kap woningen en bnr. 22:

- Easydrain Multi douchegoot 700mm, RVS
- Grohe Grohtherm 1000 comfortset , chroom

Douche overige woningen:

- Easydrain Multi douchegoot 700mm, RVS
- Grohe Grohtherm 800 comfortset, chroom

Toilet vrijstaande-, 2 onder 1 kap woningen en bnr. 22:

- Villeroy & Boch Architectura wandcloset met closetzitting, wit
- Geberit Sigma 20 2 toets bedieningspaneel, wit
- Geberit duofix inbouwreservoir

Toilet overige woningen:

- Villeroy & Boch O'Novo wandcloset met closetzitting, wit
- Geberit Sigma 01 2 toets bedieningspaneel, wit
- Geberit duofix inbouwreservoir

Radiator:

- elektrische designradiator incl. thermostaat, wit

\*\* Mochten artikelen niet meer beschikbaar zijn, dan zal een gelijkwaardig alternatief worden voorgesteld.

### **Ventilatievoorzieningen**

De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem met warmteterugwinning, waarbij er sprake is van mechanische toe- en afvoer van de lucht.

De toevoer geschied middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen welke zijn aangebracht in alle verblijfsruimten (de exacte positie van de afzuigpunten worden op aanwijzing van de installateur bepaald en kunnen niet worden gewijzigd).

De afvoer geschied middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen welke zijn aangebracht in de navolgende ruimten: de keuken, de toilet, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine (de exacte positie van de afzuigpunten worden op aanwijzing van de installateur bepaald en kunnen niet worden gewijzigd).

De ventilatie-unit wordt bij benadering conform de positie op de verkooptekeningen geplaatst, de hoofdbediening (CO2) voor de mechanische ventilatie wordt geplaatst in de woonkamer.

Daarnaast wordt er in slaapkamer 1 tevens een CO2 sensor aangebracht.

Voor de badkamer wordt er een standenschakelaar RF (batterij gevoed) los meegeleverd

Om het ventilatiesysteem goed te laten functioneren mag hier géén afzuigkap op worden aangesloten. Geadviseerd wordt om een recirculatie afzuigkap toe te passen.

### **Verwarmingsinstallatie & warmwatervoorziening**

Voor de verwarming van de woning en de bereiding van warm tapwater wordt de woning voorzien van een luchtwaterwarmtepomp in combinatie met een geïntegreerde boiler met een inhoud die is afgestemd op de eisen van Woningborg.

De installatie biedt u tevens de mogelijkheid om in de zomer (beperkt) te kunnen koelen. Het betreft een zogenaamde topkoeling die ervoor zorgt dat de temperatuur enkele graden kan worden gereduceerd. Het betreft dus geen airco, maar zorgt wel voor een aangename binnenklimaat.

Het buitendeel van de warmtepomp wordt voor de rijwoningen opgesteld in de buitenberging. Voor de toe- en afvoer van de benodigde buitenlucht worden er 2 roosters in de berging aangebracht. Voor bouwnummer 13 geldt een zelfde wijze van opstelling in de gemetselde berging.

Voor de rug-aan-rug woningen geldt dat het buitendeel van de warmtepomp wordt geïntegreerd in het dak middels een vanaf de binnenzijde van de woning te openen luik voor het benodigde onderhoud.

Voor de vrijstaande-, 2 onder 1 kap woningen en bouwnummer 22 wordt het buitendeel van de warmtepomp op het platte dak van de berging / tegen de gevel van de hoogbouw geplaatst.

De te verwarmen ruimten op begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping worden voorzien van vloerverwarming in de dekvloer. Op de zolders wordt een elektrische radiator aangebracht. De vliering van de rug- aan rug woningen is onverwarmd.

Doordat er in de badkamer waterleidingen in de vloeren aanwezig zijn, zijn er extra aandachtspunten voor een legionellavrij ontwerp. Om deze reden wordt de vloerverwarming niet in de gehele badruimte gemonteerd. Om het tekort aan capaciteit op te heffen wordt er een elektrische handdoekradiator voorzien.

De temperatuur is met een kamerthermostaat in de woonkamer te regelen en in de overige verblijfsruimten wordt een naregeling toegepast. Bij de naregeling dient u er rekening mee te houden dat de verwarming in de slaapkamers en badkamer(s) geen warmte zal afgeven als er geen warmtevraag is door de hoofdthermostaat in de woonkamer.

De verwarmingsverdelers worden bij benadering aangebracht op de posities conform verkooptekeningen. De verwarmingsverdeler op begane grond wordt afgewerkt met een prefab stalen omkasting indien deze niet in een trapkast wordt aangebracht.

Bij de keuze voor een vloerafwerking dient de leverancier van de vloerafwerking te worden gemeld dat de woning is uitgevoerd met vloerverwarming, teneinde garantieproblemen te voorkomen.

In overeenstemming met de Woningborg garantie- en waarborgregeling geldt dat, bij gelijktijdig gebruik van alle door de ondernemer geplaatste verwarmingssystemen, de hieronder gespecificeerde temperaturen minimaal moeten worden bereikt en behouden tot een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$ :

- verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte. Verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keukens:  $22^{\circ}\text{C}$
- verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop:  $18^{\circ}\text{C}$
- zolder in open verbinding met een verkeersruimte, zoals gang, hal, trap en overloop:  $18^{\circ}\text{C}$
- toiletruimte:  $18^{\circ}\text{C}$
- douche- en/of badruimte:  $22^{\circ}\text{C}$
- inpandige bergruimte/onbenoemde ruimte:  $15^{\circ}\text{C}$

### **Gas installatie**

In de woning is geen gas installatie aanwezig.



## Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften. De installatie voldoet aan normblad NPR 5310 normaal voor de vrijstaande-, 2 onder 1 kap woningen en bnr. 22. De installatie van de overige woningen voldoet aan normblad NPR 5310 eenvoudig. Het aantal lichtpunten, wandcontactdozen en aansluitpunten wordt uitgevoerd conform de verkooptekeningen.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3 x 25A. In de meterkast zijn voldoende aardlekschakelaars aanwezig op basis van de volgende groepenverdeling:

- Licht;
- Fornuis groep;
- Oven of magnetron (alléén bij vrijstaande-, 2 onder 1 kap woningen en bnr. 22);
- Vaatwasser (alléén bij vrijstaande-, 2 onder 1 kap woningen en bnr. 22);
- Licht;
- Wasmachine;
- Droger;
- Licht;
- Warmtepomp;
- PV panelen;

Indien er meer groepen zijn gewenst kan de groepenkast tegen meerkosten worden uitgebreid. Dit dient u kenbaar te maken tijdens het koperskeuzetraject. De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaar in de meterkast.

De woningen worden voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een bel drukker en schel.

Alle schakelaars en wandcontactdozen worden zoveel mogelijk als inbouw uitgevoerd en horizontaal geplaatst in de kleur wit.

De woningen worden voorzien van aansluitpunten voor de buitenverlichting. De armaturen zijn niet inbegrepen in een koopsom en dienen door koper in eigen beheer te worden verzorgd.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- Wandcontactdozen en loze aansluitpunten voor beeld, telefoon en data: circa 300 mm boven vloerniveau;
- Schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen: circa 1050 mm boven vloerniveau;
- Kamerthermostaat en hoofdbediening van de MV-box: circa 1500 mm boven vloerniveau;
- Aansluitpunten in de keuken: conform de nultekening van de showroom;
- Wand- en buitenlichtpunten: circa 2050 mm boven vloerniveau.

Uw woning wordt zonder internetsignaal opgeleverd. U dient zelf het initiatief te nemen om een internetaansluiting en/of een kabel abonnement af te sluiten (Indien u voor KPN zou willen kiezen, dan leggen zij de huisaansluiting vanaf het trottoir tot in de meterkast pas aan nadat u hiervoor bij KPN een abonnement heeft afgesloten).

**PV panelen (zonnepanelen)**

Op het dak worden PV-panelen geplaatst, deze PV-panelen wekken met behulp van zonlicht elektriciteit op. Het aantal zonnepanelen is berekend conform de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en de BENG berekening. De positie en formatie van de panelen is op de verkooptekeningen weergegeven. Wanneer een woning meer panelen heeft dan een andere gelijkwaardige woning betekent dit niet dat die energiezuiniger is dan de andere woningen in het plan. De PV panelen worden uitgevoerd in de kleur zwart. De omvormer voor de PV panelen wordt bij benadering aangebracht op de positie zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

**Rookmelders**

In het kader van brandveiligheid worden rookmelders geïnstalleerd volgens de vigerende voorschriften. Plaatsing gebeurt op de posities zoals weergegeven op de verkooptekeningen. In bepaalde situaties kan het noodzakelijk zijn rookmelders ook in verblijfsruimten te installeren. De rookmelders worden nagenoeg op de aangegeven posities aangebracht en zijn onderling gekoppeld en op het lichtnet aangesloten.

## 2. Aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs terwijl Kuiper Bouw B.V. zich door medeondertekening verplicht tot het bouwen van de woning.

### **Wat en wanneer gaat u betalen?**

De aannemingssom wordt bij u gedeclareerd in termijnen. Het aannemingsgedeelte wordt voldaan naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld.

De aannemingsovereenkomst geeft aan dat u, tot de datum van notariële levering onder vergoeding van uitstelrente, recht heeft op uitstel van betaling. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt u wel de termijnnota's. Op de datum van notariële levering moet u deze termijnen en de daarover verschuldigde uitstelrente voldoen. Na het notariële levering ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Deze nota's dient u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen.

De originele nota zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. Voor eventueel door u opgedragen meerwerk geldt de betalingsregeling volgens de Woningborg-bepalingen, zoals ook in de aannemingsovereenkomst is opgenomen.

### **Eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale -op die datum- verschuldigde- bedrag is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten welke niet in de aannemingsovereenkomst zijn begrepen zoals:

- de uitstelrente (bouwrente) over vervallen maar niet betaalde termijnen tot transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie van de hypotheek;
- specifieke kosten voortvloeiend uit de hypotheek. Deze zijn afhankelijk van de vorm en verstrekker van de hypotheek. Gedacht kan worden aan premie voor risicoverzekering, eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering en dergelijke.

### **Bouwtijd**

Bij de koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gebaseerd op de start van de bouw. Hierbij wordt uitgegaan van een bouwtijd van het aantal werkbare werkdagen na aanvang van het grondwerk van de woning zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Onvoorziene omstandigheden, zoals brand, storm, waterschade of onwerkbaar weer, kunnen de bouwtijd verlengen. Feestdagen, vakantiedagen, weekenden en ATV-dagen worden niet als werkbare dagen beschouwd.

Bij de verkoop van uw huidige woning adviseren wij u een clause in de koopakte op te nemen waarin de datum van leegkomen flexibel wordt gehouden. Voor huurwoningen dient u de opzegtermijn zorgvuldig af te stemmen. Definitieve stappen neemt u pas na ontvangst van onze opleveringsbrief.

Wij streven ernaar de opleveringsprognose zo nauwkeurig mogelijk te maken. Diverse omstandigheden, zoals hierboven genoemd, kunnen echter leiden tot vertraging, met name wanneer de bouw op het moment van aankoop nog niet is gestart. Juridisch vormt het aantal werkbare werkdagen, zoals vastgelegd in de aannemingsovereenkomst, de leidraad voor het opleveringstijdstip. De in de overeenkomst opgenomen termijn is hierbij doorgaans ruim genomen.

### **Prijswijziging**

De totale koopsom zoals vastgelegd in de aannemingsovereenkomst blijft ongewijzigd, met uitzondering van wijzigingen in de overdrachtsbelasting of het BTW tarief na ondertekening van de overeenkomst. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

### **Oplevering**

Na afronding van de werkzaamheden door Kuiper Bouw B.V. is de woning gereed voor oplevering en worden de sleutels aan u overgedragen. Met deze overdracht gaat het risico van de woning over van Kuiper Bouw B.V. op u. Voordat de overdracht plaatsvindt, dient u aan alle financiële verplichtingen jegens Kuiper Bouw B.V. te hebben voldaan, inclusief eventuele meer- en minderwerkposten.

Ten minste twee weken voor de definitieve opleveringsdatum ontvangt u een kennisgeving met daarin vermeld de opleveringsdatum en het tijdstip van oplevering. Voorafgaand aan de oplevering krijgt u tenminste één week voor oplevering de gelegenheid om de woning te inspecteren. Tijdens deze inspectie kunt u de woning op uw gemak doorlopen om te controleren of alles is uitgevoerd conform de gemaakte afspraken. Eventuele tekortkomingen of gebreken worden vastgelegd op het formulier dat u ontvangt. Na afronding van de inspectie uploadt u het inspectieformulier in uw persoonlijke omgeving op het kopersportaal, zodat de resterende punten op basis hiervan kunnen worden afgehandeld.

Tijdens de oplevering inspecteert u samen met een vertegenwoordiger van Kuiper Bouw B.V. de woning om vast te stellen of er gebreken of tekortkomingen in de bouwkundige staat aanwezig zijn. Geconstateerde gebreken worden opgenomen in het proces-verbaal van oplevering en, na goedkeuring door beide partijen, digitaal ondertekend. Kuiper Bouw B.V. zorgt voor het zo spoedig mogelijk verhelpen van deze gebreken. Nadat de tijdens de oplevering gemelde gebreken zijn verholpen, wordt Kuiper Bouw B.V. geacht volledig te hebben voldaan aan haar leveringsverplichtingen.

De woning wordt volledig "bezemschoon" opgeleverd. Sanitair, tegelwerk en beglazing worden vooraf van stickers ontdaan en nat gereinigd, zodat eventuele tekortkomingen tijdens de oplevering goed zichtbaar zijn.

### 3. Kopers keuze

#### **Kopers advisering & individuele wijzigingen**

Elke koper krijgt een persoonlijke kopersadviseur toegewezen. Individuele wensen worden beoordeeld op haalbaarheid en de daarmee samenhangende kosten, waarbij de voortgang van de uitvoering bepalend is voor het vaststellen van de deadline. Via de showroom voor sanitair, tegelwerk in natte ruimtes en keukenopstellingen kunnen kopers hun keuzes kenbaar maken. Gevelaanpassingen, in welke vorm dan ook, zijn niet toegestaan. Alle meer- of minderkosten die voortvloeien uit persoonlijke wensen van de koper worden verrekend. Werkzaamheden worden uitsluitend uitgevoerd na schriftelijke overeenstemming

#### **Kopers keuze procedure**

De koper ontvangt een 'optielijst' met beschikbare alternatieven en meerwerkopties waarmee persoonlijke keuzes kunnen worden gemaakt bijvoorbeeld voor uitbreiding van installaties of aanpassing van ruimten. Onze kopersadviseur begeleidt u hierbij in een persoonlijk gesprek. De procedure voor dit traject is uitvoerig beschreven in het document *Procedure koperskeuzetraject* dat onderdeel uitmaakt van de verkoopstukken.

## 4. Algemene bepalingen

### Voorwaarde Woningborg bepalingen

Onverminderd de bepalingen in deze technische omschrijving blijven alle voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden zoals opgenomen in de Woningborg garantie- en waarborgregeling volledig van toepassing. Indien enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee in strijd is of nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren te allen tijde de bepalingen van Woningborg.

Elke koper ontvangt een exemplaar van de Woningborg garantie- en waarborgregeling. Deze technische omschrijving en de verkooptekeningen maken integraal onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Door ondertekening van de aannemingsovereenkomst wordt geacht dat u zich volledig heeft geïnformeerd over de inhoud van deze documenten.

### Verzekering

Tijdens de bouwperiode zijn de woningen verzekerd door Kuiper Bouw B.V. Deze verzekering eindigt op het moment dat de woning bij oplevering aan u wordt overgedragen of aan u ter beschikking wordt gesteld. Vanaf dat moment gaat het risico over op de koper. Het is daarom van belang dat u tijdig de noodzakelijke verzekeringen afsluit.

### Vrije energiemarkt

U bent vrij in de keuze van uw energieleverancier. Als koper dient u vóór oplevering de "energieverhuizing" te regelen bij de leverancier van uw keuze. Indien deze aanmelding niet tijdig plaatsvindt, kan de netbeheerder overgaan tot afsluiting van de aansluiting en de daaruit voortvloeiende af- en aansluitkosten aan u doorbelasten. Tijdige registratie voorkomt deze aanvullende kosten.

### Toegang bouwterrein

Tijdens de bouw wordt u op vooraf vastgestelde momenten uitgenodigd om de woning in aanbouw te bezichtigen. Buiten deze geplande bezoekenmomenten is het betreden van het bouwterrein niet toegestaan.

### Aansprakelijkheid

Als u werkzaamheden direct na de oplevering gaat uitvoeren is er nog veel bouwvocht in de woning aanwezig. In deze periode is het noodzakelijk om ruim te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Daarnaast adviseren wij om meubilair, kasten en andere inrichtingselementen in de eerste periode niet strak tegen de wanden te plaatsen.

Het aanbrengen van bepaalde vloer- en wandafwerkingen kan door het aanwezige bouwvocht leiden tot schade, zoals zichtbare krimp- of zettingsscheuren.

Hoewel alle maatregelen worden genomen om scheurvorming te beperken, kan door uittredend vocht toch (krimp)scheurvorming ontstaan. Onder andere in cementdekvloeren, stucwerk en spuitpleisterwerk kan (lichte) scheurvorming optreden. Kuiper Bouw B.V. kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden.



## Projectdocumentatie

De woningen in het plan Nieuwbouw 49 woningen te Geldermalsen worden gerealiseerd conform deze technische omschrijving. Als gevolg van nog te doorlopen procedures kunnen aanvullende eisen aan het plan worden gesteld, hetgeen wijzigingen kan veroorzaken. Het uitgangspunt is dat noodzakelijke wijzigingen de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woningen niet aantasten.

Alle tekeningen, afmetingen en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op de informatie van de architect, de gemeente en de projectadviseurs. De projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. Desondanks kunnen veranderingen noodzakelijk zijn als gevolg van overheidsvoorschriften, nutsvoorzieningen, toetsing Woningborg of andere externe eisen. Deze wijzigingen kunnen zowel architectonisch als technisch van aard zijn.

Daarnaast kan Kuiper Bouw B.V. genoodzaakt zijn andere materialen toe te passen dan in deze omschrijving vermeld, bijvoorbeeld indien de opgegeven materialen niet leverbaar zijn of leveringsproblemen ontstaan door externe omstandigheden zoals stakingen. Kuiper Bouw B.V. behoudt zich het recht voor om tijdens de uitvoering aanpassingen aan het plan door te voeren, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uitstraling en bruikbaarheid van de woning. Deze aanpassingen geven geen van de partijen aanspraak op verrekening van kosten.

Houd er rekening mee dat de aangegeven afmetingen op de tekeningen een benadering van de werkelijkheid zijn. Kleine afwijkingen kunnen optreden door materiaalkeuze en afwerkingsdikte. De plattegrondmaten zijn gebaseerd op niet-afgewerkte wanden.

De weergegeven indeling van het openbare gebied (straten, paden, groenvoorziening, parkeerplaatsen e.d.) is opgesteld op basis van de laatst beschikbare informatie en vormt geen juridische grondslag voor aanspraken.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- de benaming van ruimten die niet overeenkomen met de terminologie van het Bouwbesluit;
- perspectief- en sfeertekeningen;
- foto's en artist impressions;
- brochures, folders, flyers en advertenties;
- interieurschetsen;
- indelingen van plattegronden weergegeven met meubilering;
- gegevens van de omgeving (impressies) en bijbehorende tekeningen;
- gestippelde of onderbroken lijnen die op tekeningen sanitair, keukens, privacyschermen e.d. aangeven;
- ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines, etc.;
- de maatvoering op tekeningen, die altijd als circa moet worden beschouwd.

## 5. Ruimte afwerkstaat

Ruimtebenaming	Wand							Vloer			Plafond	
	Onafgewerkt	Behangklaar (groep 3)	Wandtegels tot ca. 1200mm + vloer	Spuitpleisterwerk vanaf ca. 1200mm + vloer	Wandtegels tot plafond	Schuine kap v.v. melamine plaat groen/bruin	Schuine kap v.v. spaanplaat wit geniet	Onafgewerkt	Dekvloer	vloertegels	Onafgewerkt	Spuitpleisterwerk
Begane grond:												
Hal (entree / trap)												
Meterkast												
Toiletruimte												
Woonkamer / keuken												
Trapkast (indien van toepassing)												
1e verdieping:												
Overloop (gang)												
Slaapkamers												
Slaapkamers woningtype A en F												
Badkamer(s)												
2e verdieping:												
Zolderruimte												
Zolderruimte woningtype A en F												
Techniek												
Techniek woningtype A + F												

## 6. Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Omschrijving	Kleur
<b><i>Buitenoppervlak van constructies woning</i></b>			
<u>Gevels:</u>			
Gevelbekleding 01 Blok 4, 8, 9(bnr. 17-19), 11(bnr. 22-24), 12 en 13(bnr. 34-37)	Baksteen, waalformaat	Wildverband	Donkerbruin genuanceerd
Gevelbekleding 02 Blok 11(bnr. 25-27), 13(bnr. 30-33)	Baksteen, waalformaat	Wildverband	Rood genuanceerd
Gevelbekleding 03 Blok 3, 5, 6, 9(bnr. 14-16), 10 en 14	Baksteen, waalformaat	Wildverband	Bruinbeige
Gevelbekleding 04 Blok 1, 2, 7 en 15	Baksteen, waalformaat	Wildverband	Lichtgrijs genuanceerd
Rollaag 1 <sup>e</sup> verdieping en terugliggende vlakken	Baksteen, waalformaat	Tegelverband	Als opgaande gevels
Voegwerk gevelbekleding 01 en 02	Doorstrijkmortel	Terugliggend	Antraciet ter beoordeling architect
Voegwerk gevelbekleding 03 en 04	Doorstrijkmortel	Terugliggend	Licht grijs ter beoordeling architect
Gevelbekleding 05 (posities conform verkoopteekeningen)	Cementgebonden	Verticaal plankprofiel	Zwart
Waterslagen gevelbekleding 01, 02, 03 en 04	Aluminium met kraal	Gepoedercoat	Zijdegrijs als kozijn
Waterslagen gevelbekleding 05	Aluminium met kraal	Gepoedercoat	Ombergrijs als kozijn
Kader rond kozijnen blok 12 en 13	Aluminium	Gepoedercoat	Zijdegrijs
Afdekker kopgevels blok 15	Zink	Onbehandeld	Naturel
Franse balkons	Metalen frame met fraké lamellen	Gepoedercoat Onbehandeld	Ombergrijs, naturel

Onderdeel	Materiaal	Omschrijving	Kleur
<u>Gevelopeningen:</u>			
Kozijnen, ramen en deuren in gevelbekleding 01-04	Hardhout	Binnen- en buitenzijde	Zijdegrijs
Kozijnen, ramen en deuren in gevelbekleding 05	Hardhout	Binnen- en buitenzijde	Ombergrijs
Woningtoegangsdeuren blok 12 en 13	Deur met glasopening en briefsleuf	Binnen- en buitenzijde	Olijfgeel
Overige woningtoegangsdeuren	Deur met glasopening en briefsleuf	Binnen- en buitenzijde	Rietgroen
Beglazingsprofielen	Aluminium	Ombergrijze kozijnen	In kleur kozijn
Beglazingsprofielen	Aluminium	Zijdegrijze kozijnen	Blank aluminium
Laagreliëfdorpels maaiveld	Kunststof / kunststeen		Zwart
Opvang gevelmetselwerk gevelbekleding 01, 03 en 04	Staal	Verzinkt en gecoat	Zijdegrijs
Opvang gevelmetselwerk gevelbekleding 02	Staal	Verzinkt en gecoat	Ombergrijs
Deurbeslag	Aluminium		Blank aluminium
<u>Dak:</u>			
Dakbedekking hellend dak	Keramische pannen	Rug aan rug won. vlak Overige won. golvend	Antraciet Antraciet
Bekleding dak overstekken	Onderhoudsarm	Geschroefd	In kleur bekleding
Platte daken	Bitumen	Dakbedekking	Zwart
Dakgoten	Zink	Bakgoot	Naturel
Hemelwaterafvoer	Zink	Rond	Naturel
PV panelen hellend dak	Op dak systeem		Zwart

Onderdeel	Materiaal	Omschrijving	Kleur
<b><i>Buitenoppervlak van constructies buitenberging</i></b>			
Gevelbekleding bergingen blok 15	Vuren hout op kleur	Verticale delen	zwart
Gevelbekleding bergingen overige blokken	Geïmpregneerd vuren hout	Horizontale delen	Naturel
Gevelopeningen	Kozijn hardhout	Schilderwerk	Ombergrijs
Dakrand	Sendzimir	afdekkap	Standaard kleur
HWA	PVC		Grijs
Platdak	Bitumen	Dakbedekking v.v. sedumcassetes	Zwart

Onderdeel	Materiaal	Omschrijving	Kleur
<b><i>Binnenoppervlak van constructies woning</i></b>			
Binnenwanden	Cellenbeton	Panelen	Wit
Dak vrijstaande en rug aan rug woningen	Spaanplaat	Geniet	Wit
Dak overige woningen	Melamine plaat		Groen / bruin
Plafonds	Beton	Spuitleisterwerk	Wit
Binnenkozijnen rij- en rug aan rug woningen	Stalen montagekozijn	Met bovenlicht	Wit
Binnenkozijnen vrijstaande-, 2 onder 1 kap woningen, bnr. 22 en zolders rijwoningen	Stalen montagekozijn	Zonder bovenlicht	Wit
Binnendeuren	Opdek	Fabrieksmatig afgelakt	Wit
Vensterbanken	Marmercomposiet		Wit
Dekvloeren	Cement		Grijs
Tegelwerk rij- en rug- aan rug woningen	Wandtegels Vloertegels	20x40cm 30x30cm	Cf. folder showroom Cf. folder showroom
Tegelwerk vrijstaande-, 2 onder 1 kap woningen en bnr. 22	Wandtegels Vloertegels	30x60cm 60x60cm	Cf. folder showroom Cf. folder showroom
Trappen	Vurenhout	Gegrond	Wit
Trapbomen en traphekken	Vurenhout	Dekkend afgelakt	Wit