



WONEN IN DE  
FONTEINKERK

TECHNISCHE  
OMSCHRIJVING

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## INLEIDING

### Algemene Informatie

"Fonteynenburghlaan 1" is de locatie van de voormalige Fonteinkerk te Voorburg. Wonen in de Fonteinkerk is een project met uitzicht op de Vliet te Voorburg. Het plan bestaat uit de realisatie van 19 appartementen met een woonoppervlakte van ca. 103 tot ca. 214 m<sup>2</sup>. Elke woning beschikt over een eigen buitenruimte (terras of balkon) en een parkeerplaats. Een groot aantal kopers krijgen de beschikking over een eigen berging op de begane grond. Op de begane grond bevindt zich ook de gezamenlijke fietsenberging voor in elk geval die kopers die geen gebruik kunnen maken van een eigen berging op de begane grond. De appartementen zijn toegankelijk met een gezamenlijke lift en trap. Op het terrein bevinden zich 24 parkeerplaatsen waarvan er 4 bestemd zijn voor bezoekers. 1 parkeerplaats is bestemd voor een deelauto. Op het perceel komt een pad met een openbaar karakter zodat zowel bewoners van de Fonteinkerk als bijvoorbeeld omwonenden naar de Vliet kunnen wandelen.

## ALGEMENE INFORMATIE

### Bouwbesluit

In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar wordt aangegeven of een ruimte een verblijfsruimte, onbenoemd of bijvoorbeeld een verkeersruimte is. In het onderstaande overzicht is aangegeven hoe de verschillende ruimtes bij het indienen van de omgevingsvergunning zijn genoemd.

### Volgorde documenten

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen van deze woningen. Bij verschillen tussen de verkooptekeningen en deze technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving.

De perspectiefafbeeldingen en indelingsvarianten in de verkoopcontractstukken en/of andere project-documentatie zijn artist impressions. Het is met recht een 'artist impression', waarin de illustrator zich soms wat artistieke vrijheden gunt. Dit houdt onder meer doch niet uitsluitend in dat alle op deze afbeeldingen voorkomende maten, beschrijvingen, uitvoering en kleuren van o.a. gevels, kozijnen, hekwerken, terreinindeling, inrichting openbare ruimte, schilderwerk en dakbedekking hiervan enigszins kunnen afwijken en de verkoper en ondernemer niet binden. Aan de inhoud van deze afbeeldingen kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

### Bekend als:

### Benaming volgens bouwbesluit

Woonkamer / keuken / slaapkamer	Verblijfsruimte
Gang / hal / entree	Verkeersruimte
Technische ruimte / trapkast / berging	Bergruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte

### Krijtstreepmethode

Daar waarop de verkoopcontracttekening een 'krijtstreep' (streepjeslijn) is aangegeven, is rekentechnisch een reductie op het aantal m<sup>2</sup> verblijfsruimte, ten behoeve van de daglichtberekeningen, toegepast. Een en ander conform de

regelgeving van het Bouwbesluit. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er aan de Bouwbesluiteisen voldaan kan worden. Door het oppervlakte van de verblijfsruimte in te perken wordt er eerder voldaan aan de eisen met betrekking tot daglicht.

### **Verblijfsruimte**

De keuken van de appartementen met bouwnummer 5 en 8 is geen verblijfsruimte volgens het Bouwbesluit. Dit heeft te maken met de monumentale voorgevel. In deze gevel komen geen opendraaiende ramen, waardoor spuien in de keuken niet mogelijk is. Spuien is het in beperkte tijd snel 'luchten' van vertrekken via te openen ramen en deuren.

### **Afwerking van de woning**

De woningen worden standaard volgens deze technische omschrijving afgewerkt. Gestippelde lijnen in de verkooptekeningen geven uitsluitend opstelplaatsen voor niet geleverde apparaten en/of kopersopties aan, tenzij anders vermeld. Voor de volledigheid wordt vermeld dat er in de woningen geen losse kasten worden geleverd.

### **Isolatie**

De woningen voldoen aan de hiervoor in het Bouwbesluit 2012 gestelde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 0,4. De EPC is een kengetal dat aangeeft hoeveel het primaire energieverbruik bedraagt per vierkante meter vloeroppervlak (kW/m<sup>2</sup>). Hoe lager de EPC score, hoe minder energie er benodigd is om de woning te verwarmen. Op basis van deze eisen wordt de isolatiewaarde van de woningen bepaald.

### **Erfgrens**

De erf grenzen zijn vastgelegd op de situatietekening en splitsingstekeningen.

### **Parkeren**

Op het terrein bevinden zich 24 parkeerplaatsen waarvan er 1 parkeerplaats is bestemd voor een deelauto. Vier parkeerplaatsen zijn bestemd voor bezoekers. Het parkeren voor de bezoekers vindt plaats op het perceel van de Fonteinkerk en in het openbare gebied. Bij elk appartement hoort 1 parkeerplaats. Bewoners van de Fonteinkerk krijgen geen ontheffing voor de op dit moment geldende blauwe zone.

### **Koperskeuze**

De woning wordt afgewerkt zoals in deze omschrijving staat aangegeven. Daarnaast kunt u kiezen uit individuele kopersopties die in de koperskeuzelijst staan omschreven. Deze opties zijn

getoetst aan de geldende regelgeving.

De aannemer stelt de koper in de gelegenheid de woning binnen de navolgende randvoorwaarden, deels naar eigen wensen aan te passen, in te richten.

De wijzigingen die worden voorgesteld dienen te voldoen aan o.a. het Bouwbesluit, de eisen van de brandweer en Woningborg.

- De wijzigingen mogen niet in strijd zijn met de bouwvergunning;
- De leidingkokers, toilet- en badruimte en de groepenkast kunnen niet worden (mits deze reeds benoemd zijn in de verschillende indelingsvarianten) verplaatst;
- Geen wijzigingen met betrekking tot de constructieve elementen mogelijk;
- Geen wijzigingen in de gevels mogelijk;
- Indien gewenst is het mogelijk de woning zonder keuken op te leveren. In de optielijst wordt dit punt behandeld;
- Keuzewijzigingen voor keukens, sanitair en tegels kunnen alleen bij de door de aannemer aangegeven showrooms plaatsvinden;
- Voor alle wijzigingen is schriftelijke goedkeuring van de aannemer benodigd middels een bevestiging en uitgewerkte optietekening;
- Wijzigingen dienen te zijn aangegeven binnen een door de aannemer vooraf aangegeven tijdschema (sluitingsdatum);
- Over het individuele kopers meerwerk en de showroomrapporten wordt een coördinatievergoeding gerekend voor de begeleiding en een vergoeding voor het tekenwerk;
- Er mogen geen werkzaamheden door derden verricht worden tijdens de bouw.

### **Garantie- en waarborgregeling**

Op de woningen in dit bouwplan is de Woningborg Garantie- en Nieuwbouw 2020 van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat;

Alle woningen van Wonen in de Fonteinkerk worden gebouwd onder de kwaliteitsgarantie van Woningborg. Dit betekent dat de aannemer zich verplicht tot garantie op de kwaliteit van de woning, conform de garantie- en waarborgregeling. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de aannemer verplicht deze te herstellen conform de Woningborg garantie.

Bij aankoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract van Woningborg. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de aannemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Naast de kwaliteitsgarantie wordt u als koper door Woningborg ook beschermd tegen een onverhoopt faillissement van de aannemer. Woningborg verstrekt u een schadeloosstelling en afbouwwaarborg. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg.

Nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van de verkoper het door Woningborg uitgegeven boek “de Woningborg Garantie- en waarborgregeling” en het bijbehorende document “de Woningborg garantievoorwaarden, garantietermijnen en garantie-uitsluitingen”. Hierin zijn formele regelingen opgenomen zoals garantieregeling, garantienormen, reglement van inschrijving, standaard-aanemingsovereenkomst, enzovoorts. Samen met een eventueel erratum vormt de verkoopdocumentatie een onlosmakelijk geheel met de aanemingsovereenkomst. De aannemer meldt de aankoop van uw woning bij Woningborg, waarna u het waarborgcertificaat rechtstreeks van Woningborg krijgt toegestuurd.

Om uw woning geheel aan uw wensen te laten voldoen, kunt u aanpassingen laten uitvoeren. U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden van Woningborg en het Bouwbesluit. Dit geldt ook voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige aannemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze aannemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De aannemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen, passend bij de extra uit te voeren werkzaamheden. Mochten er toch geschillen ontstaan tussen koper en aannemer, dan kan Woningborg bemiddelen. Daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling ook een laagdrempelige geschillenregeling.

Om een beroep te kunnen doen op de volledige garantierechten zijn onderhoudsinspecties en –werkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er, voor eigen rekening, vakmensen worden

ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te vragen aan het ingeschakelde bedrijf.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure ‘Gebruik en onderhoud van uw woning’, die u samen met het Woningborgcertificaat ontvangt. Na de oplevering geldt een onderhoudstermijn conform de algemene voorwaarden van Woningborg. Indien er binnen de onderhoudstermijn alsnog tekortkomingen worden geconstateerd, voor zover niet door de koper of derden veroorzaakt, dan dient de koper deze schriftelijk bij de aannemer te melden. Deze tekortkomingen zullen vervolgens zo spoedig mogelijk worden hersteld. Bij kleine onvolkomenheden moet met één belangrijk ding rekening worden gehouden: een woning wordt gebouwd van ‘levende’ materialen. Materialen die nog kunnen gaan ‘werken’, zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk scheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niet ernstig; ze worden veroorzaakt door het uit de woning wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet ‘wennen’ aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit voorkomen worden. Een nieuwbouwwoning heeft namelijk in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Door de hoge mate van isolatie en kierdichting in combinatie met poreuze bouwstenen, kan het lang duren voordat al het bouwvocht weggetrokken is. Wij raden daarom aan om in deze periode de woning goed te ventileren en vochtmetingen te verrichten voordat er afwerkingsmaterialen worden aangebracht zoals vloeren, stuc- of schilderwerk.

In het geval dat de aannemer tijdens de aanbouwperiode van de woning in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. Woningborg regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij.

Daarnaast wordt door de aannemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de aannemer verplicht deze te herstellen conform de Woningborg garantie.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

### **Verzekering**

Onverminderd de wettelijke en contractuele aansprakelijkheid, is de woning tot en met de oplevering verzekerd tegen risico's van verlies of beschadiging. LET OP! Op de dag van oplevering dient de koper van de woning zelf voor verzekeringen zorg te dragen. De opstalverzekering zal collectief door de Vereniging van Eigenaars moeten worden afgesloten.

### **Wijzigingen**

Zelf uitgevoerde wijzigingen van bouwkundige en/of installatie onderdelen in de woning, welke nog in de garantieperiode vallen, zullen na deze werkzaamheden buiten de garantie vallen.

## **COLOFON**

---

### **Bouwbedrijf:**

Horsman & Co  
2e Poellaan 12  
2161 CJ Lisse

### **Bouwrijp maken**

Voordat er een aanvang wordt gemaakt met de daadwerkelijke bouw van de woningen, dient het terrein bouwrijp te worden gemaakt. Dat houdt onder andere in dat het bijgebouw wordt gesloopt, de kelder onder het bijgebouw wordt onklaar gemaakt, de grond wordt gesaneerd ter plaatse van de olietank, de olietank wordt verwijderd en een aantal bomen wordt gekapt. Deze werkzaamheden zullen circa 2 a 3 maanden in beslag nemen.

### **Peil van de woningen**

Aangegeven peilmaten zijn indicatief en kunnen in de definitieve situatie nog wijzigen. Tevens zullen er hoogteverschillen in maaiveld en straatwerk voorkomen; e.e.a. is op de situatietekening aangegeven.

### **Grondwerk**

De nodige grondwerken worden verricht voor funderingen, leidingen en bestratingen.

### **Rioleringswerken**

Het rioleringsstelsel van het gebouw bestaat uit een gescheiden stelsel van gerecycled pvc en is aangesloten in overeenstemming met de voorschriften van de gemeente en de betreffende nutsbedrijven. De aansluitkosten voor de aansluiting op het gemeenteriool zijn in de koopsom opgenomen.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen binnen de woning worden uitgevoerd in kunststofbuizen en worden voorzien van de nodige stankafsluiters. Iedere standleiding wordt ontlucht via het dak. Het regenwater van de daken wordt afgevoerd door middel van hemelwaterafvoeren. De hemelwaterafvoeren op de balkons van de woningen vanaf de derde verdieping worden uitgevoerd in verzinkt metaal. Het aantal en de plaatsing van de hemelwaterafvoeren en de spuwstukken kan nog wijzigen en is afhankelijk van de capaciteitsberekeningen van de installateur. Het hemelwater wordt binnen het plangebied verzameld en afgevoerd op het open water. De hemelwaterafvoer ligt gedeeltelijk in een perceel van de Provincie Zuid Holland. De Provincie Zuid Holland zal hiervoor jaarlijks een bedrag in rekening brengen bij de VVE.

### **Bestratingen**

De vloeren van de balkons bestaan standaard uit

beton voorzien van antislip. De vloeren van de terrassen van de appartementen op de begane grond worden voorzien van klinkers. Het pad naar de voordeur wordt uitgevoerd met gebakken straatklinkers. De parkeerplaatsen bestaan uit split (grauwacke). De weg naar de parkeerplaatsen toe bestaat uit klinkers. Het openbaar pad wordt uitgevoerd in split (grauwacke).

### **Terreininrichting - beplanting**

De terreininrichting en de beplanting zal volgens het inrichtingsplan aangelegd worden. Het voorlopig ontwerp is toegevoegd aan de brochure. Gezonde bomen blijven gehandhaafd voor zover zij geen belemmering vormen. Bomen zonder toekomstverwachting en/of in slechte staat worden weggehaald. Daarnaast zullen er ook nog een aantal nieuwe bomen geplaatst worden. Funderingen

De kerk is gefundeerd op bestaande betonnen palen. Ten behoeve van de realisatie van dit gebouw worden er extra palen voorzien. Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde grondonderzoek wordt dit een funderingssysteem dat bestaat uit een betonnen fundering met betonpalen. De fundering van het gebouw wordt uitgevoerd conform de eisen van de constructeur en de gemeentelijke voorschriften.

### **Gevels, binnenwanden en dak**

#### Buitengevel

- De bestaande buitengevel bestaat uit metselwerk. In deze gevel worden openingen gezaagd t.b.v. de buitenkozijnen. De bestaande buitengevels worden niet gereinigd. Het bestaande voegwerk wordt gehandhaafd en eventueel plaatselijk gerepareerd.
- De nieuwe buitengevel (vanaf de derde verdieping) bestaat uit een beplating in een door de architect te bepalen materiaal en kleur.
- De valbeveiliging / balustrades bij de balkons wordt uitgevoerd in een hardglazen hekwerk.

#### Binnengevel

- De nieuw te bouwen binnenspouwbladen worden uitgevoerd in metal stud of een vergelijkbaar binnenwandensysteem. Vervolgens worden gipsplaten (dubbele gipsplaten indien woning scheidend) aangebracht. De binnenwanden worden met minerale wol geïsoleerd. Alle buitenmuren worden waar

mogelijk, voorzien van een geïsoleerde voorzetwand, afgewerkt met een gipsplaat en vervolgens voorzien een stuclaag. De voorzetwanden zijn sterk genoeg om wandversterking met hiervoor bedoelde bevestigingsmiddelen en verlichting aan te bevestigen.

#### Binnenwanden

- De binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden. De geluidsreductie tussen verblijfsruimten is ten minste 20 dB.
- De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, beton of cellenbeton of metal stud (of een met metalstud vergelijkbaar binnenwandensysteem). De scheiding tussen de woning en de algemene verkeersruimtes worden uitgevoerd in kalkzandsteen, beton of cellenbeton of metal stud.

#### Dak

De opbouw van het dak is een stalen dakconstructie met daarop isolatie en een bitumineuze dakbedekking. De gemiddelde Rc-waarde van het dak bedraagt circa 6,0 m<sup>2</sup> K/W.

#### **Betonwerken**

De begane grondvloer is een in het werk gestorte geïsoleerde betonvloer. De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als staalplaat betonvloeren. Ter plaatse van de uitkragende balkons wordt een gedeelte van de vloer uitgevoerd als een schilvloer of als een in het werk gestorte vloer. De exacte dikte van de vloeren volgt uit de berekeningen van de constructeur. Uit constructieve noodzaak kunnen er bepaalde constructieve onderdelen in de constructie verwerkt worden, die zichtbaar zijn in de woning. De begane grondvloer wordt geïsoleerd (Rc 4,5 m<sup>2</sup> K/W) uitgevoerd.

De 2 bestaande betonnen pylonen worden gehandhaafd.

#### **Kozijnen en metaalwerken**

##### Gevelkozijnen

De nieuw te plaatsen gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in aluminium. De nieuw te plaatsen buitenkozijnen op de tweede verdieping, net onder het plafond, worden uitgevoerd in hout. De draaiende delen worden voorzien van een degelijke kierdichting. De bestaande stalen buitenkozijnen worden gehandhaafd.

##### Woningtoegangsdeuren

De woningtoegangsdeuren van de appartementen worden uitgevoerd in een brandwerende

houten voordeur en zijn voorzien van een driepuntsluiting en een deurspion.

#### Binnendeuren en kozijnen in de woningen

- De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hout en worden fabrieksmatig afgewerkt in wit (RAL 9016).
- De kozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht, met een verdiepingshoge deur.
- De kozijnen op de tweede verdieping worden uitgevoerd zonder bovenlicht, waarbij de deur een hoogte heeft van circa 260 cm waarbij de wand doorloopt boven de deurkozijnen.
- Bij een door de bouwer geselecteerde showroom kunt u kiezen wat voor soort binnendeur u in uw woning wilt. De binnendeuren zijn standaard stompe deuren van circa 260 cm hoog en worden uitgevoerd in de kleur wit (RAL 9016). Bij de keuze van de deur u na oplevering toe te passen vloerafwerking dient u er rekening mee te houden dat bij de keuze van uw vloerafwerking de benodigde ventilatiespleet van ca. 15 mm aan de onderzijde van de deur gehandhaafd blijft.
- De binnendeur van de installatieruimte en de voordeur zijn voldoende geluidwerend.

#### Meterkasten in de woning

In de woningen worden fabrieksmatig afgewerkte houten meterkastfronten geplaatst, geheel afgewerkt in een witte kleur, RAL 9016

#### Hang- en sluitwerk woningtoegangsdeuren

- De draaiende delen in de gevels worden voorzien van hang- en sluitwerk conform de richtlijnen (SKG\*\*)
- De woningtoegangsdeuren worden voorzien van anti inbraaklips, meerpuntssloten, bijbehorende sluitplaten, europrofielcilinder en een deurspion

#### Hang en sluitwerk binnendeuren:

De binnendeuren in de woningen worden afgehangen aan corrosievast stalen kogelgelagerde scharnieren en gedeeltelijk voorzien van sloten met dag- en nachtschoot, een vrij-bezetslot en loopsloten, deurkrukken met smalschilden in stalen uitvoering worden uitgevoerd volgens nadere keuze architect.

De navolgende sloten worden op de binnendeuren aangebracht:

- badruimte vrij- en bezetslot
- toiletruimte vrij- en bezetslot
- meterkasten kastslot
- overige ruimten loopslot

### Sleutelplan

Iedere eigenaar van een woning krijgt 1 set gelijksluitende cilinders (met kerntrekbeveiliging) met 3 sleutels die toegang geven tot:

- de gemeenschappelijke ruimtes
- de woningtoegangsdeur
- de bergingsdeur

### Bellentableau / postkasten

Het bellentableau – met video deurintercom en de postkasten zijn onderdeel van de entreegevel. De achterplaat van de briefkleppen en de intercom bestaat uit een RVS plaat.

### **Trappen**

#### Trappenhuis

De trappen in het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd in beton met ter hoogte van de verdiepingen een tussenbordes. De traptreden bestaan uit beton met schrobranden en antislip. De tussenbordessen worden uitgevoerd in prefab beton zonder nadere afwerking. De balustrades worden uitgevoerd in hekwerk.

De trappen in het vluchtrappenhuis worden uitgevoerd in staal.

### **Plafond-, wand- en vloerafwerking**

Zie ook de 'kleuren- en afwerkstaat' van deze technische omschrijving. Vanuit bouwfysische beoordeling (o.a. akoestiek) kunnen er mutaties ontstaan in de plafond- en wandafwerking.

#### Plafondafwerking

- Alle appartementen worden voorzien van een verlaagd plafond wat bestaat uit gipsplaten. De plafonds in de woningen worden gestuct en zijn sausklaar (m.u.v. de meterkast en installatieruimtes).
- In de entreehal van het complex zal waar noodzakelijk, het plafond en de onderzijde van de trapbordessen afgewerkt worden met een akoestische plafondafwerking en in de rest van gezamenlijke ruimtes zullen de plafonds worden gesausd.

#### Wandafwerking

- De wanden worden afgewerkt met sausklaar stucwerk met uitzondering van een gedeelte van het toilet.
- De wanden in het toilet worden tot 1,5 meter boven de vloer betegeld met tegels van circa 30 x 60 cm en boven de tegels wordt de wand afgewerkt met glad sausklaar stucwerk. Het tegelwerk en het stucwerk liggen niet in hetzelfde vlak.
- De wanden in de badkamer worden betegeld met tegels van circa 30 x 60 cm tot aan het plafond.

- In de gezamenlijke ruimtes zullen de wanden afgewerkt worden met gesausd stucwerk. De wanden van de bergingen op de begane grond worden uitgevoerd met kalkzandsteen lijmblokken.

#### Vloerafwerking

- De vloeren in de woningen worden voorzien van een zwevende dekvloer. Er worden leidingen weggewerkt in deze dekvloer, o.a. de slangen van de vloerverwarming.
- De badkamervloer en toiletvloer worden met tegels met een formaat van circa 60 x 60 cm betegeld.
- De vloer ter plaatse van de hoofdentree zal afgewerkt worden met grijze tegels met een formaat van circa 60 x 60 cm.
- De vloer op de verdiepingen ter plaatse van de lift en de trappen zal afgewerkt worden met grijze tegels met een formaat van circa 60 x 60 cm. Ter plaatse van de entree wordt een inloopmat voorzien.

### **Tegelwerken**

Voor standaard wand- en vloertegels in de woning kunt u zonder meerkosten kiezen uit diverse kleuren. Indien u geen keuze kenbaar maakt worden de wandtegels uitgevoerd in wit en de vloertegels in grijs (zie voor overige omschrijvingen de kleuren- en materiaalstaat). Tevens wordt u de mogelijkheid geboden om het tegelwerk naar eigen inzicht te kiezen, in overleg met een door de bouwer geselecteerde showroom. U ontvangt voor uw keuze een offerte waarop de verrekenprijzen worden aangegeven.

De vloeren worden standaard voorzien van vloertegels met een afmeting van circa 60 x 60 cm. De wanden worden standaard voorzien van wandtegels met een afmeting van circa 30 x 60 cm. De wand- en vloertegels worden symmetrisch over de vlakken verdeeld en niet strokend aangebracht. Het standaard voegwerk wordt in dezelfde kleur uitgevoerd als het tegelwerk.

### **Overige voorzieningen**

Alle buitendeuren op de begane grond worden voorzien van onderdorpels. Er worden ook dorpels geplaatst onder de toilet- en badkamerdeuren.

### **Keukeninrichting**

In de woningen wordt standaard een keukeninrichting, conform bijlage aangebracht. De keukenindeling op de plattegronden is indicatief. De standaard keuken wordt voorzien van een koel-vriescombinatie, oven, vaatwasmachine,



kookplaat en afzuiging. Tevens wordt u de mogelijkheid geboden bij de projectshowroom een keuken naar eigen inzicht uit te kiezen. Voor dit project wordt een aantrekkelijke projectaanbieding uitgewerkt per type. De mogelijkheid bestaat om deze projectaanbieding te kiezen, iets aan te passen, een eigen ontwerp te laten maken of de keuken casco op te leveren. De eventuele installatie aanpassingen voor deze aanbiedingen worden ook via de keukenleverancier gecoördineerd.

Bij plaatsing van de keuken uit de projectshowroom zullen de betalingen en de garantie via de aannemer lopen. Indien u de keuken uit de projectshowroom na oplevering wenst te plaatsen zullen de betalingen en de garantie via de keukenshowroom lopen.

Indien u geen keuken wenst via deze aangewezen showroom dan zullen de installatievoorzieningen op de standaard plaats afgedopt worden opgeleverd. U dient hierbij rekening te houden dat u de eventuele wijzigingen in de keukeninstallatie na oplevering laat uitvoeren door een erkend installateur en dat de Woningborg garantie op dit onderdeel komt te vervallen.

## **Beglazing en schilderwerk**

### **Beglazing**

- De gevelkozijnen worden voorzien van hoog rendement isolatieglas HR++ beglazing.
- De niet brandwerende binnenkozijnen met glas worden, indien wettelijk vereist, voorzien van letselbeperkend gelaagd glas.
- De brandwerende binnenkozijnen met glas worden, indien wettelijk vereist, voorzien van 30 min. resp. 60 min. brandwerend letselbeperkend gelaagde beglazing.
- De bestaande stalen buitenkozijnen in de voorgevel worden gehandhaafd. Deze kozijnen zijn voorzien van enkel glas.

### **Schilderwerk**

#### Binnen

De binnenkozijnen en -deuren worden fabrieksmatig afgeschilderd in een kleur zoals aangegeven in de kleurenstaat.

#### Buiten

De bestaande kerktorens worden afgeschilderd in een kleur zoals aangegeven in de kleurenstaat.

### **Waterinstallatie**

#### **Waterleidingen**

De watervoerende leidingen voor warm en koud water in de woningen zijn uitgevoerd in kunststof pijp (mede omdat de waterleiding deels is weggewerkt in de dekvloer van de woning) en

gemonteerd volgens de geldende voorschriften. De woningen zijn aangesloten op het waterleidingnet. De aansluitkosten van het waterleverende bedrijf zijn bij de koopsom inbegrepen.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koud waterleiding:

- spoelreservoir / stopkraan in de toiletruimte;
- fonteinkraan in de toiletruimte;
- keukenmengkraan in de keuken;
- opstelplaats vaatwasmachine;
- spoelreservoir / stopkraan in de badkamer;
- wastafelmengkraan in de badkamer;
- waar van toepassing de badmengkraan in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer
- wasmachine kraan in de berging;
- buitenkraan op de balkons, terrassen
- vulkraan t.b.v. vloerverwarming / boiler vat;
- kraan in de containerruimte;
- buitenwaterkraan (algemeen gebruik).

De warm en koud waterleidingen worden uit het zicht aangebracht, weggewerkt in schachten, leidingkokers, wanden en vloeren.

De volgende tappunten worden aangesloten op de warm waterleiding:

- keukenmengkraan in de keuken;
- wastafelmengkranen in de badkamer;
- douchemengkraan in de badkamer;
- waar van toepassing de badmengkraan in de badkamer;

De watermeter en afsluiters worden geplaatst bij de groepenkast in de woning.

### **Sanitair**

Het sanitair is van het merk Villeroy & Boch type Subway, de kranen zijn van het merk HansGrohe Metris, de douches zijn van het merk HansGrohe Ecostat Select. De hierboven genoemde merken geven een impressie van het materiaal dat gebruikt zal worden. De aannemer behoudt zich het recht om vergelijkbare merken te gebruiken. Bovengenoemd sanitair, in de kleur wit, wordt aangesloten op de riolering in de opstelling volgens de verkooptekeningen.

Ten aanzien van het sanitair wordt u in de gelegenheid gesteld om het sanitair uit te breiden of te wijzigen naar uw eigen wensen. Al uw wensen kunt u bespreken in de door de aannemer geselecteerde showroom. U ontvangt voor uw keuze een offerte waarop de verrekenprijzen inclusief het eventueel aanpassen van de installatiepunten en/of bouwkundige wijzigingen worden weergegeven.

Het sanitair wordt door de geselecteerde showroom geleverd. Het sanitair dat voor dit project geselecteerd is bestaat uit de volgende onderdelen:

Toilet:

- Een wandcloset, kleur wit.
- Keramische fontein.
- Een maatspiegel.

Badkamer appartement bouwnr. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 13, 14, 17, 18:

- Een bad combinatie van ca. 180 x 80 cm.
- Een keramische wastafel met wastafelkraan van chroom.
- Een maatspiegel.
- Een wandcloset, kleur wit.

Badkamer appartement bouwnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14, 17, 18 19:

- Een douche combinatie met handdouche en hoofddouche in de kleur chroom.
- Een keramische wastafel met wastafelkraan van chroom.
- Een maatspiegel.

Badkamer appartementen bouwnr. 5, 8, 11, 12, 15, 16, 19:

- Een bad combinatie van ca. 180 x 80 cm.
- Een douche combinatie met handdouche en hoofddouche in de kleur chroom.
- Een dubbele keramische wastafel met wastafelkranen van chroom.
- Een maatspiegel.

Bovengenoemd sanitair wordt aangesloten op de riolering in de opstelling volgens de verkooptekeningen.

### **Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt volgens het zogenaamde 'centraal dozensysteem' geïnstalleerd. Hierdoor kunnen de plafondlichtpunten niet vervallen en dienen deze bereikbaar te blijven.

Verdeeld over diverse groepen zijn de wandcontactdozen en lichtpunten aangesloten op de groepenkast in de meterkast. Het aantal groepen wordt bepaald door de installateur en is afgestemd op de voor dit werk geldende regelgeving. De (combi-)schakelaars ten behoeve van de lichtpunten worden op circa 105 cm boven de vloer gemonteerd. De wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers op circa 30 cm boven de vloer. De wandcontactdozen in de overige ruimtes worden op circa 105 cm boven de vloer aangebracht met uitzondering van de keuken. In de keuken worden de schakelaars en

wandcontactdozen op ongeveer 125 cm boven de vloer geplaatst ter plaatse van het indicatieve aanrechtblad met uitzondering van de stopcontacten bij het kookeiland.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in de woningen worden uitgevoerd als vlakke uitvoering, merk Jung, kleur wit.

De woning wordt uit veiligheidsoverwegingen en volgens de eisen van het bouwbesluit voorzien van rookmelders, zoals aangegeven op de verkooptekeningen, die worden aangesloten op het lichtnet, conform voorschriften.

De plaatsen van de schakelaars, wandcontactdozen en rookmelders zijn schematisch weergegeven op de verkoopcontracttekeningen. De werkelijke plaatsen kunnen afwijken. Standaard wordt de wandcontactdoos voor de wasmachine, vaatwasser en wasdroger aangebracht op een aparte groep. Optioneel kan er gekozen worden om deze basis nog verder uit te werken.

### Zwakstroominstallatie

Alle woningen zijn voorzien van een deurbelinstallatie. Deze wordt gevoed vanuit de trafo ter plaatse van de groepenkast. Er is een kunststof bedrukker gemonteerd op het kozijn naast de entreendeur.

### CAI of data voorzieningen

De woningen zijn voorzien van inbouwdozen voor CAO of data aansluitingen (afhankelijk van de beschikbaarheid) in de navolgende ruimte(n):

- Woonkamer, 1x bedraad en 1x onbedraad;
- Hoofdslaapkamer, 1x onbedraad.

Ten behoeve van de CAI of data aansluiting bevindt zich een overnamepunt in de meterkast. Indien u gebruik wenst te maken van een aansluiting van KPN, dient u eerst een telecommunicatiedienst aan te vragen die gebruik maakt van het netwerk van KPN, of indien u reeds een provider heeft, een verhuizing door te geven. Pas dan zal KPN een aansluiting maken tot in de meterkast.

De aansluitkosten van bovenvermelde voorzieningen zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen. Na aanvraag (door de koper) bij de betreffende instanties zullen de aansluitingen door hen na oplevering worden aangebracht. Bekabeling van de loze leidingen in de woning naar de groepenkast kunnen via de kopers keuzelijst worden gekozen.

## Verwarmingsinstallatie

De woningen worden niet voorzien van een gasaansluiting maar worden voorzien van een warmtepomp met een gesloten bron in combinatie met vloerverwarming die op een energiezuinige wijze de woning verwarmt.

Een elektrische bodemwarmtepomp gebruikt energie uit de bodem, die met behulp van elektriciteit wordt opgewaardeerd voor het verwarmen van de woning en het tapwater. Het is een systeem van verticale buizen waar een koude-middel doorheen stroomt dat energie opneemt uit de bodem. De warmtepomp zet deze energie om in bruikbare warmte voor de woning. De warmtepomp wordt voorzien van een standaard-boilervat van 200 a 300 liter, maar is optioneel uit te breiden. Met de kopersbegeleider van de aannemer kunt u uw specifieke behoefte aan warmtapwater en mogelijkheden voor eventuele uitbreiding van het boilervat bespreken.

In de verblijfsruimten, de keuken en in de badkamer wordt vloerverwarming aangebracht. De vloerverwarming wordt uitgevoerd in kunststof-leidingen. Elke verblijfsruimte krijgt zijn eigen regelthermostaat. Omschakeling naar koeling gaat centraal via de thermostaat van de woonkamer.

De berekening van de verwarmingscapaciteit geschiedt overeenkomstig de ISSO-51 Warmte-verliesberekening voor woningen en woongebouwen. Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, indien hierin een verwarmingslichaam is geplaatst, zullen tenminste de volgende vertrektemperaturen in de woning gehaald en gehandhaafd kunnen worden:

- woonkamer: minimaal 22° C
- keuken: minimaal 20° C
- entree/hal/overloop: minimaal 15° C
- slaapkamers: minimaal 20° C
- badkamer: minimaal 22° C
- toiletruimte: minimaal 15° C
- onbenoemde ruimte: minimaal 15° C

De meeste leidingen worden, waar mogelijk, weggewerkt in wanden en/of vloeren. Echter bij de afgifte-unit zullen de leidingen zichtbaar zijn. In verband met de capaciteit van de installatie kunnen er meerdere verdelers benodigd zijn in de woning, deze verdelers blijven in het zicht en dienen bereikbaar te blijven. De plaats van deze verdelers wordt nog nader bepaald nadat de installatie is uitgewerkt en kunnen in verblijfsruimte, verkeersruimtes en/of onbenoemde ruimtes worden gesitueerd.

## Vloerafwerking:

De verwarmingsleidingen zijn opgenomen in de afwerkvloer. Er wordt daarom dringend geadviseerd met de keuze van de vloerafwerking rekening te houden met het niet boren of schroeven in de afwerkvloer. Indien u een vloer wilt gaan toepassen, laat u dan deskundig adviseren of de door u gekozen vloer geschikt is in combinatie met vloerverwarming. De gehele vloerafwerking inclusief ondervloer moet een R-waarde hebben die lager is dan 0,09 m<sup>2</sup> K/W. Er is rekening gehouden met een standaard dikte van 15 mm, indien de door u gekozen vloerafwerking hiervan afwijkt, bespreekt u dit dan met de kopersbegeleider.

## Ventilatievoorzieningen

De woningen worden voorzien van een mechanische toe- en afvoer door middel van een balansventilatiesysteem met WTW (warmteterugwinning). Een balansventilatie houdt in dat de verse buitenlucht door middel van een warmtewisselaar wordt voorverwarmd door de afgezogen lucht in de woning. De ventilatieunit wordt aangebracht in de technische ruimte. De verzinkte plaatstalen ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk opgenomen in het bovenliggende plafond en/of in de leidingkokers. De ventilatiekanalen in de technische ruimte worden uitgevoerd als zichtleidingen.

De hoofdbediening van de ventilatie wordt aangebracht in de woonkamer. Hier kan men de ventilatie naar behoefte regelen.

De volgende ruimten worden voorzien van toevoerpunten en afzuigpunten:

- Woonkamer 3 of 4 toevoerpunten, afhankelijk van de ventilatieberekening en conform tekening
- Slaapkamer 1 toevoerpunt per vertrek, afhankelijk van de ventilatieberekening en conform tekening
- Keuken 2 afzuigpunten, afhankelijk van de ventilatieberekening en conform tekening en 1 afzuigpunt
- Toilet Woonkamer
- Badkamer Woonkamer
- Technische ruimte 1 afzuigpunt (nabij de opstelplaats van de wasmachine)
- Waskast 1 afzuigpunt (nabij de opstelplaats van de wasmachine)
- Berging 1 afzuigpunt

## Gasinstallatie

Er wordt geen gasinstallatie aangelegd.

## Aansluitingen algemeen

De woningen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De abonnements- en aansluitkosten voor telefoon, radio, kabeltelevisie en internet zijn niet in de koopsom opgenomen. De ondernemer zal de meters voor elektra laten plaatsen door het desbetreffende nutsbedrijf, de koper is vrij om na de oplevering te kiezen voor een andere elektraleverancier naar eigen keuze, e.e.a. binnen de wettelijke regels op dat gebied.

## Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook in het belang van de toekomstige bewoners zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om u als koper toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen zullen kijkmiddagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein voor u op eigen risico toegankelijk. Middels nieuwsbrieven en/ of een schriftelijke uitnodiging brengen wij u van deze kijkdagen op de hoogte.

## Voorbehoud

### Algemeen

Aan de gehele of gedeeltelijke inhoud van deze technische omschrijving, brochure en van de projectwebsite kunnen geen rechten worden ontleend. Ten tijde van de vervaardiging van deze brochure en de website was het ontwerp van het project nog niet definitief. Daarom moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, evenals eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de eisen van de overheden en/of nutsbedrijven en Woningborg. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten en zullen in een erratum worden verwerkt. Bovendien kan het nog fouten of onvolkomenheden bevatten. Onder meer daarom is het niet uitgesloten dat de opgegeven maten, indelingen, kleurstellingen of feiten en dergelijke kunnen afwijken van hetgeen feitelijk zal worden gerealiseerd.

Deze brochure, de website en eventuele andere informatie, zoals (maar niet beperkt tot) de perspectieftekeningen, computerbeelden of

animaties, artist's impressions, indelingsschetsen, maatvoeringen, achtergronden zijn bedoeld om geïnteresseerden in het project een globaal inzicht en een voorlopige indruk te geven hoe het project en de omgeving er uit zal kunnen zien; een en ander zonder dat dit verbindend is of tot verbindende verwachtingen kan leiden en zonder dat daaraan rechten kunnen worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de materialen, kleurstellingen en voorzieningen die blijken uit de presentaties of maquettes. Deze brochure en de website zijn dus geen contractstukken en bevatten geen daarmee gelijk te stellen informatie. Het opgenomen beeldmateriaal kan onderhevig zijn aan wijzigingen die al dan niet door opgave van de Welstandscommissie en de afdeling vergunningen van de gemeente Leidschendam - Voorburg door de ontwikkelaar en/of de aannemer in het plan worden aangebracht.

### Krimp en scheurvorming

Ondanks een zorgvuldige uitvoering is het mogelijk dat door het gebruik van verschillende materialen in de woning kleine onvolkomenheden kunnen ontstaan doordat de materialen door droging en temperatuurverschillen gaan 'werken' (thermische scheurvorming). Zo kunnen bij stuc- en spuitwerk als gevolg van krimp ter plaatse van de aansluitingen van wanden met plafonds en wanden onderling zich geringe scheurvorming aftekenen. Dergelijke kleine onvolkomenheden tasten de kwaliteit van de woning niet aan en kunnen niet worden voorkomen en zullen dan ook niet onder garantie worden hersteld.

### Maatvoering perceel

Ten aanzien van mogelijke afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) wordt geen aansprakelijkheid aanvaard. Ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De indeling en het uiterlijk van het eigen terrein en het openbare terrein zijn weergegeven volgens de laatst bekende gegevens. Hierin kunnen nog wijzigingen optreden. Bovengenoemde eventuele wijzigingen geven geen van de partijen aanleiding tot enige verrekening.

Maatvoeringen op de verkooptekeningen zijn indicatief. Hierin kunnen kleine afwijkingen ontstaan. De aangegeven maten zijn tussen de wanden en vloeren gemeten. Hierbij is geen rekening gehouden met enige afwerking op de wanden en vloeren en maattoleranties waardoor geringe afwijkingen in werkelijkheid mogelijk zijn. Aan de in de tekening aangegeven

of gemeten maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Voor het bestellen van materialen adviseren wij de vertrekken in te laten meten door de leverancier, dit kan tijdens de kijkmiddagen.

#### Installaties

Op de verkooptekeningen zijn de installatieonderdelen zoals: wandcontactdozen, loze leidingen, lichtpunten, schakelaars, overige elektra-aansluitingen, radiatoren en ventilatieventielen indicatief aangegeven. Bij de verdere technische uitwerking door de installateurs kunnen de plaats, hoeveelheid en afmetingen van deze onderdelen worden gewijzigd. De bergingen op de begane grond worden rechtstreeks aangesloten op de meterkast van de desbetreffende woning.

#### Keuken, sanitair, meubelen en apparaten

De op tekeningen aangegeven keuken, sanitair, meubels of huishoudelijke apparaten zijn getekend voor de oriëntatie en indelingsmogelijkheden. De vorm en afmetingen van de keuken en het sanitair op tekening zijn ter indicatie. De meubels en/of huishoudelijke apparaten worden niet geleverd.

#### Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. De betegelde ruimten evenals sanitair en beglazing worden nat gereinigd voor oplevering.

#### Algemeen

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats en/of afmeting kan in werkelijkheid afwijken.

Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht om gelijkwaardige (o.g.) alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geeft tot enige verrekening van mindere of meerdere kosten.

De afmeting en de positie van de bestaande bomen / lichtpunten en dergelijke zoals aangegeven op de situatietekening, zijn indicatief.