



 **Jabiks woude**  
Goutum Súd

# Goutum

16 royale eengezinswoningen  
aan de Hoyteslân





# Inhoudsopgave

Situatie	3
Overzicht woningen	4
Gevelaanzichten	6
Plattegronden type A	12
Doorsnede type A	15
Plattegronden type B	16
Doorsnede type B	19
Plattegronden type C	20
Doorsnede type C	23
Plattegronden type D	24
Doorsnede type D	27
Plattegronden type E	28
Doorsnede type E	31
Plattegronden type F	32
Doorsnede type F	35
Gevelaanzichten opties	36
Plattegronden opties	38
Bergingen	45
Kleurenstaat	46
Legenda	47
Technische omschrijving	48
Participanten	52







Bouwlocatie  
 Ruime eengezinswoningen aan de Hoyteslân  
 in plan Goutum Súd te Goutum, Gemeente Leeuwarden  
 Schaal ca 1:750

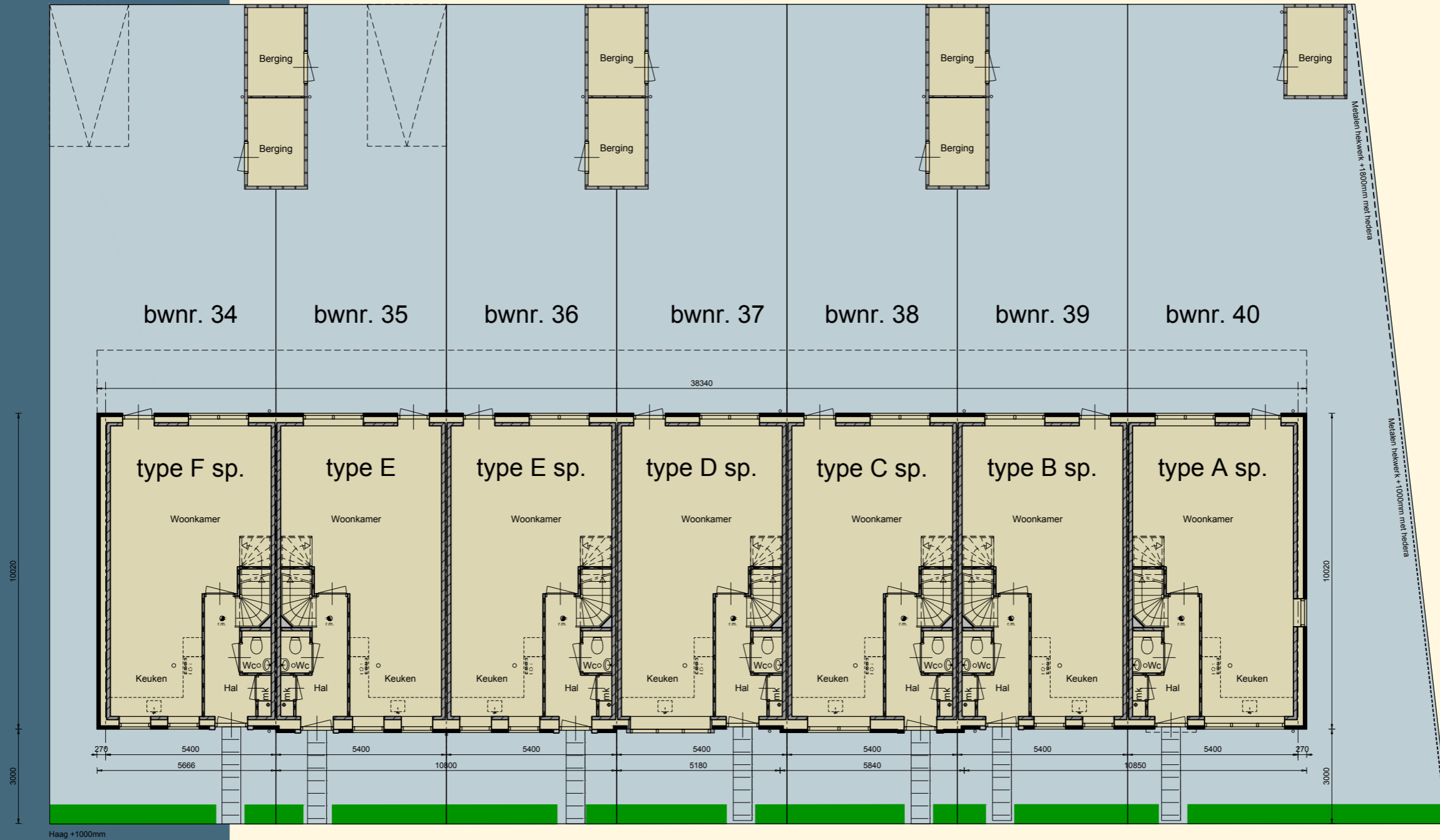
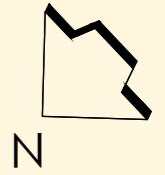
- Renvooi
- = Haag 1000+
  - = Metalen hekwerk +1000mm met hedera
  - = Metalen hekwerk +1800mm met hedera
  - ☐ = Parkeerplaats op eigen erf

De openbare inrichting van voetpaden, parkeerplaatsen en wegen die op gemeentegrond liggen, worden door de gemeente aangelegd. De uiteindelijke liggingen, afmetingen en uitvoeringen worden pas bij het zogenaamd woonrijp maken door of in overleg met de gemeente bepaald. De definitieve maatvoering van de perceelgrenzen wordt door het kadaster bepaald. Aan deze tekening kunnen hierdoor geen rechten worden ontleend.



# Overzicht

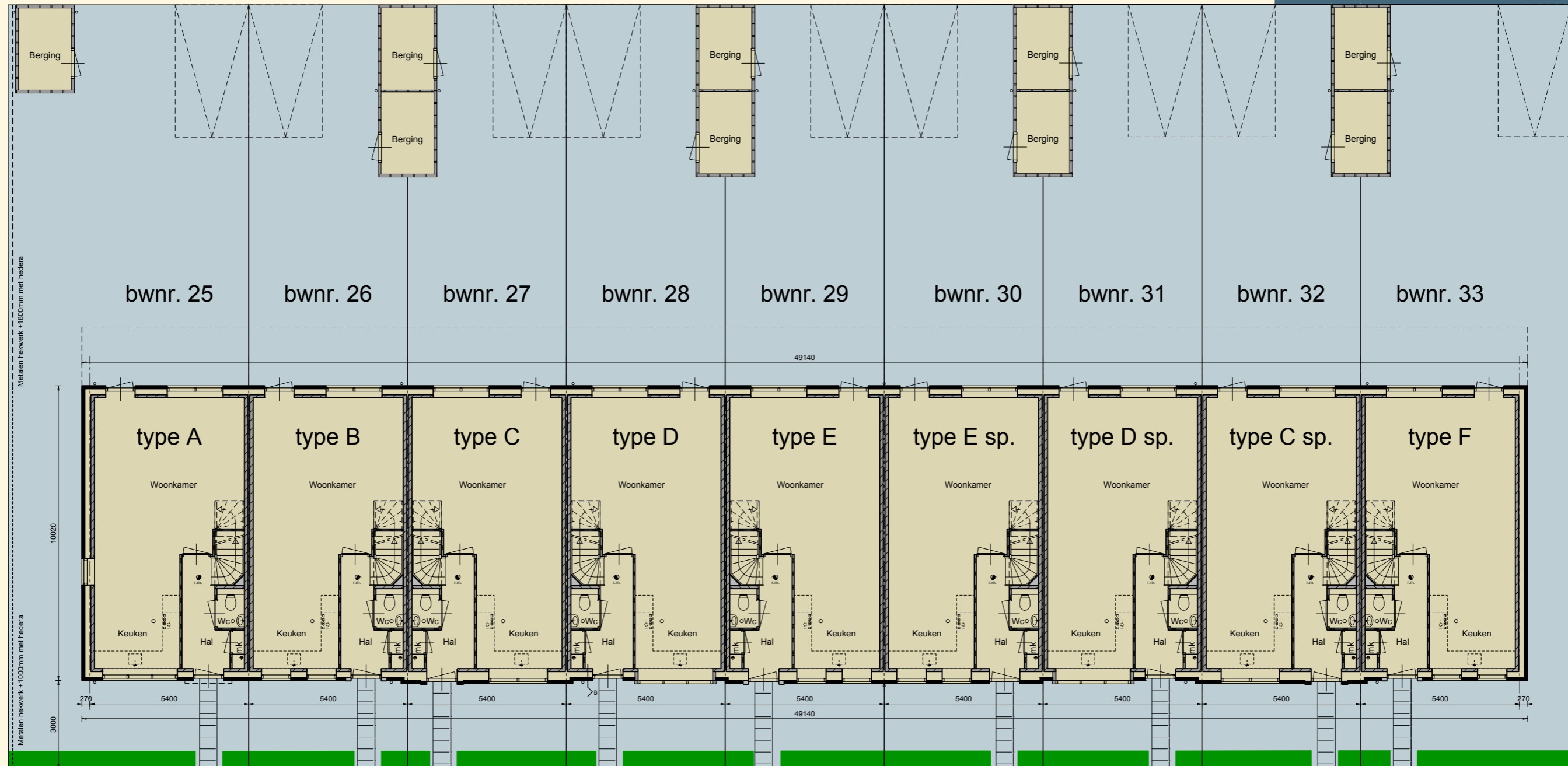
Bouwnummer 34 t/m 40





# Overzicht

Bouwnummer 25 t/m 33







# Voorgevel Rechter zijgevel

Bouwnummer 34 t/m 40



Bouwnummer 34    Bouwnummer 35    Bouwnummer 36    Bouwnummer 37    Bouwnummer 38    Bouwnummer 39    Bouwnummer 40    Bouwnummer 40

*Type F sp.*    *Type E*    *Type E sp.*    *Type D*    *Type C sp.*    *Type B sp.*    *Type A sp.*    *Type A sp.*





# Achtergevel Linker zijgevel

Bouwnummer 34 t/m 40



Bouwnummer 40    Bouwnummer 39    Bouwnummer 38    Bouwnummer 37    Bouwnummer 36    Bouwnummer 35    Bouwnummer 34

Type A sp.    Type B sp.    Type C sp.    Type D    Type E sp.    Type E    Type F sp.

Bouwnummer 34

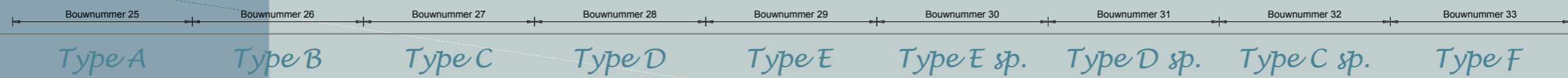
Type F sp.





# Voorgevel

Bouwnummer 25 t/m 33

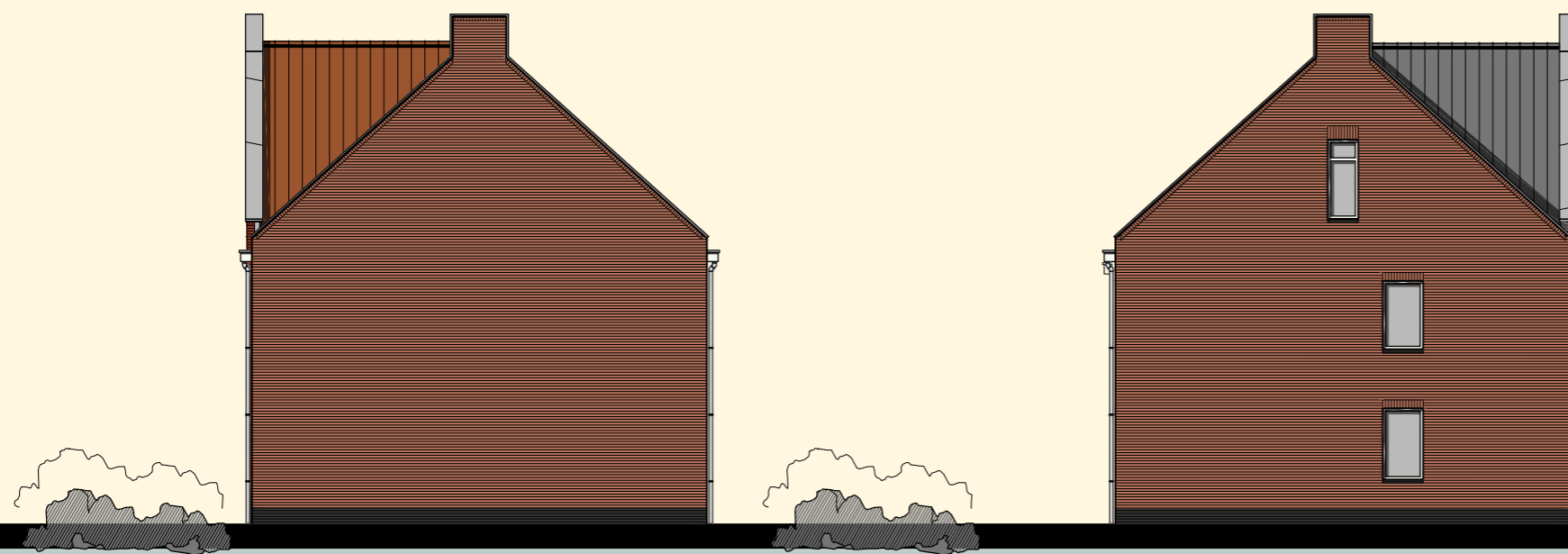






# Rechter zijgevel Linker zijgevel

Bouwnummer 25 t/m 33



Bouwnummer 33

Bouwnummer 25

Type F

Type A





# Achtergevel

Bouwnummer 25 t/m 33



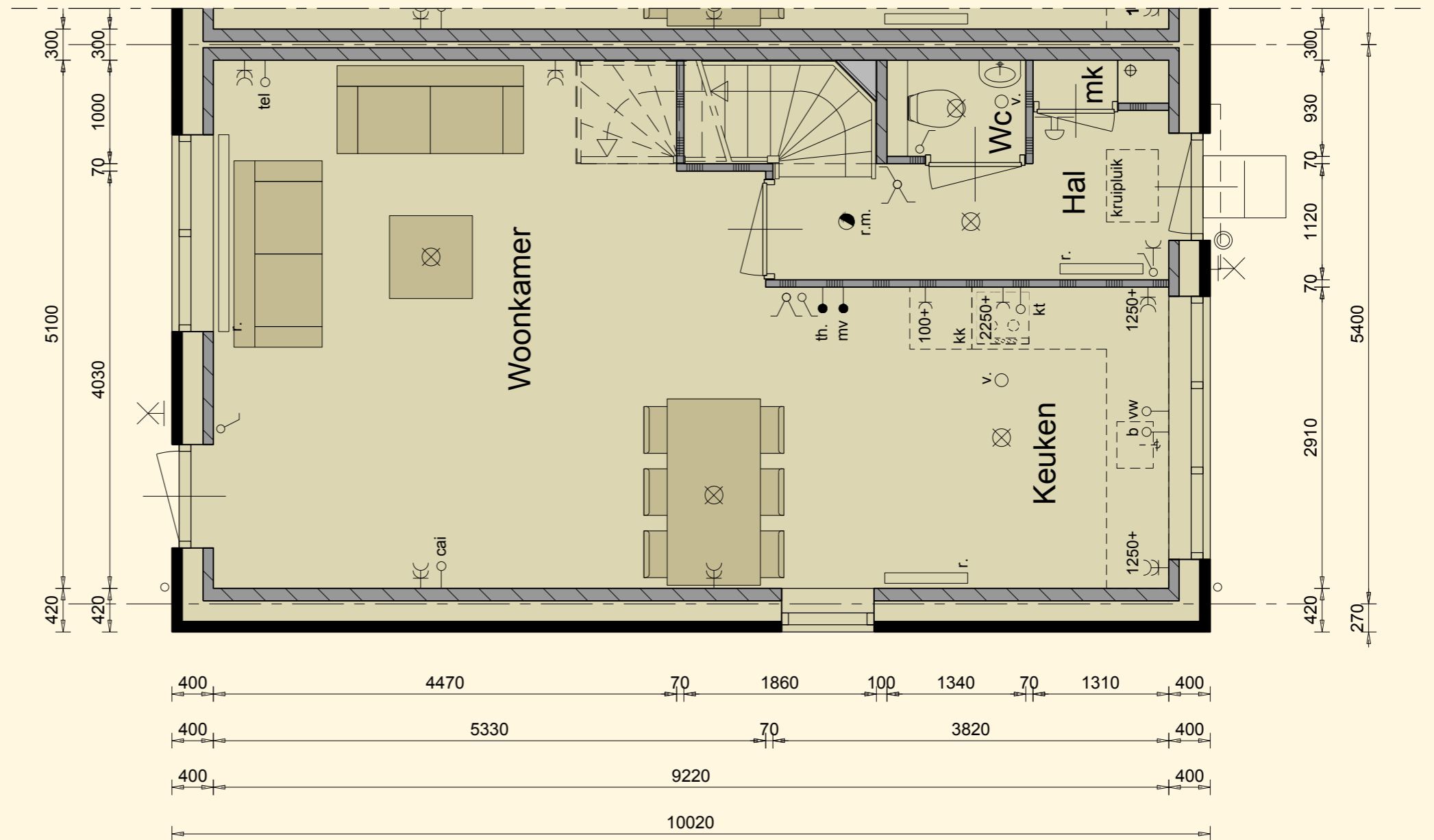








# Begane grond



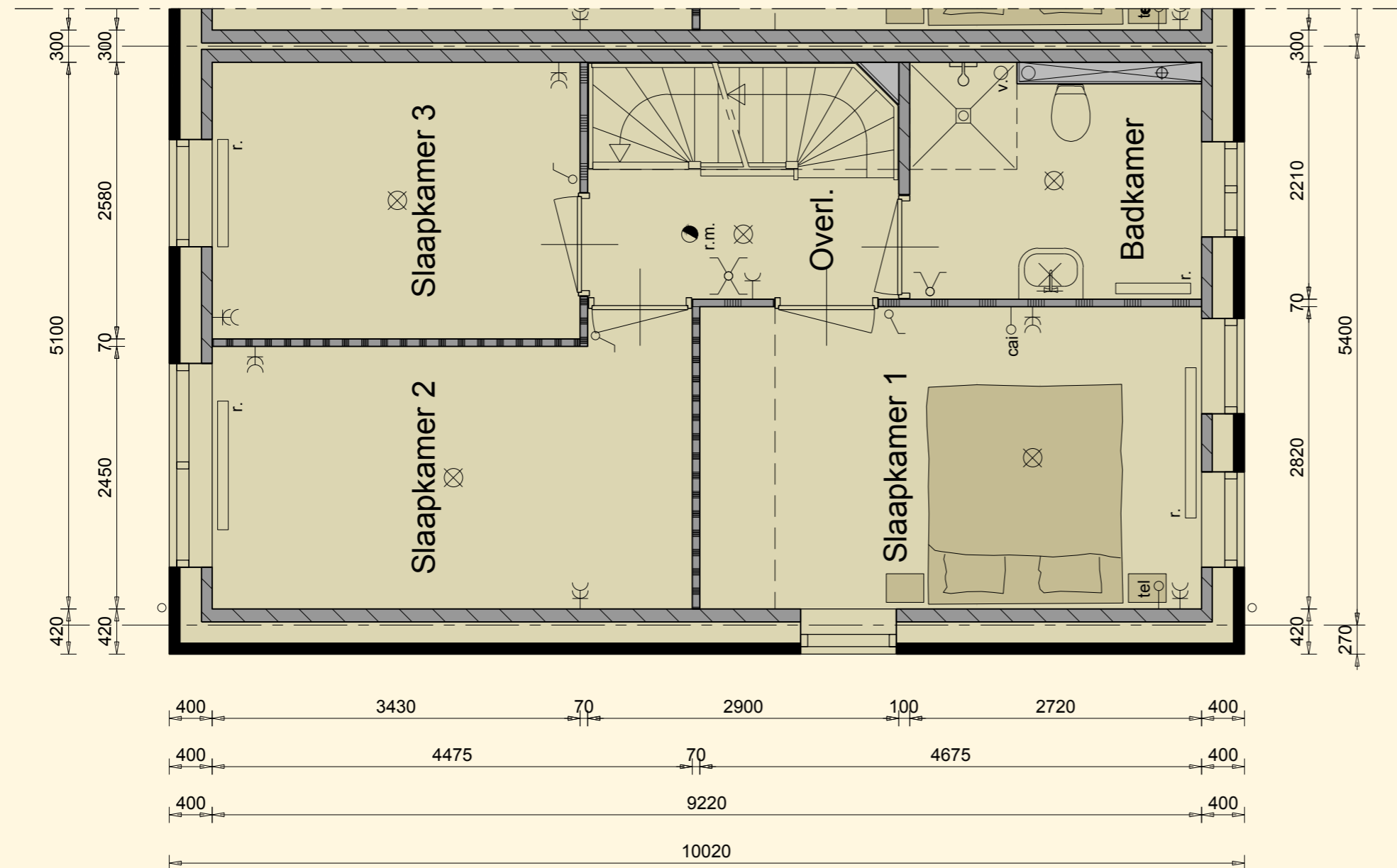
*Type A en A sp.*  
 bouwnummer 25 is getekend  
 bouwnummer 40 is gespiegeld







# 1ste verdieping



*Type A en A sp.*  
*bouwnummer 25 is getekend*  
*bouwnummer 40 is gespiegeld*

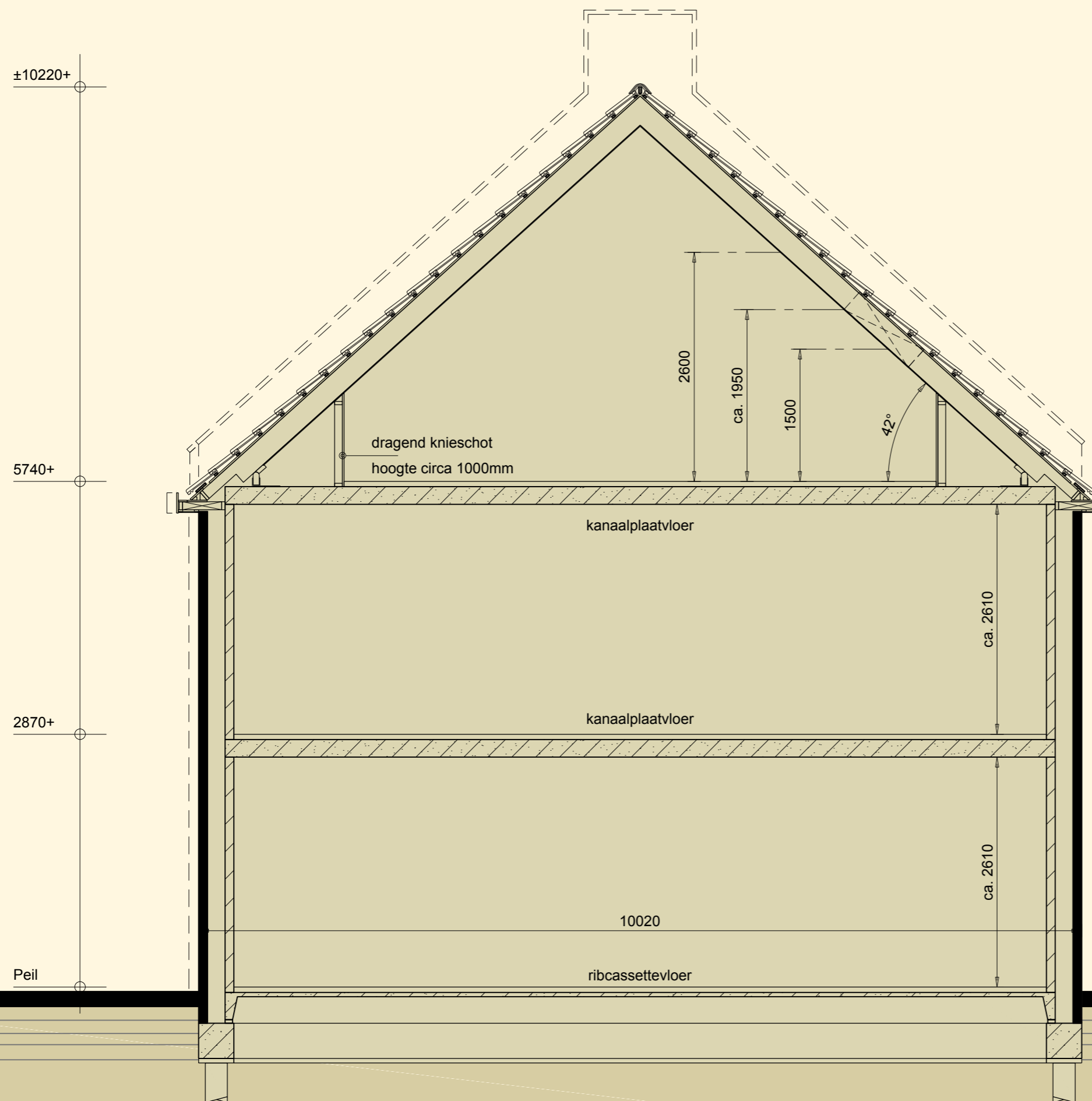








## Doorsnede



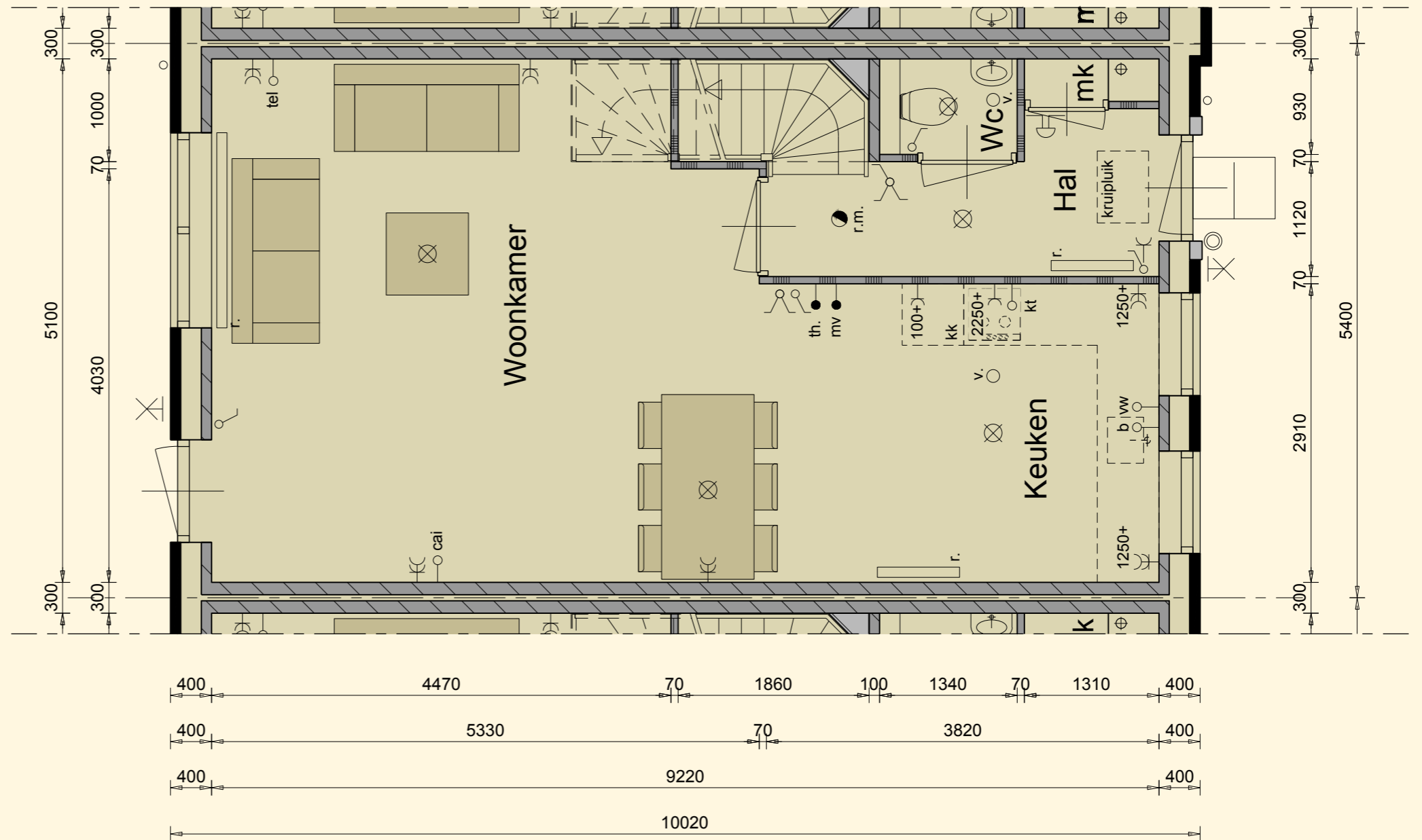
*Type A en A sp.*

*bouwnummer 25 en 40*





# Begane grond



## Type B en B sp.

*bouwnummer 26 is getekend*

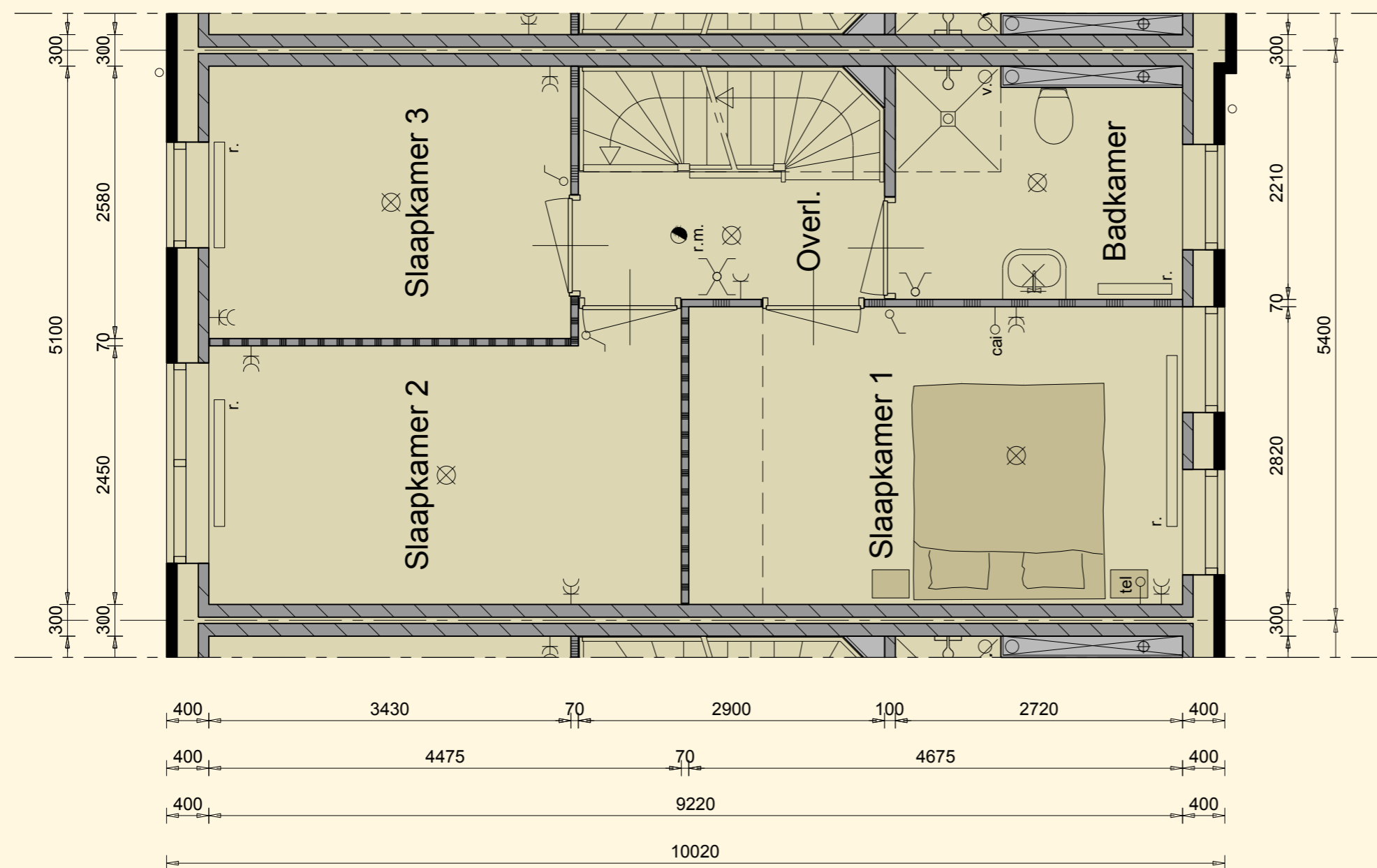
*bouwnummer 39 is gespiegeld*







## 1ste verdieping



*Type B en B sp.*

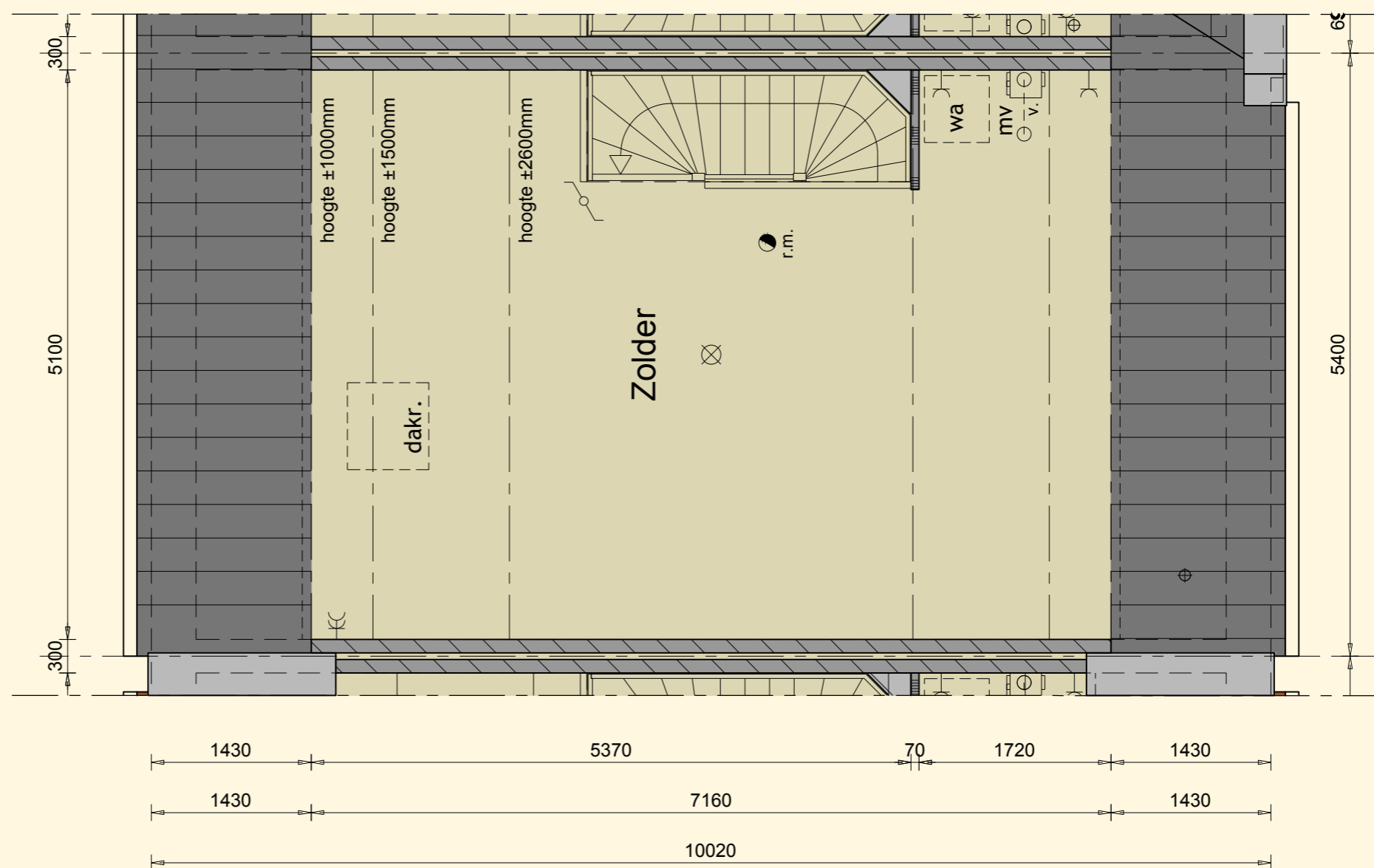
*bouwnummer 26 is getekend*

*bouwnummer 39 is gepiegeld*





## 2de verdieping



*Type B en B sp.*

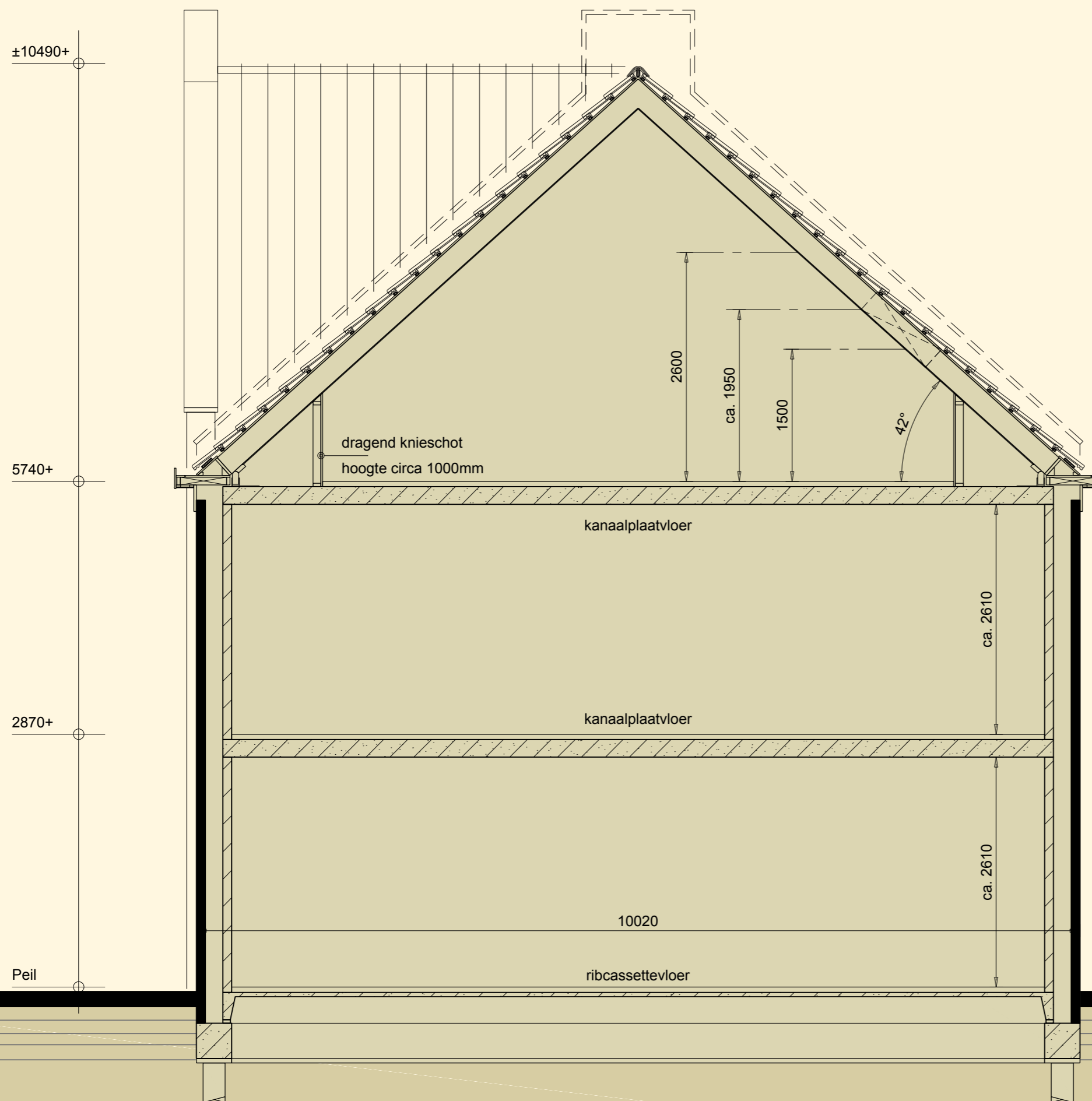
*bouwnummer 26 is getekend*

*bouwnummer 39 is gepiegeld*





## Doorsnede



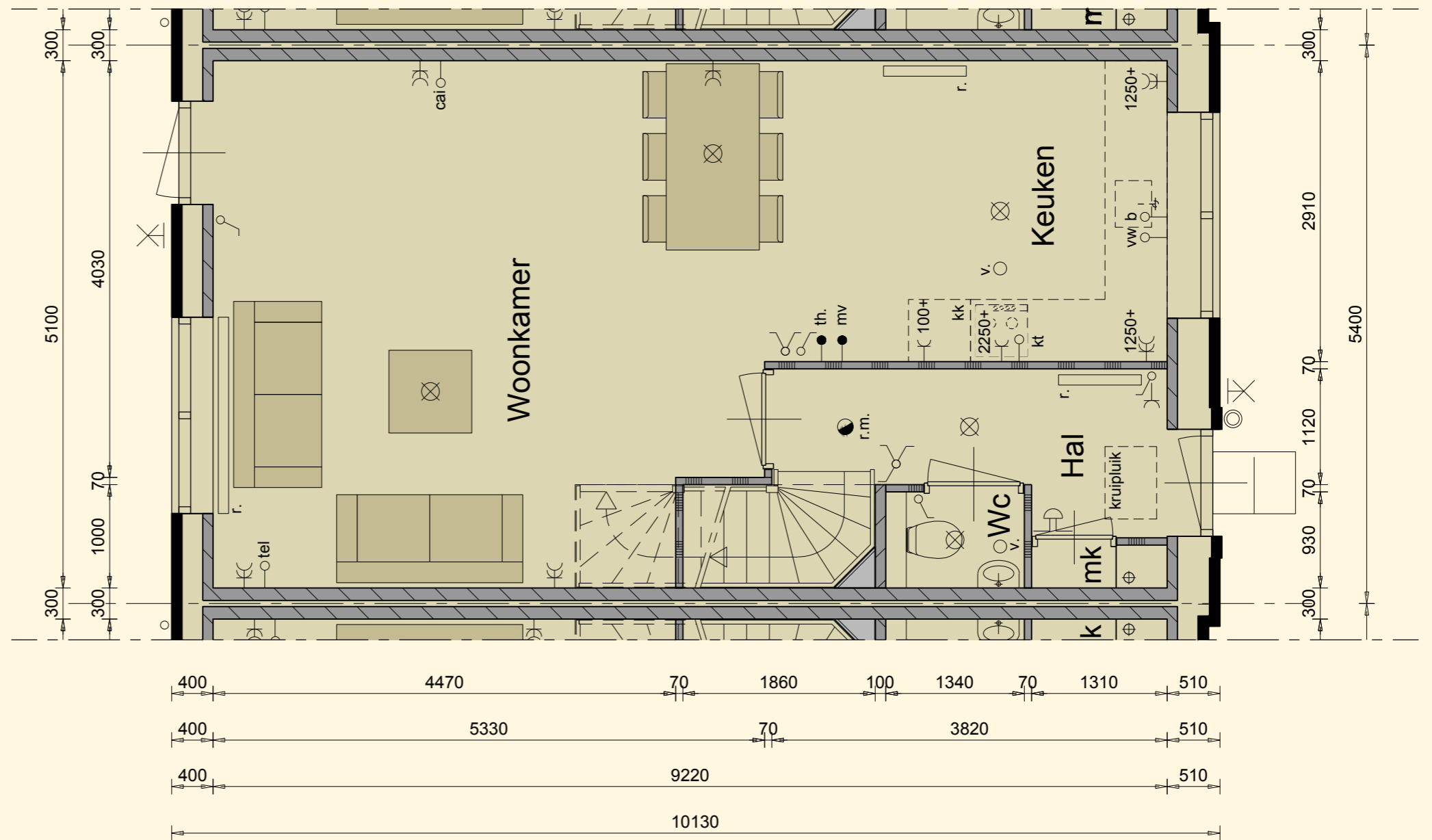
*Type B en B sp.*

*bouwnummer 26 en 39*





# Begane grond



## Type C en C sp.

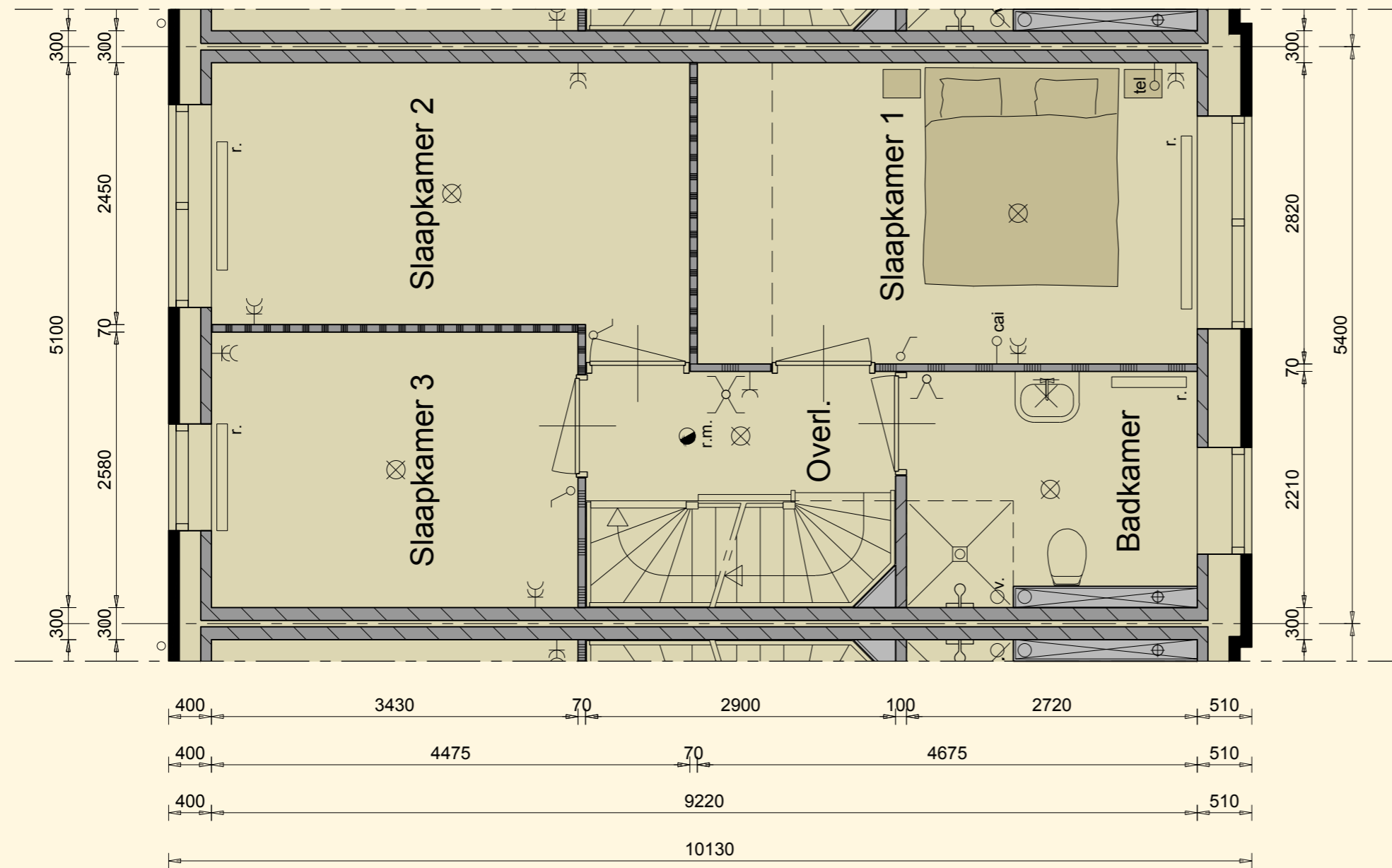
*bouwnummer 27 is getekend  
bouwnummer 32 en 38 zijn gespiegeld*







# 1ste verdieping



*Type C en C sp.*

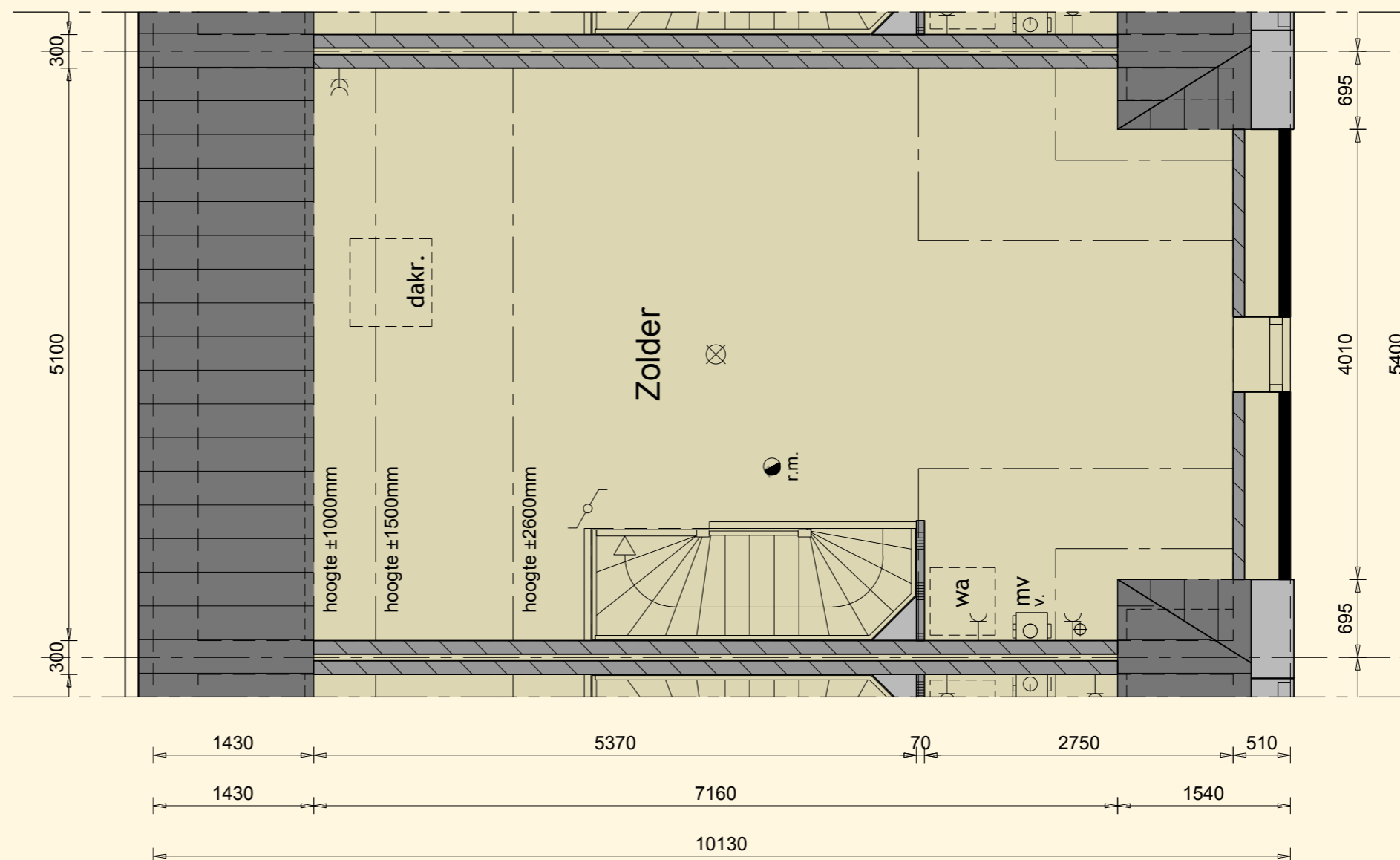
*bouwnummer 27 is getekend*

*bouwnummer 32 en 38 zijn gespiegeld*





## 2de verdieping



*Type C en C sp.*

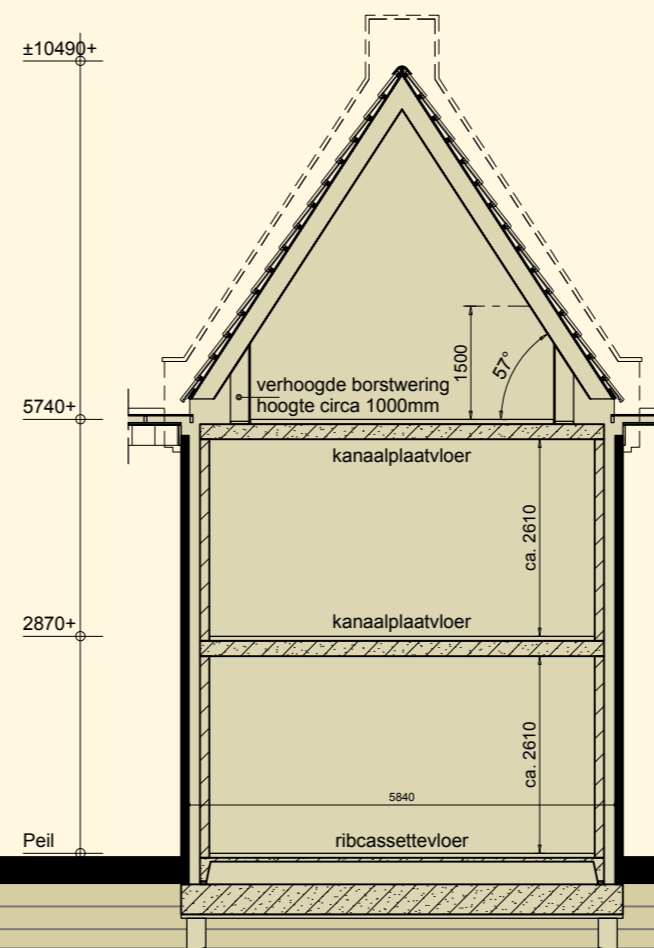
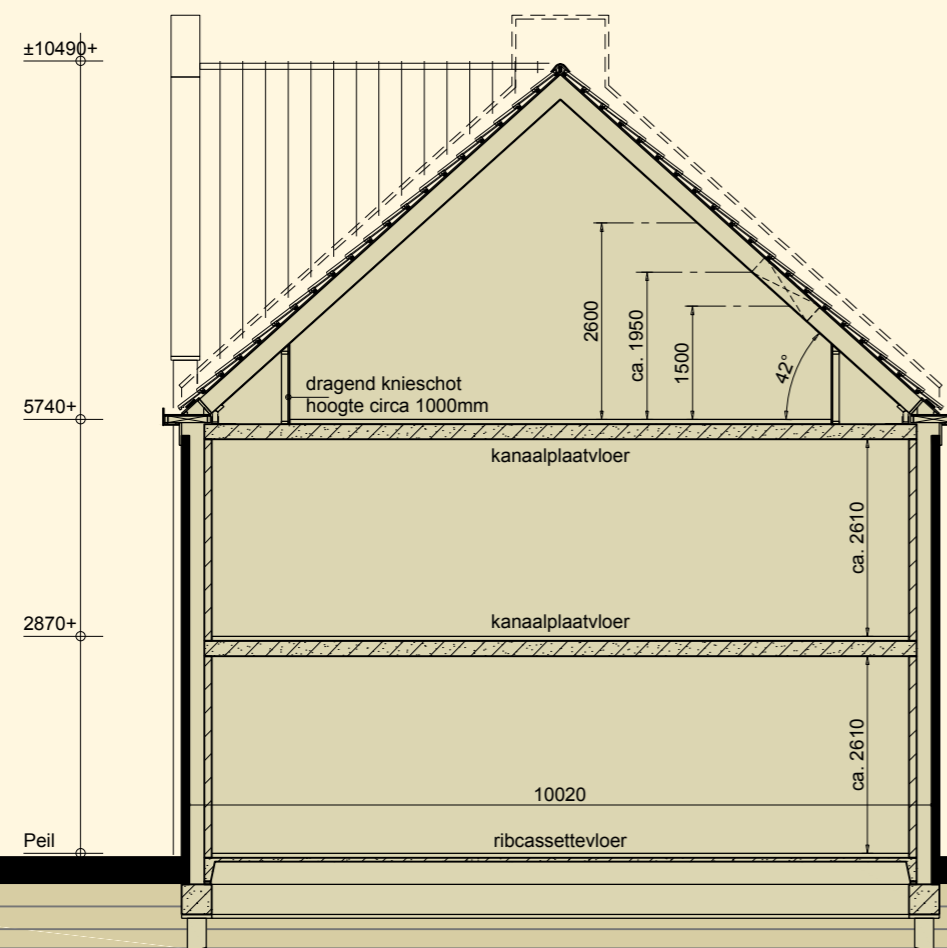
*bouwnummer 27 is getekend*

*bouwnummer 32 en 38 zijn gespiegeld*





## Doorsnede

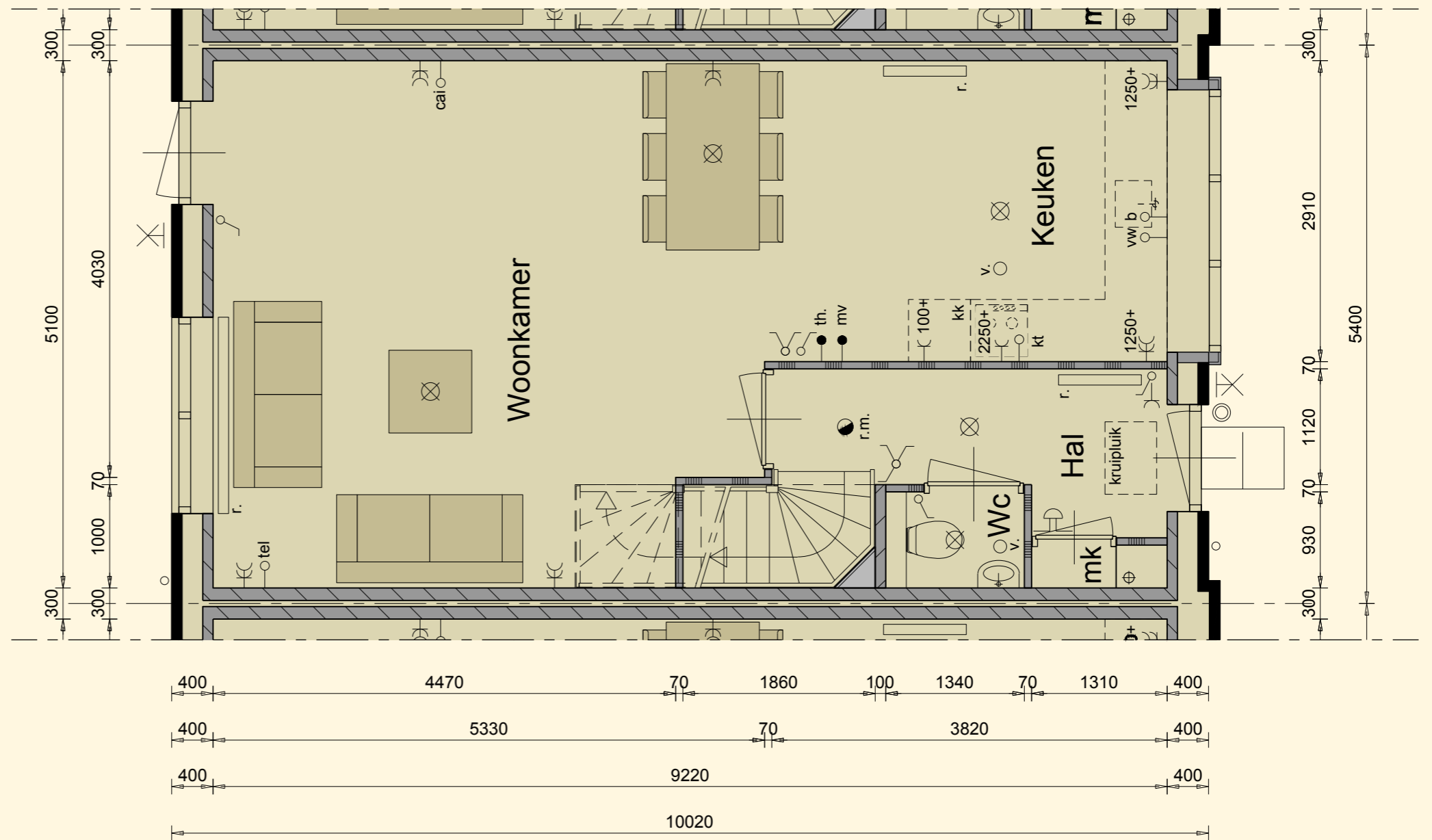


*Type C en C sp.*  
*bouwnummer 27, 32 en 38*





# Begane grond



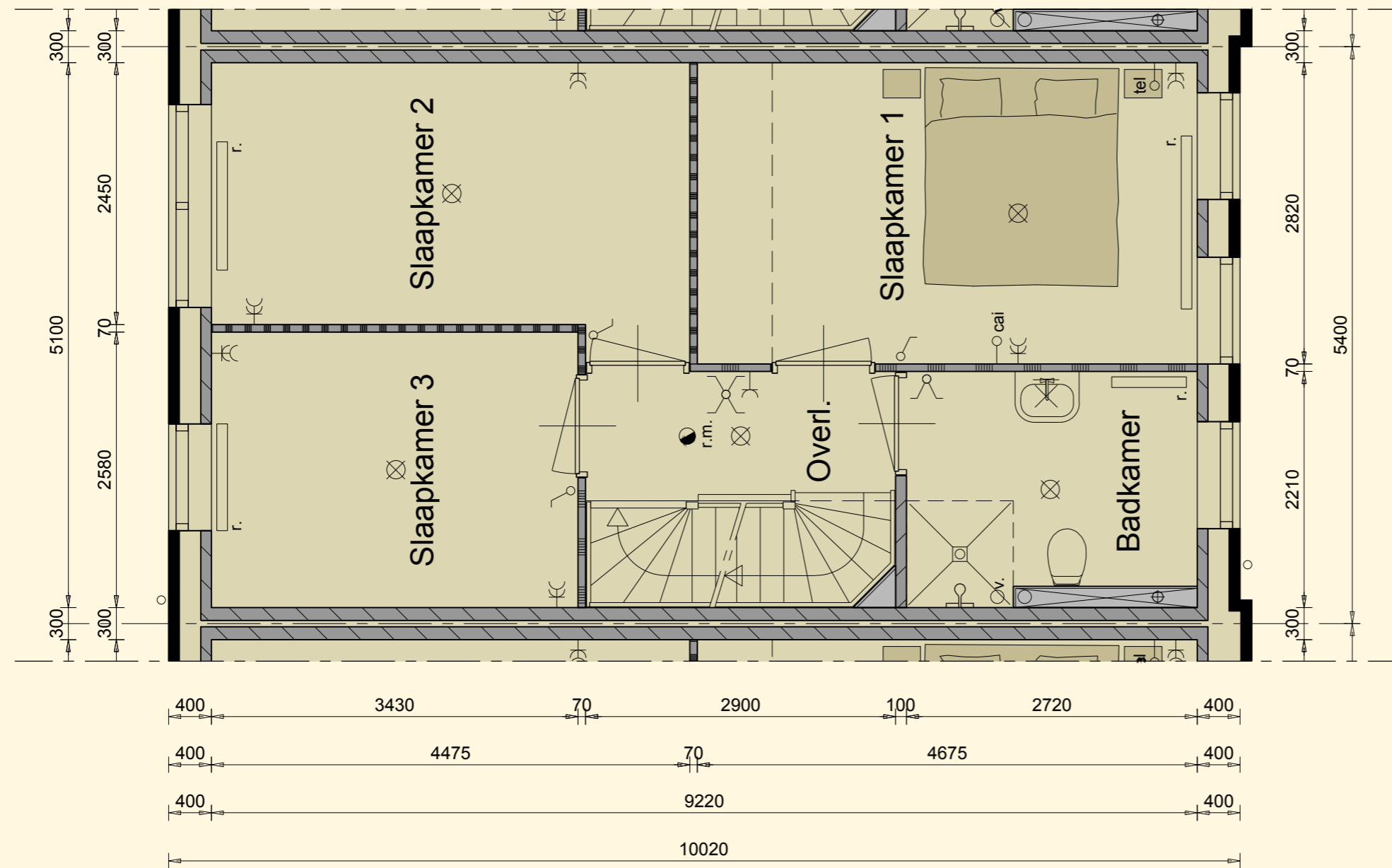
## Type D en D sp.

*bouwnummer 28 is getekend  
bouwnummer 31 en 37 gespiegeld*





# 1ste verdieping



*Type D en D sp.*

*bouwnummer 28 en 37 zijn getekend  
bouwnummer 31 is gespiegeld*

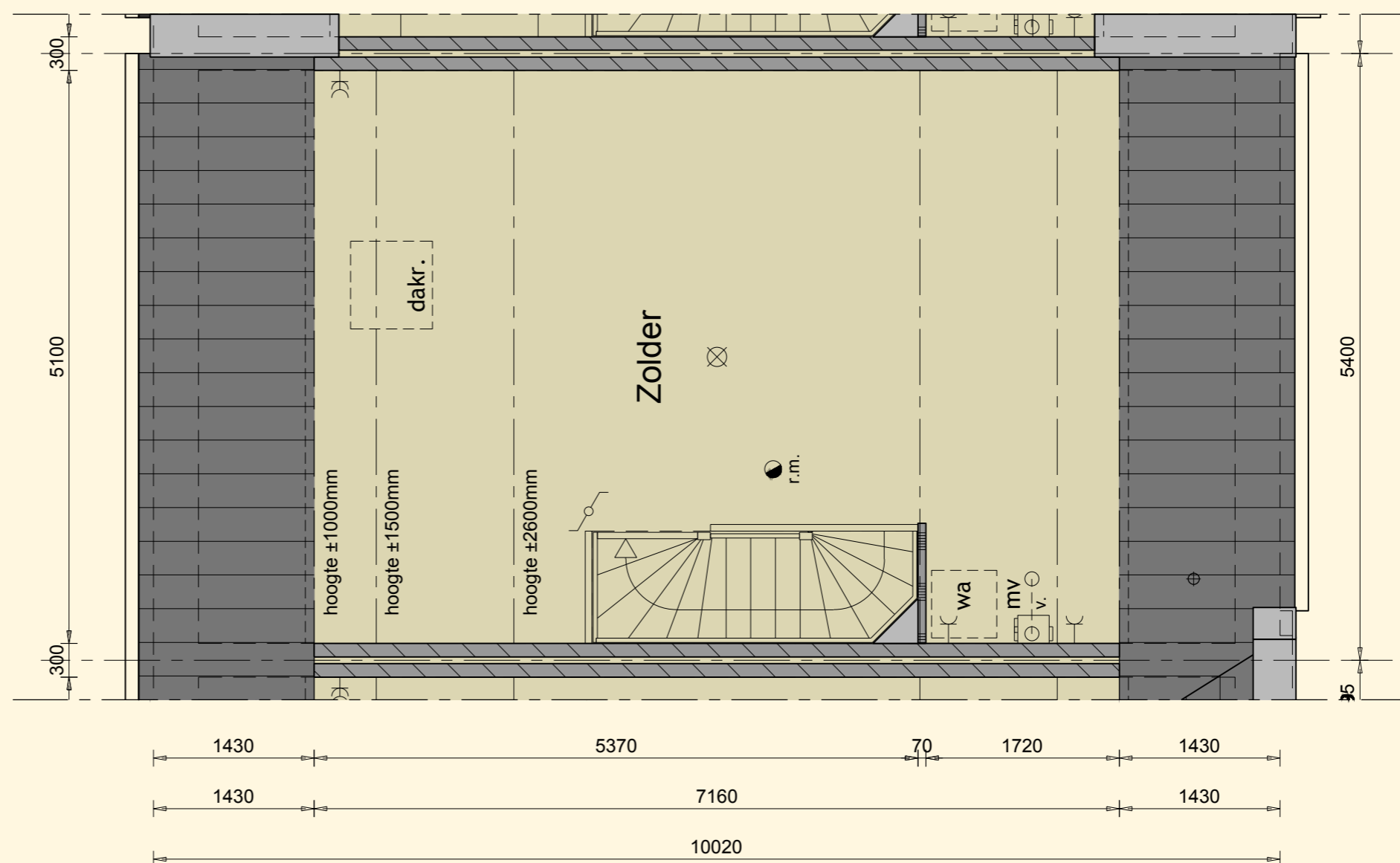




## 2de verdieping

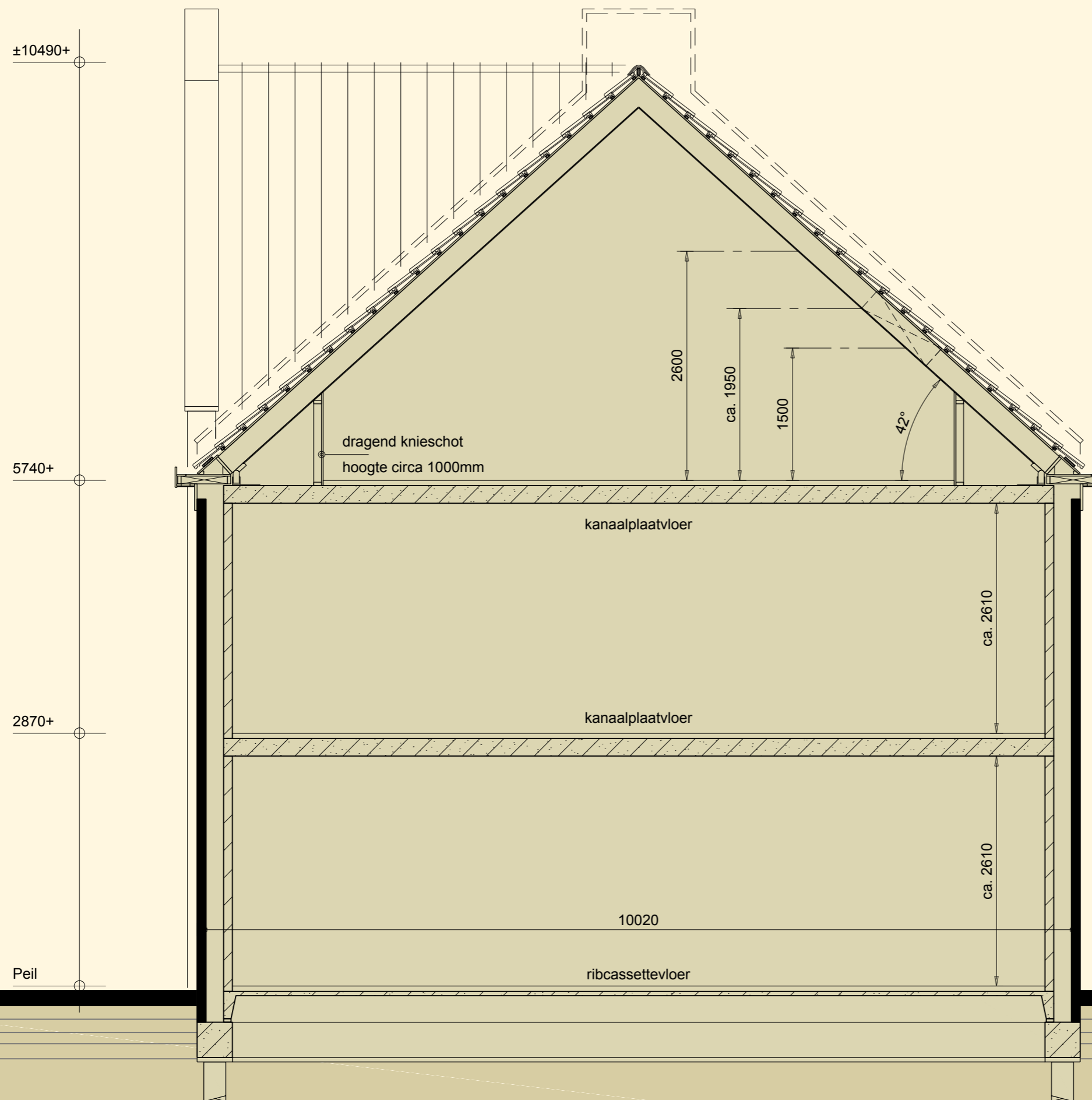
### Type D en D sp.

*bouwnummer 28 en 37 zijn getekend  
bouwnummer 31 is gespiegeld*





## Doorsnede



*Type D en D sp.*

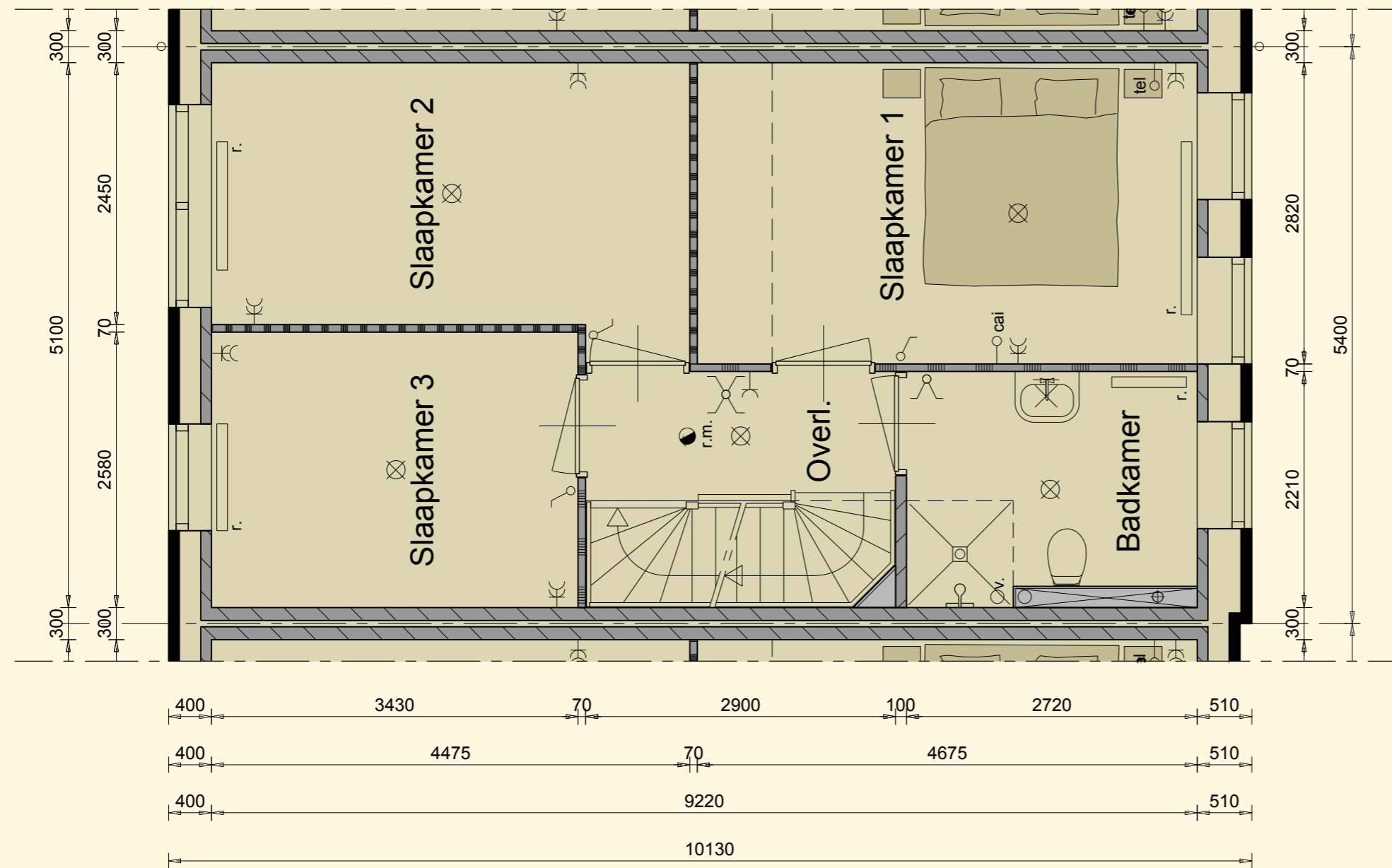
*bouwnummer 28, 31, 37*







# 1ste verdieping



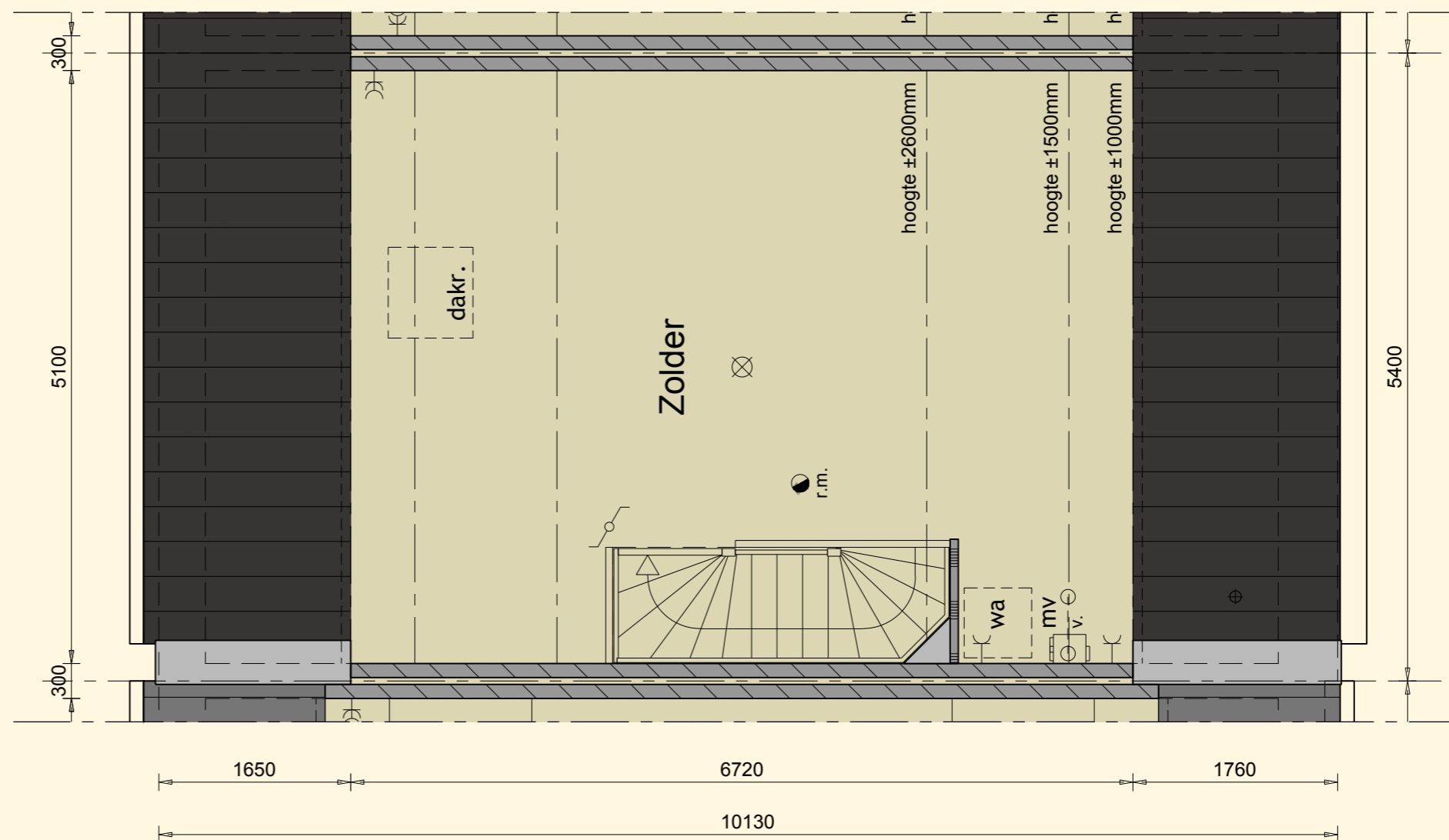
*Type E en E sp.*

*bwnr. 29 en 35 zijn getekend  
bwnr. 30 en 36 zijn gespiegeld*





## 2de verdieping

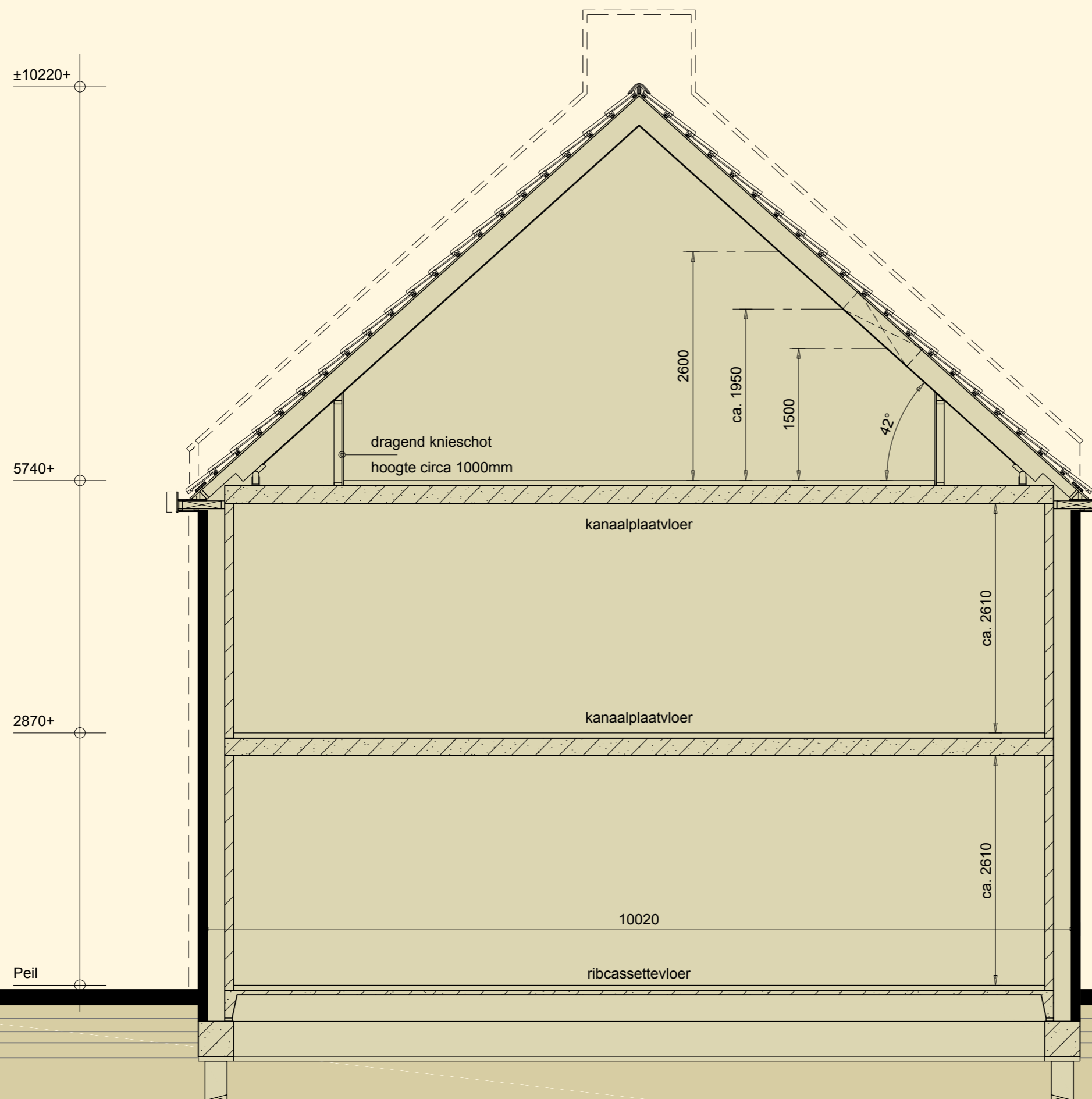


### Type E en E sp.

*bwnr. 29 en 35 zijn getekend  
bwnr. 30 en 36 zijn gespiegeld*



## Doorsnede



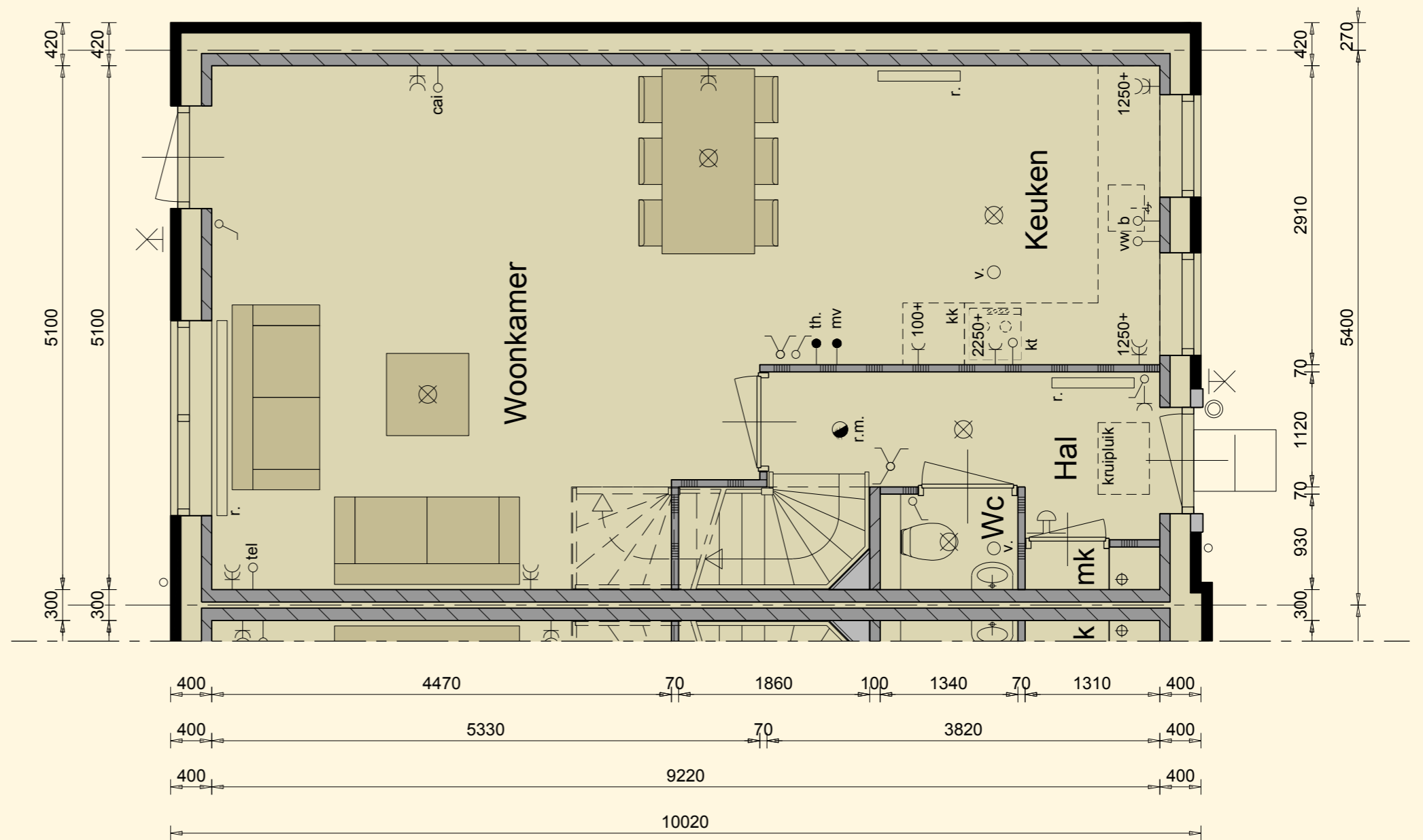
*Type E en E sp.*  
bouwnummer 29, 30, 35 en 36





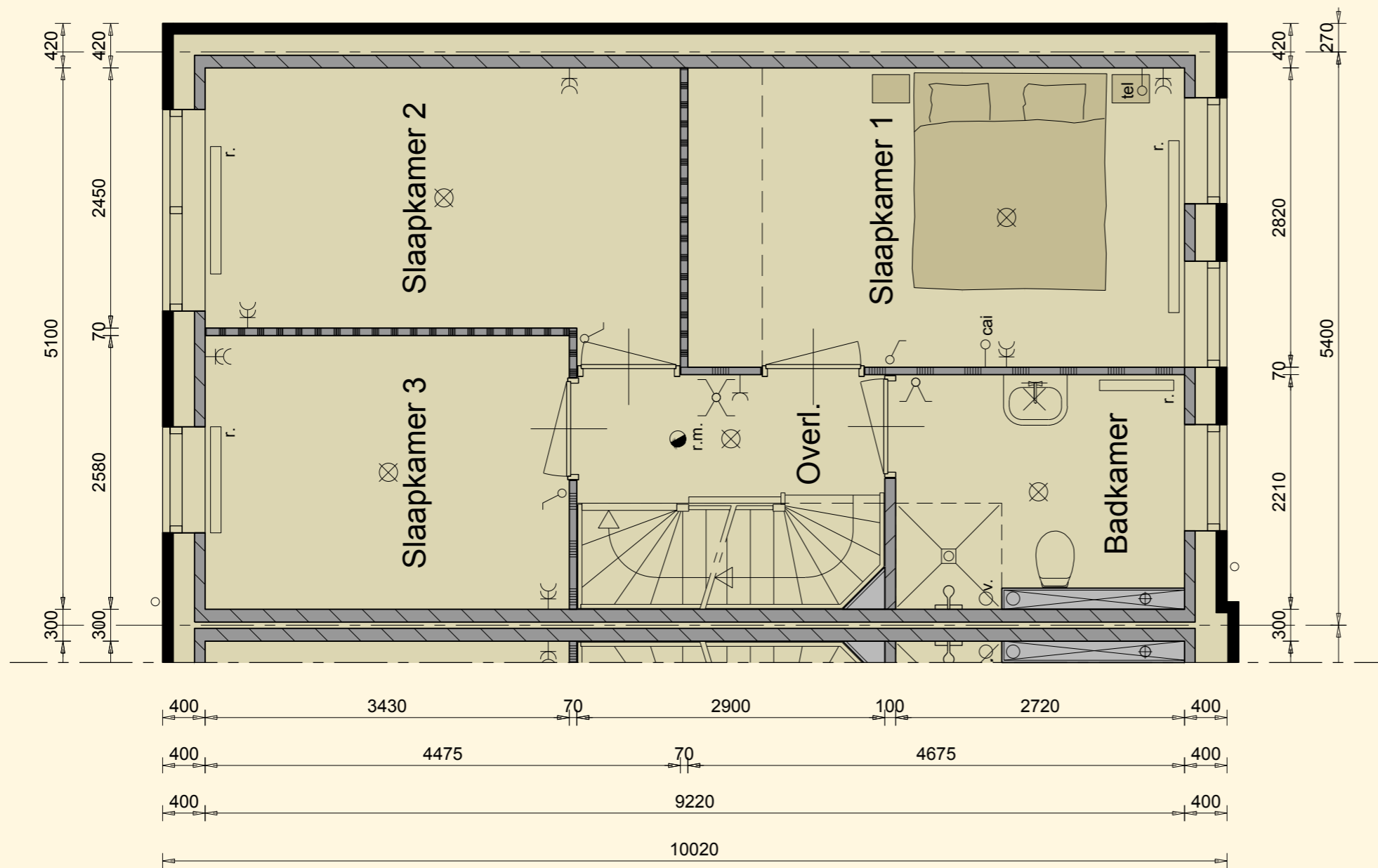
# Begane grond

Type F en F sp.  
 bouwnummer 33 is getekend  
 bouwnummer 34 is gespiegeld





# 1ste verdieping



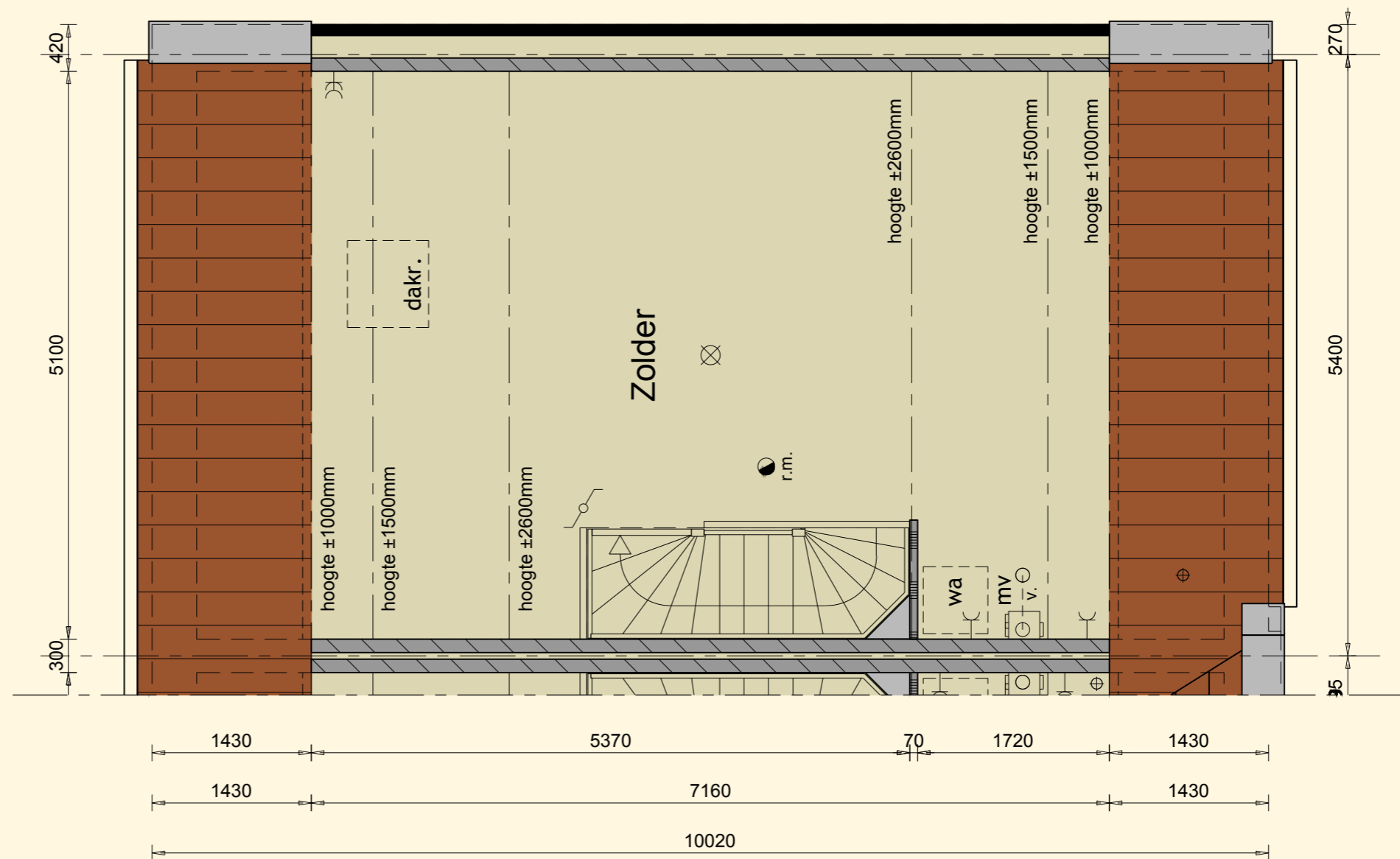
*Type F en F sp.*  
*bouwnummer 33 is getekend*  
*bouwnummer 34 is gespiegeld*





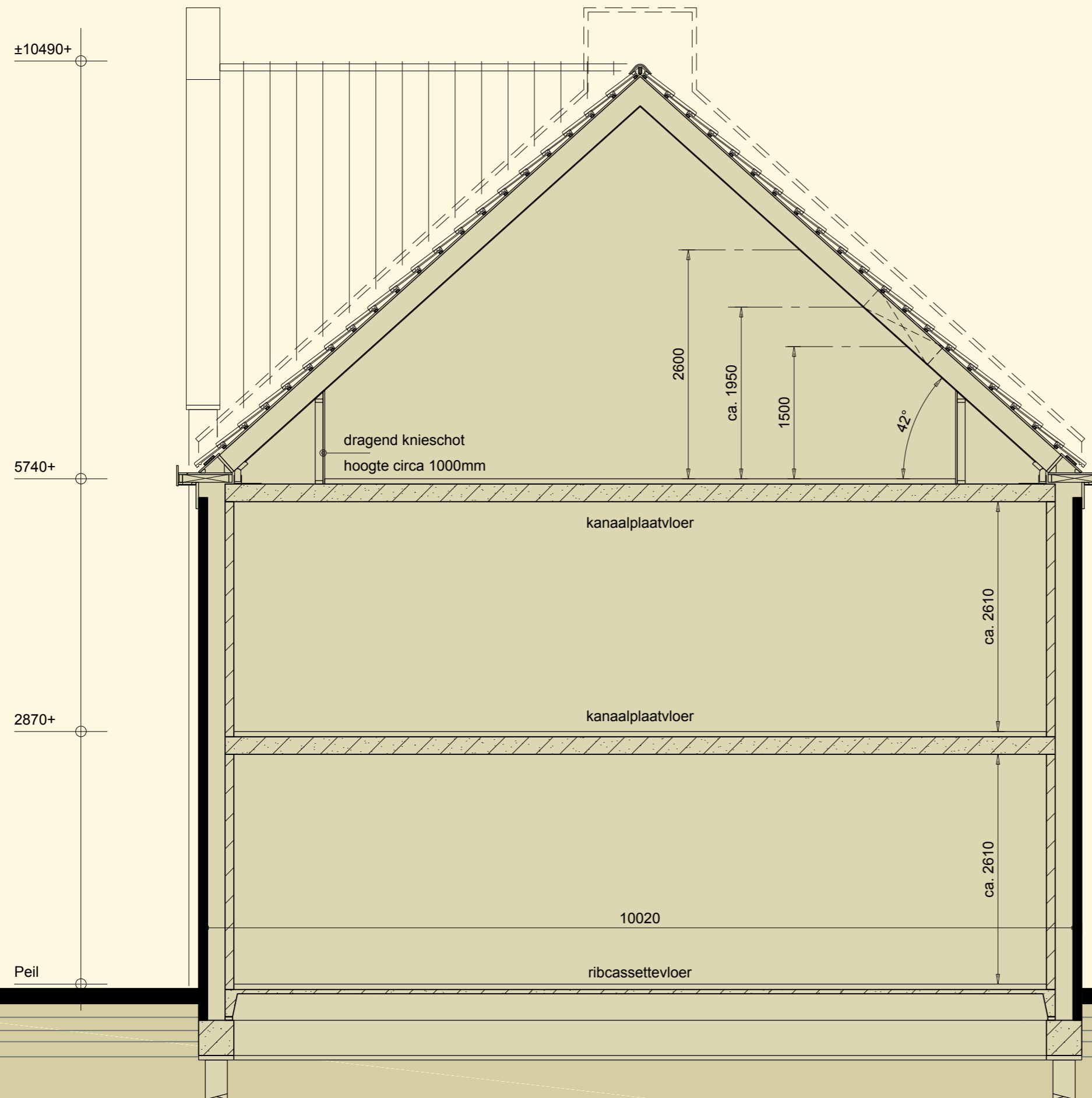
## 2de verdieping

*Type F en F sp.  
 bouwnummer 33 is getekend  
 bouwnummer 34 is gespiegeld*





## Doorsnede



*Type F en F sp.*

*bouwnummer 33 en 34*





# Voorgevel Rechter zijgevel

Opties (bwnr. 34 t/m 40 zijn getekend)



Type F sp.

Type E

Type E sp.

Type D

Type C sp.

Type B sp.

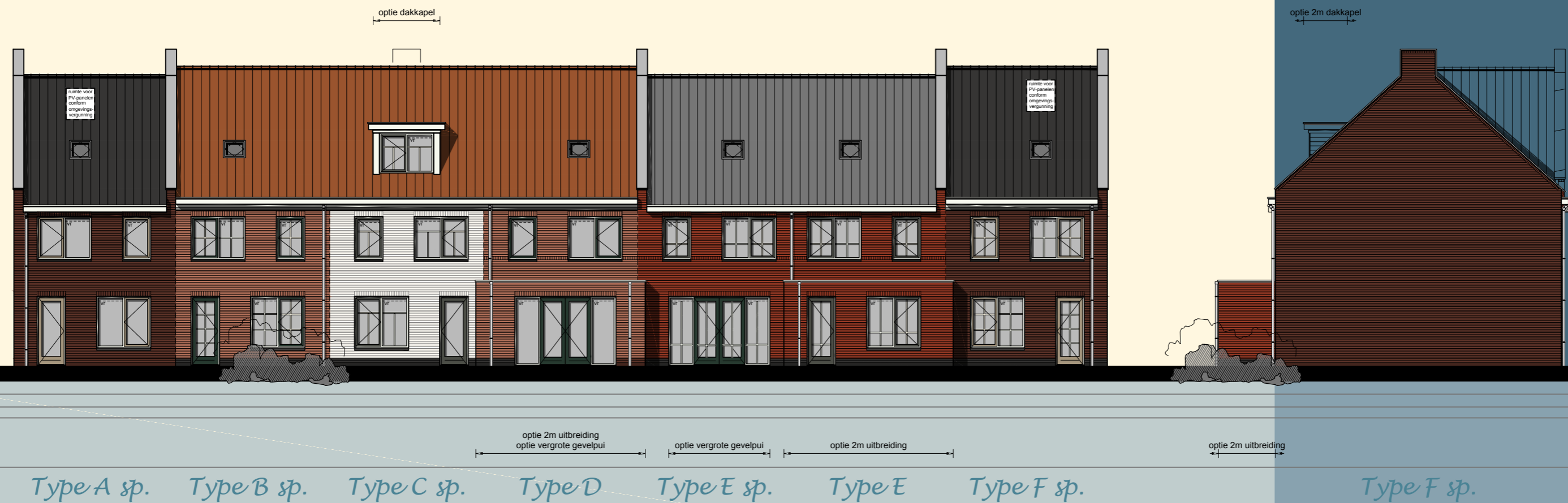
Type A sp.

Type A sp.



# Achtergevel Linker zijgevel

Opties (bwnr. 34 t/m 40 zijn getekend)

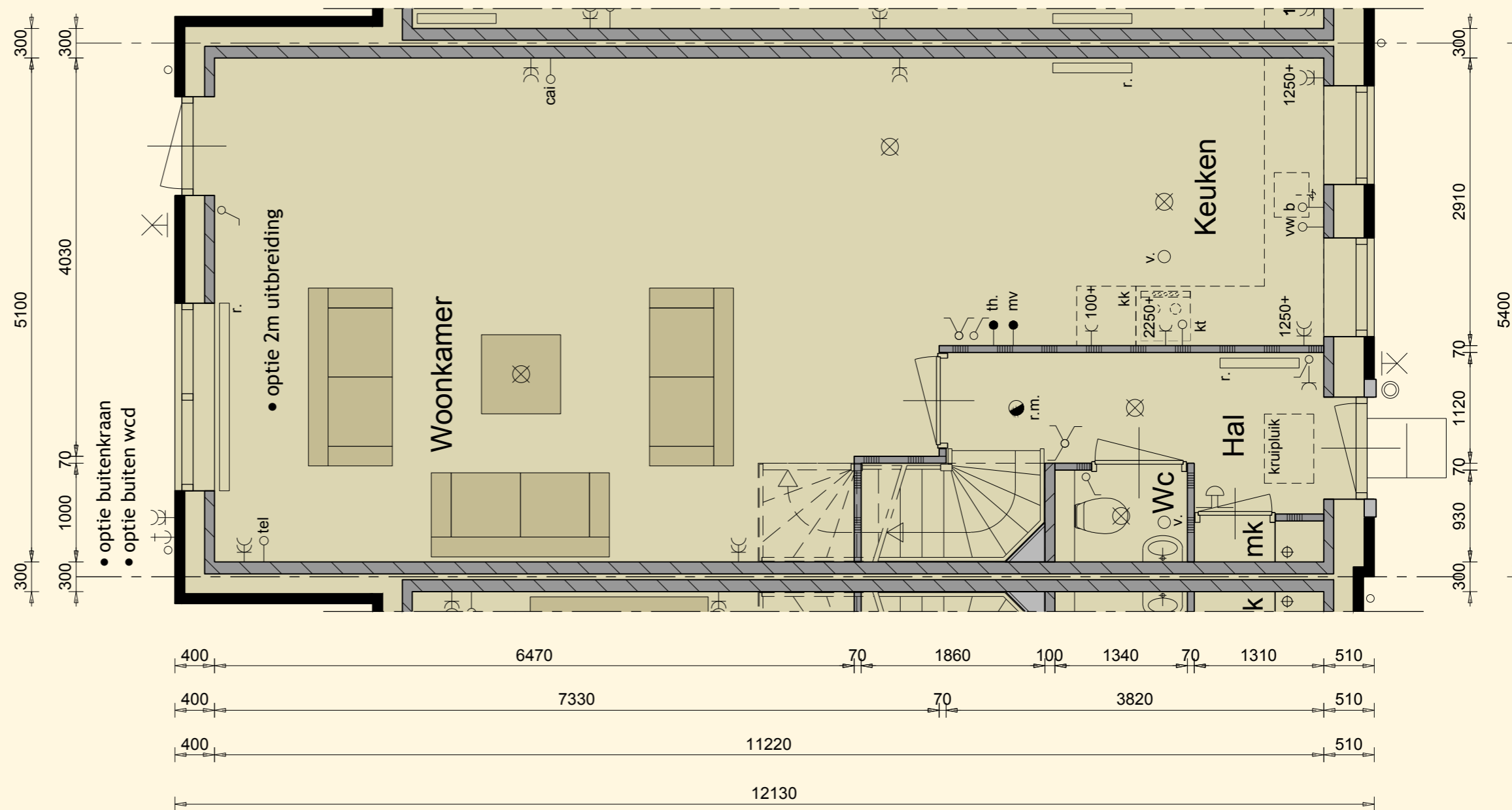






# Begane grond

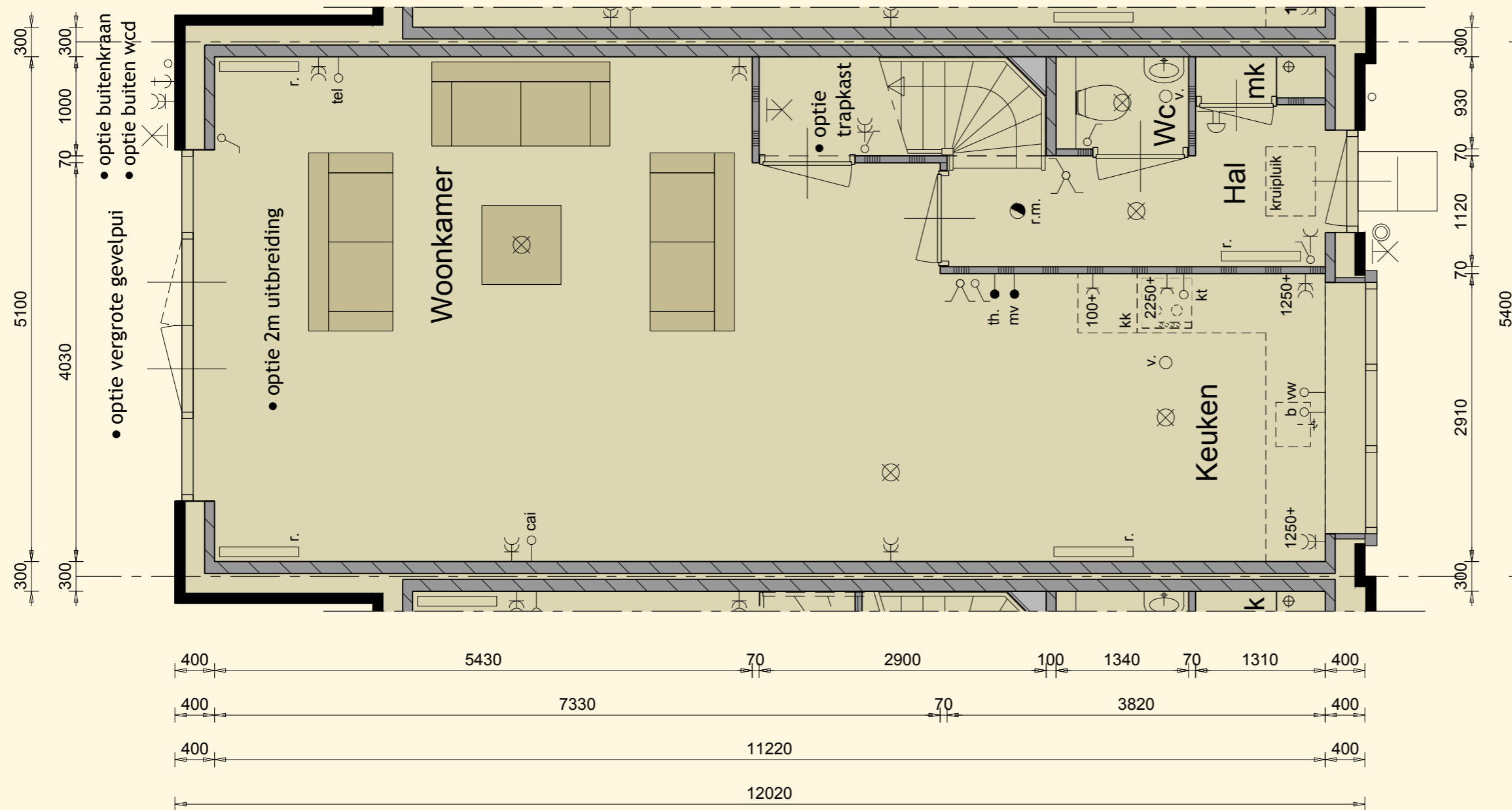
Opties (type E is getekend)



## Opties:

- 2m uitbreiding begane grond
- buiten wandcontactdoos
- buitenkraan





# Begane grond

Opties (type D is getekend)

## Opties:

- vergrote gevelpui
- 2m uitbreiding begane grond
- trapkast
- buiten wandcontactdoos
- buitenkraan



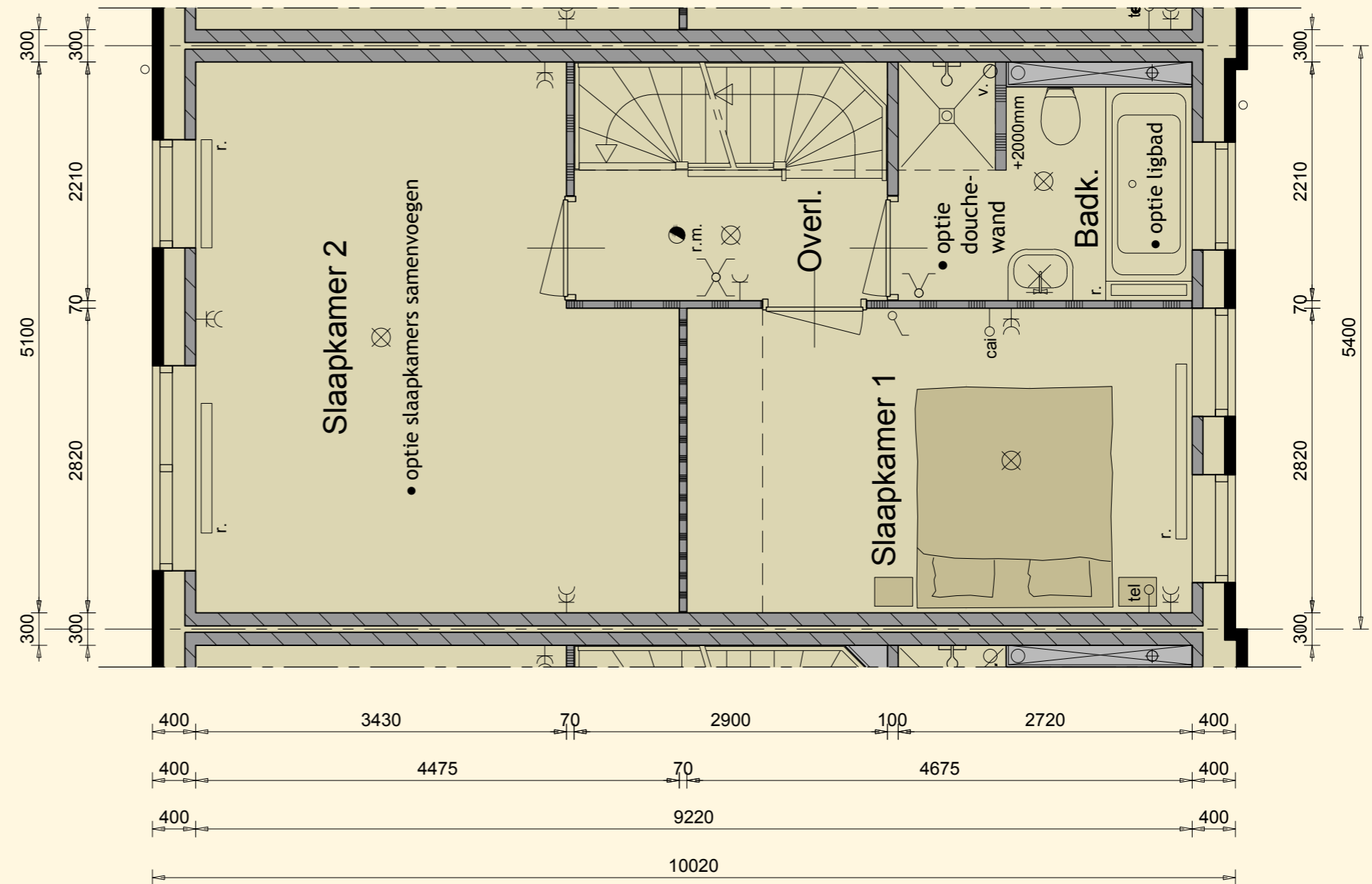


# 1ste verdieping

Opties (type E is getekend)

## Opties:

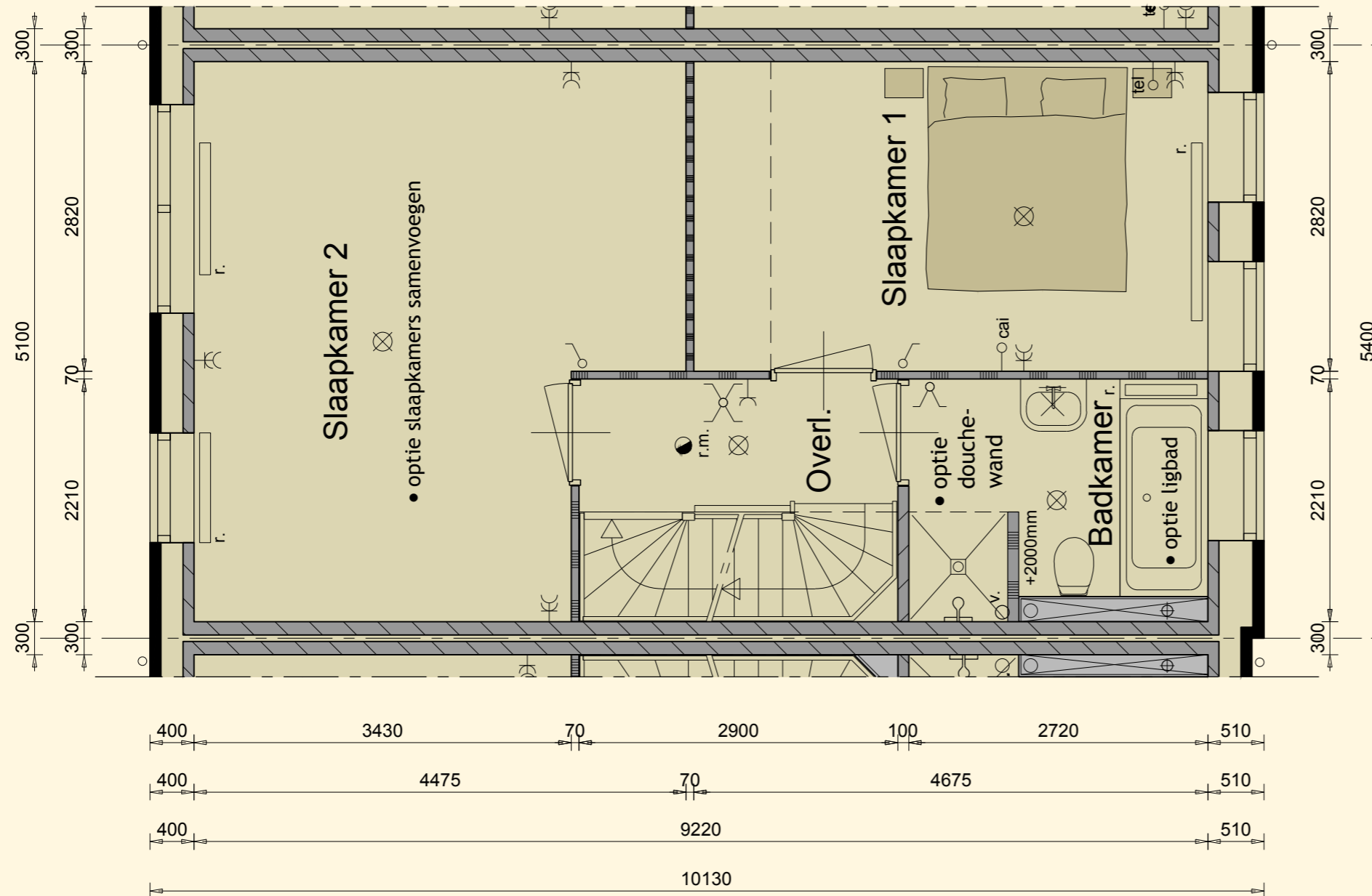
- slaapkamers samenvoegen
- ligbad t.p.v. badkamer
- douchewand t.p.v. badkamer





# 1ste verdieping

Opties (type D is getekend)



## Opties:

- slaapkamers samenvoegen
- ligbad t.p.v. badkamer
- douchewand t.p.v. badkamer



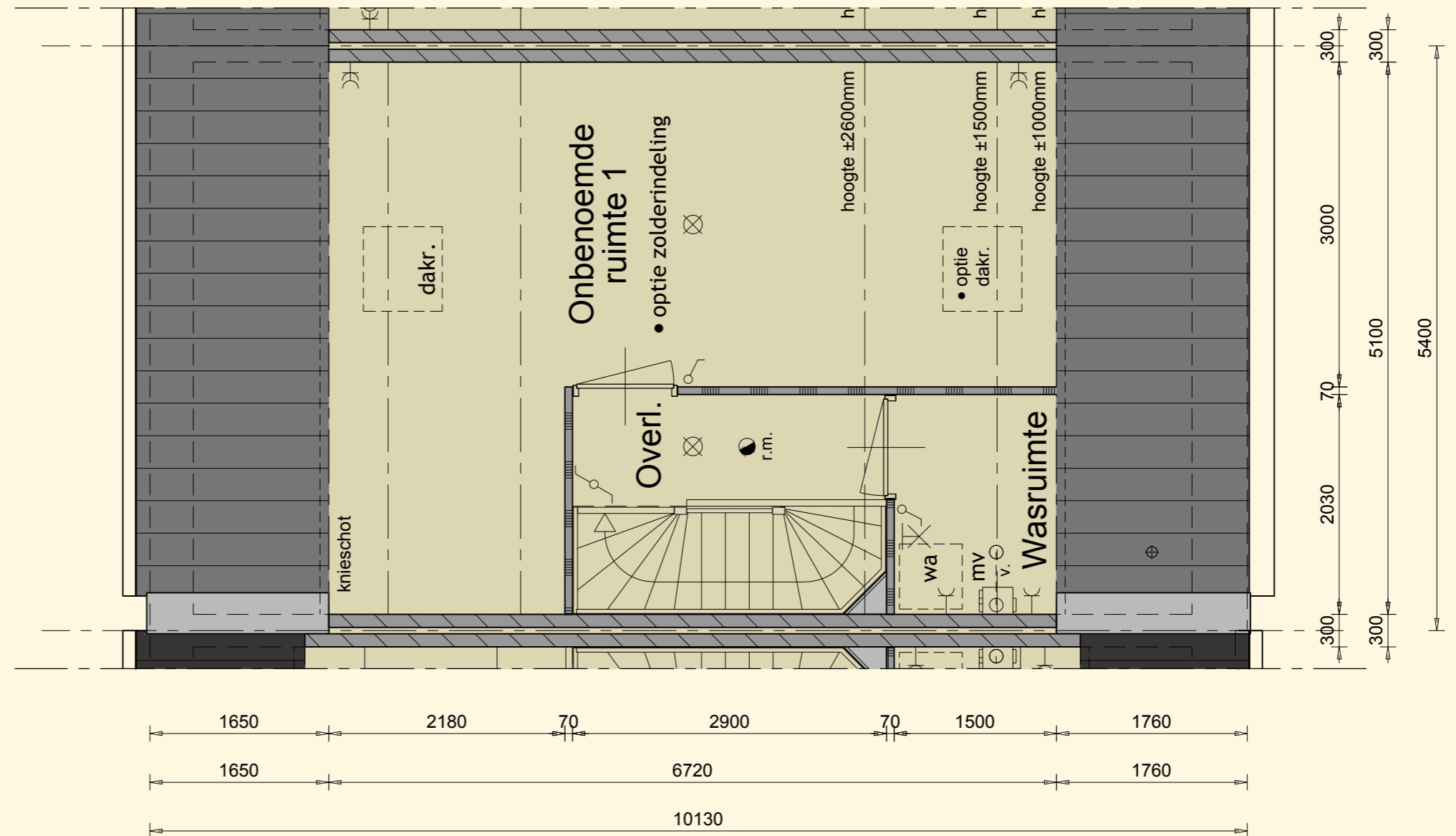


# 2de verdieping

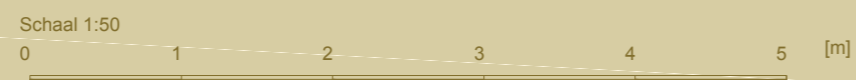
Opties (type E is getekend)

## Opties:

- zolderindeling
- dakraam t.p.v. voorgevel



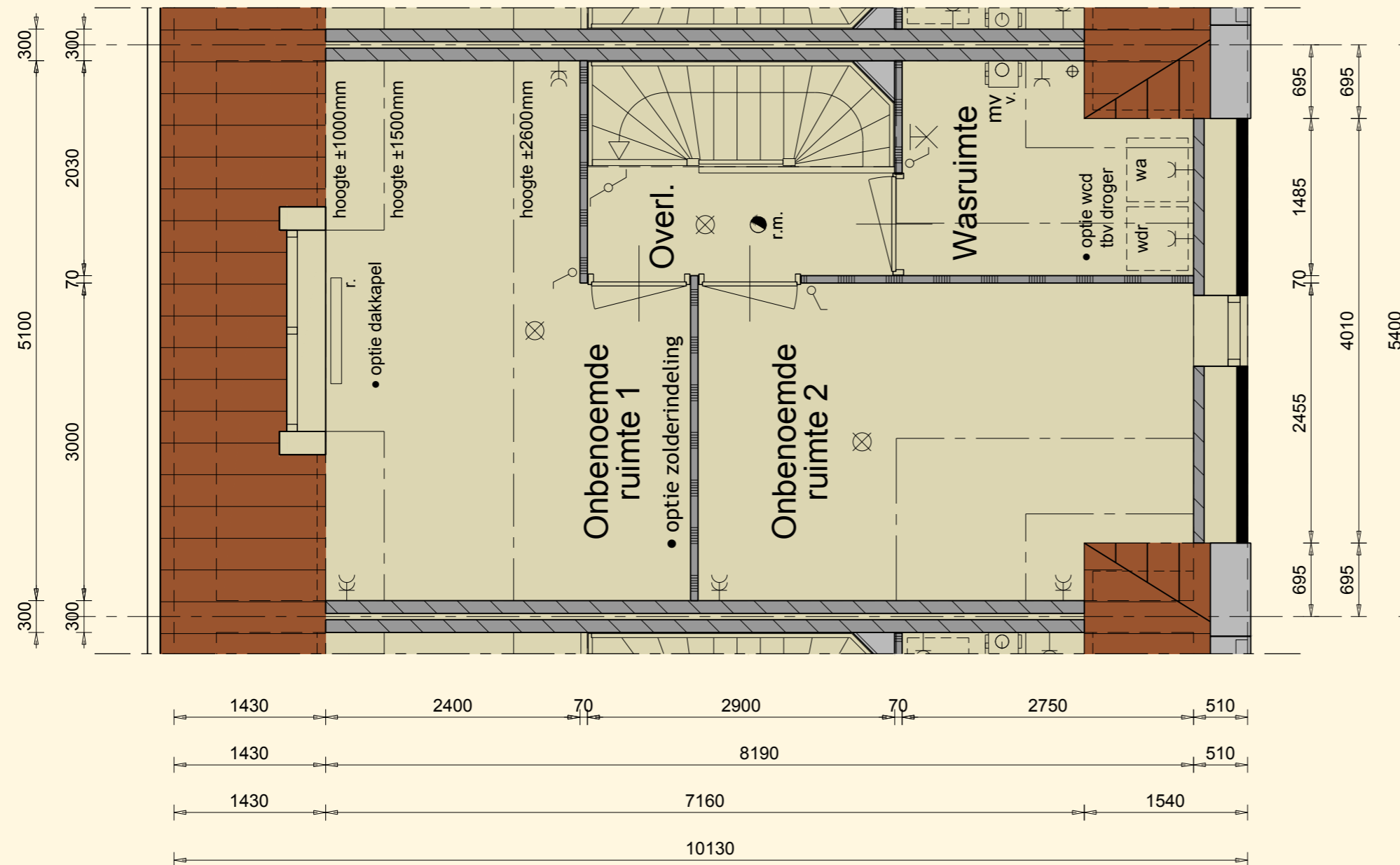
De onbenoemde ruimte voldoet niet aan de eisen voor het verblijven van personen op het gebied van o.a. daglicht, ventilatie.





## 2de verdieping

Opties (type C sp. is getekend)



De onbnoemde ruimte voldoet niet aan de eisen voor het verblijven van personen op het gebied van o.a. daglicht, ventilatie.

### Opties:

- zolderindeling
- dakkapel
- wandcontactdoos t.b.v. droger





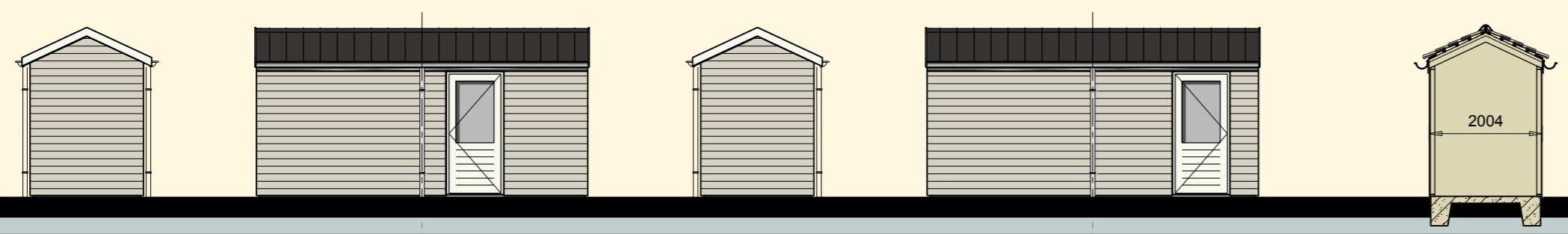
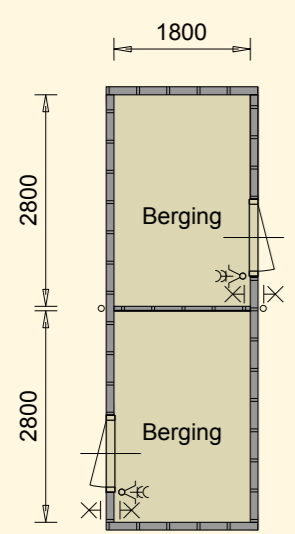
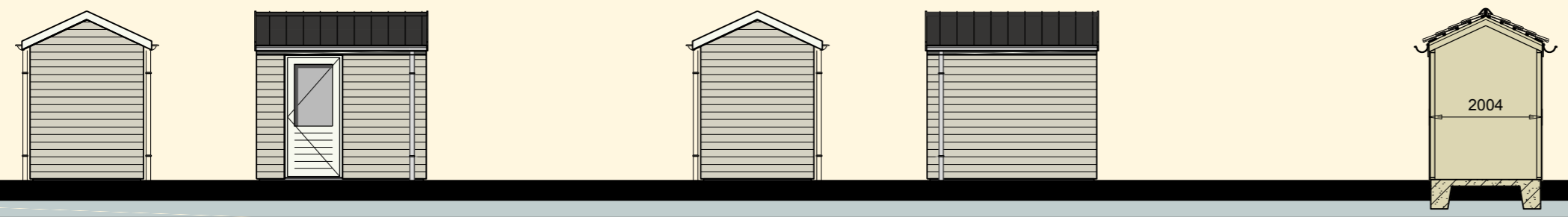
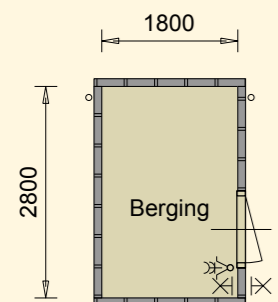
WWW.RACETIMER.EU

# START/FINISH

LEEUWARDER COUROSANT







# Bergingen

Volgens situatie





## Kleurenstaat

### Kleur metselwerk gevel

---

Lichtrood



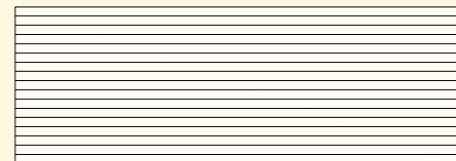
Bouwnummer  
25, 31, 33, 37 en 39

Roodbruin



Bouwnummer  
26, 28, 34 en 40

Creme wit



Bouwnummer  
27 en 38

Rood

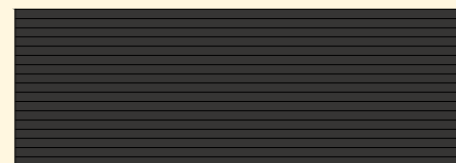


Bouwnummer  
29, 30, 32, 35 en 36

### Kleur metselwerk plint

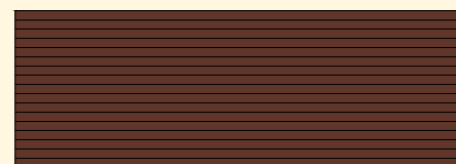
---

Zwart



Bouwnummer  
25 t/m 31, 33 en 35 t/m 39

Roodbruin

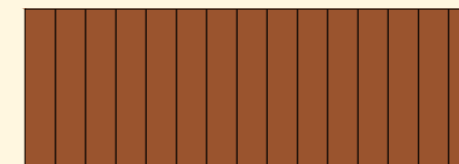


Bouwnummer  
32, 34 en 40

### Kleur dakpannen

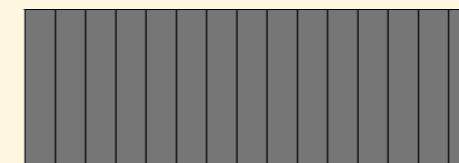
---

Rood



Bouwnummer  
25, 31 t/m 33 en 37 t/m 39

Antraciet



Bouwnummer  
26 t/m 28, 35 en 36

Zwart

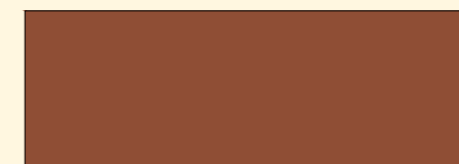


Bouwnummer  
29, 30, 34 en 40

### Kleur draaiende delen

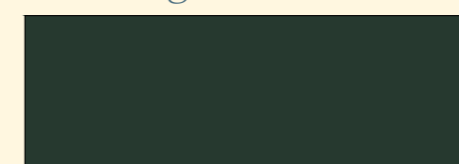
---

Koperbruin



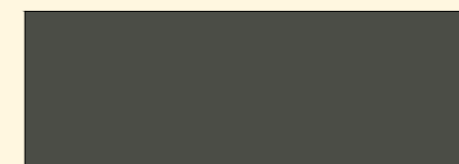
Bouwnummer  
26 en 28

Dennen groen



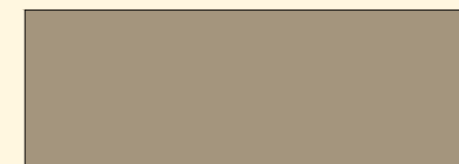
Bouwnummer  
29, 30, 32, 37 en 39

Omber grijs



Bouwnummer  
25, 27, 31, 33, 35, 36 en 38

Beigegrijs



Bouwnummer  
34 en 40

## Renvooi

	plafondlichtaansluitpunt
	enkele schakelaar
	bedieningsunit mechanische ventilatie
	dubbele schakelaar
	wissel schakelaar
	enkele wandcontactdoos geaard
	dubbele wandcontactdoos geaard
	onbedrade aansluiting telefoon
	onbedrade aansluiting centrale antenne inrichting
	bedrade aansluiting telefoon
	bedrade aansluiting centrale antenne inrichting
	onbedrade aansluiting kooktoestel
	onbedrade aansluiting boiler
	onbedrade aansluiting vaatwasser
	onbedrade aansluiting wasdroger
	thermostaat
	wandlichtaansluitpunt
	rookmelder
	opstelplaats voor koelkast
	afzuigventiel mechanische ventilatie
	opstelplaats voor wasautomaat
	mechanische ventilatie-unit
	ventilatiooroster
	radiator (plaats afmeting indicatief)
	beldrukker
	bel
	schoon metselwerk
	kalkzandsteen vuilwerk, dikte 100 / 120 mm
	gibo (standaard blok), dikte 70 mm (t.p.v. badkamer 70mm GHL)
	gibo (zwaar blok), dikte 70 mm
	houtskeletbouw
	doorsnede aanduiding

## Kleurenschema

Onderdelen	Materialen	Kleur
Gevels	Baksteen	Volgens kleurenstaat
Plint	Baksteen	Volgens kleurenstaat
Raamdorpels	Keramisch	Volgens kleurenstaat
Dak	Keramische pan	Volgens kleurenstaat
Kozijnen	Hardhout	Creme wit
Voordeur	Hardhout	Volgens kleurenstaat
Draaiende delen	Hardhout	Volgens kleurenstaat
Boeidelen	Paintpanel	Creme wit
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
Berging	Geïmpregneerd naaldhout	Licht bruin / vergrijsd
Dakrandafwerking	Aluminium	Brute

\* De weergegeven afbeeldingen van de plattegronden zijn schaal 1 op 50  
De weergegeven afbeeldingen van de gevelaanzichten zijn schaal 1 op 150

## Inhoud en oppervlakten

Gebruiksoppervlakte woning type A	ca. 122 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning type A	ca. 449 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte berging type A	ca. 5 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woning type B	ca. 125 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning type B	ca. 459 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte berging type B	ca. 5 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woning type C	ca. 130 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning type C	ca. 486 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte berging type C	ca. 5 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woning type D	ca. 125 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning type D	ca. 459 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte berging type D	ca. 5 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woning type E	ca. 122 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning type E	ca. 452 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte berging type E	ca. 5 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woning type F	ca. 125 m <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning type F	ca. 459 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte berging type F	ca. 5 m <sup>2</sup>

## Legenda





# Technische omschrijving



## Algemene technische omschrijving van uw woning

### **Bouwwater en bouwstroom**

Standaard is de verzorging van een bouwwatertappunt en een bouwstroomkast op de locatie, alsmede verbruik en de aanvraag hiervoor bij de nutsbedrijven, opgenomen.

### **Uitzetten**

Het peil (bovenzijde begane grondvloer) wordt aan de aannemer opgegeven door de gemeente. Dit geldt eveneens voor afstanden tot de openbare weg van rooilijnen en de afstanden tot erfgrenzen.

### **Verzekering**

Het bouwwerk is tijdens de bouwperiode verzekerd tegen brand- en stormschade voor risico van de aannemer. De aannemer heeft op de bouw een CAR-polis afgesloten. Eventuele schade aan eigendommen van derden zijn voor risico van de aannemer.

### **Riolering**

De buitenriolering wordt standaard uitgevoerd in een gescheiden stelsel en wordt aangelegd tot buiten de gevel. De vuil- en hemelwaterafvoer wordt aangesloten op het gemeenteriool.

### **Fundering en heiwerk**

De fundering bestaat uit een gewapende balkenfundering die wordt aangebracht op prefab betonpalen, van voldoende lengte en ter goedkeuring van de gemeente, afdeling bouw- en woningtoezicht.

### **Graaf- en aanvulwerkzaamheden**

Ontgravingen worden verricht t.b.v. de funderingsbalken en riolering, alles tot de vereiste diepte. Na het aanbrengen van de funderingsbalken en de riolering worden de ontgravingen weer aangevuld. Er wordt gewerkt met een gesloten grondbalans. Een bed van 10cm schoonzand wordt aangebracht onder de vloer van de woning ter plaatse van de leidingzone. Een drainageleiding onder de woning is standaard in de prijs opgenomen. Het niet bestrate deel van de tuinen wordt binnen de eigendomsgrenzen vrij van afval en bouwmaterialen opgeleverd. De tuinen worden met uitgekomen grond geëgaliseerd.

### **Begane grond- en verdiepingsvloeren**

De begane grondvloeren van de woning wordt uitgevoerd als systeemvloer. De systeemvloer bestaat uit een geïsoleerde ribcassettevloer met isolatie van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen kanaalplaatvloer. Tekeningen en berekeningen van deze vloeren worden ter goedkeuring overlegd aan de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

### **Gevelmetselwerk (volgens monster en kleurenschema)**

De buitengevels van de woning worden uitgevoerd in schoonmetselwerk, volgens monster en het kleurenschema. Het schoonmetselwerk wordt achteraf platvol gevoegd.

### **Bergingen**

De berging bestaat uit een niet onderheide betonnen vloer. De wanden van de berging zijn gemaakt van stijl- en regelwerk met daartegen verduurzaamd houten gevelbekleding. De schuine dakconstructie bestaat uit een ongeïsoleerde prefab kap, de binnenzijde is onafgewerkt. Over de dakelementen worden panlatten aangebracht met keramische dakpannen volgens monster, compleet met alle hulpstukken zoals ondervorsten en vorsten.

### **Binnenspouwbladen en binnenwanden**

De binnenspouwbladen en stabiliserende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken. In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast van voldoende dikte conform de omgevingsvergunning. De binnenwanden op de begane grond en verdieping worden uitgevoerd in Gibo gipsblokken en behangklaar afgewerkt. In de badkamers worden Gibo hydroblokken toegepast. De woningscheidende ankerloze spouwmuur wordt uitgevoerd in kalkzandsteenblokken.

### **Buitenkozijnen, ramen en deuren**

De hardhouten buitenkozijnen worden geproduceerd onder KOMO-SKH garantie. De elementen worden standaard voorzien van isolerende beglazing en afgemonteerd met deugdelijk hang- en sluitwerk conform eisen politiekeurmerk veilig wonen. In de kozijnen en/of puien is standaard geen veiligheidsbeglazing opgenomen uitgezonderd waar het bouwbesluit dit vereist. De benodigde ventilatieroosters met koudebrug onderbreking worden gemonteerd in de kozijnen, e.e.a. zoals op de tekening staat aangegeven.

### **Binnenkozijnen en binnendeuren**

De binnenkozijnen zijn metalen kozijnen met bovenlicht, uitgevoerd in de kleur wit. De binnendeuren zijn vlakke afgelakte opdek deuren in de kleur wit. De binnendeuren worden afgehangen en voorzien van een loop-, kast- of vrij- en bezet slot.

### **Dakconstructie**

De schuine dakconstructie bestaat uit een geïsoleerde prefab sporenkap, de binnenzijde is afgewerkt met spano V313. De dakconstructie wordt voorzien van isolatie van voldoende dikte conform omgevingsvergunning. Over de dakelementen worden panlatten aangebracht met keramische dakpannen volgens monster, compleet met alle hulpstukken zoals ondervorsten, vorsten, kantpannen, ventilatiepannen etc. Op de zolder is standaard een dakraam opgenomen met een afmeting 780x980mm.

### **Goten**

De goten zijn samengesteld uit regelwerk met gootplafonds van Paintpanel en bekleed met zink.

### **Tegelwerk**

Vloertegels: In de badkamer en de toiletruimte.  
Vloertegels worden in de specie gezet.

Wandtegels: In de toiletruimte tegelwerk tot een hoogte van 1500mm+.  
In de badkamer tegelwerk tot het plafond, excl. schuine vlakken.  
Wandtegels worden aangebracht door middel van lijm.

De voegen zijn ± 3mm breed en ingewassen met een waterwerende voegmassa.

In de showroom van Aannemingsbedrijf Kuin is er keuze uit een ruim standaard tegelassortiment met diverse kleuren en afmetingen. Tegen een meerprijs met een verrekenprijs is het mogelijk afwijkend tegelwerk te kiezen.

### **Cementdekvloer**

Alle vertrekken op de begane grond en verdiepingen, uitgezonderd waar tegelvloeren zijn omschreven, worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte van ± 60mm.

### **Trap**

De trap naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap, de trap naar de tweede verdieping wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. De trap wordt compleet geplaatst met houten traphekken en leuning.

### **Binnentimmerwerk**

Eventuele leidingkokers die in het zicht komen worden omtimmerd met plaatmateriaal op het nodige regelwerk. De trapgaten worden rondom afgetimmerd met multiplex. Er worden in de woning geen vloerplinten aangebracht. De meterkast wordt ingericht volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven.

### **Stukadoorswerk**

Alle zichtbare steenachtige wanden worden behangklaar afgewerkt, behoudens de meterkast. Plafonds van de woning worden op de begane grond en verdieping alsmede de wanden boven het tegelwerk behandeld met spuitwerk in een fijne structuur. De kap van de woning, het plafond in de meterkast en de berging hebben geen afwerking.

### **Sanitair**

Het op tekening aangegeven sanitair in kleur wit leveren en plaatsen, inclusief kranen en afvoeren. De toiletruimte op de begane grond wordt uitgevoerd met een wandcloset en een fontein. De badkamer wordt uitgevoerd met een wandcloset, wastafel met planchet en spiegel en in de douchehoek een mengkraan en douchekop met glijstang. Van het totale sanitair is een omschrijving opvraagbaar. Tegen een meerprijs is het mogelijk om afwijkend sanitair te kiezen.

### **Keuken**

De woning wordt standaard opgeleverd zonder keuken. Leidingen worden op de standaard plaatsen afgedopt. Let op: er is geen gasaansluiting aanwezig.

### **Warm- en koudwaterleidingen**

Een complete bedrijfsklare warm- en koudwaterinstallatie aan te leggen naar de diverse op tekening aangegeven tappunten, één en ander volgens voorschriften van het waterleidingbedrijf. De warmwatervoorziening geschiedt vanaf de warmte-unit naar de aansluitpunten in de keuken en de badkamer. Warmwaterleidingen worden in mantelpijpen uitgevoerd.

### **Elektrische installatie (zie tekening)**

In de woning wordt een complete elektrische installatie aangebracht volgens de voorschriften van het plaatselijk elektriciteitsbedrijf en overeenkomstig NEN 1010. Wandcontactdozen zullen op een hoogte van 1050mm worden geplaatst, tenzij anders vermeld. Schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof, inbouwmodel met uitzondering van de zolder en de berging die opbouwmodel zijn. PV-panelen worden op het dak gemonteerd. Plaats en afmetingen van de PV-panelen zijn indicatief op tekening aangegeven en worden nader uitgewerkt conform de eisen gesteld in de omgevingsvergunning.

### **Centrale verwarming**

De woning maakt gebruik van stadsverwarming. In de meterkast van de woning wordt een warmte-unit geplaatst welke de warm tapwater bereiding en de verwarming van de woning d.m.v. radiatoren verzorgt. De temperatuurregeling geschiedt via een kamerthermostaat in de woonkamer. De cv-leidingen worden uitgevoerd in diffuus dichte kunststof en zoveel mogelijk in de cementdekvloer gelegd. Let op! De woning maakt geen gebruik van een gasaansluiting.

Levering door derden van warmte en/of warm tapwater vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2010.

Uitgangspunt voor de (kamer)temperaturen bij een buitentemperatuur van -10° Celsius en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is:

- Woonkamer + keuken: 20°C
- Slaapkamers: 20°C
- Badkamer: 22°C
- Interne verkeersruimte: 15°C

### **Ventilatie**

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. De ruimtes die worden afgezogen betreffen de keuken, het toilet, de badkamer en de ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. De hoeveelheid af te zuigen lucht volgens de modelbouwverordening. De toevoer van verse lucht geschiedt door middel van ventilatieroosters opgenomen in de kozijnen, deze zorgen tevens voor de ventilatie van de overige ruimtes. Ventilatioosters thermisch gescheiden uitvoeren in blank geanodiseerd aluminium. De berging heeft een buitenklimaat en wordt natuurlijk geventileerd via openingen in de gevel.

### **Buitenschilderwerk**

Houten betimmeringen voor het aanbrengen 2x behandelen. De buitenkozijnen komen 2x behandeld uit de fabriek. De met metselwerk in aanraking komende balkkoppen e.d. 2x te meniën. Na het gereedkomen van de woning worden de houten betimmeringen en de buitenzijde van kozijnen, ramen en deuren nog 1x te behandeld (volgens het kleurenschema).

### **Binnenschilderwerk**

Er is geen binnenschilderwerk en plamuurwerk opgenomen. De binnenzijde van de buitenkozijnen is voorzien van een grondlaag. De trappen zijn fabrieksmatig voorzien van een grondlaag.

### **Terreininventaris**

De erfafscheiding worden daar waar nodig op de hoekpunten gemarkeerd of aangegeven met een paaltje.

### **Straatwerk en tuinrichting**

Er wordt bij de woning een pad naar de voordeur gemaakt van alsmede een opstelplaats voor één auto t.p.v. bwnr. 25 t/m 35 van betontegels 40x60cm. Conform de situatietekening wordt er ter plaatse van de erfgrenzen hekwerk en beplanting aangebracht. Gedurende de periode voor de oplevering worden de hagen onderhouden door de aannemer. Vanaf de dag van oplevering is de koper zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en instandhouding van deze hagen.







### Oplevering

Er moet ten aanzien van de oplevering altijd wat reserve in acht worden genomen, omdat de bouw door slechte weersomstandigheden kan worden vertraagd. Tijdens de oplevering zal de aannemer samen met u de woning opnemen en er een opleveringsstaat van maken, welke door u dient te worden ondertekend. De op deze staat vermelde opmerkingen dienen binnen 1 maand door de aannemer te worden uitgevoerd. Nadat de woning is opgeleverd en u aan uw betalingsverplichting heeft voldaan, zullen de sleutels aan u worden overgedragen.

#### Beknopt weergegeven wordt de oplevering als volgt uitgevoerd

Enige tijd voor uw woning gereed is krijgt u een uitnodiging voor de voorschouw en de definitieve oplevering. Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:

- Gezamenlijk met een afgevaardigde van de aannemer inspecteert u, eventueel samen met een door u ingeschakelde deskundige (bijv. Vereniging Eigen Huis) uw woning;
- Eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een "proces-verbaal van oplevering", welke door beide partijen wordt ondertekend;
- De hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

### Individuele wensen

Uiteraard trachten wij bij de ontwikkeling van de woning zoveel mogelijk rekening te houden met uw individuele wensen. Dit is ook de reden dat u de mogelijkheid heeft om de woning te laten afwerken op uw persoonlijke woonwensen. Uiteraard zijn ook het aanbrengen van extra wandcontactdozen, TEL-aansluitingen, CAI-aansluitingen en loze leidingen geen probleem mits deze voor aanvang van de bouwvoorbereiding zijn opgedragen. Naast bovenstaande wensen zijn ook andere zaken bespreekbaar.

### Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

#### Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

#### Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

#### Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning na oplevering voor de termijnen zoals door Woningborg wordt aangegeven. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

**Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!**

#### Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

#### Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg, hetgeen ook het geval is ten aanzien van eisen van overheidswege (als Bouwbesluit).

## Algemene informatie

### Nieuwbouw woning

De koop en aaneensom van de woning is vrij op naam. De overeenkomst is gesplitst in een grondakte en een aannemingsovereenkomst. Hieronder staat aangegeven welke kosten bij de bij de koop en aaneensom zijn inbegrepen:

1. Koopsom kavel en notariskosten m.b.t. akte van eigendomstransport en kadastraal recht (VON). De juridische overdracht van de kavel vindt plaats op de datum dat de akte door de notaris wordt verleden.
2. Ontwikkelingskosten
3. Kosten voor het ontwerp en de constructeur
4. Bouwkosten
5. Verkoopkosten
6. Legeskosten ten behoeve van de omgevingsvergunning
7. Aansluitkosten met betrekking tot stadsverwarming, water en elektra
8. Aansluitkosten van de riolering
9. 21% BTW

De kosten, welke niet zijn inbegrepen zijn:

- Kosten m.b.t. de hypotheekakte van de woning.
- Kosten zoals afsluitprovisie m.b.t. de hypotheekakte, rente tijdens de bouw.
- Verder is niet gerekend op kosten voor een abonnement / entree-telefoonaansluiting en kosten voor de aansluiting- abonnement van een centrale antenne inrichting c.q. kabelnet
- Tuingrond, tuinaanleg, behangwerk, meubilering, hekwerken en beplanting (behoudens hetgeen omschreven in paragraaf *straatwerk en tuininrichting*).

### Waarom nieuwbouw?

## 10 voordelen van een nieuwbouwhuis

**Kies voor een nieuwbouwhuis. Je koopt toch ook geen derdehandsschoenen? Kun je deze op het oog gekke vergelijking maken? Wij vinden van wel. De meeste mensen die iets kopen, kopen namelijk het liefst iets wat nieuw is. Waarom zou dat principe dan niet gelden voor een huis? We zetten de belangrijkste voordelen voor je op een rij.**

#### 1. Nieuw is onbeschreven

Nieuw is een gevoel van fris, puur, mooi. Nieuw is écht helemaal van jezelf. Onbeschreven en onaangetast. Een nieuw-bouwhuis heeft geen geschiedenis. Het doet niet denken aan de smaak, keuzes of het leven van de vorige bewoners.

#### 2. Nieuw is zorgelozer

Een nieuwbouwhuis is een huis zonder zorgen waar je geen omkijken naar hebt. Alles is nieuw, alles doet het. Op bijna alles zit garantie en onderhoudskosten heb je de eerste jaren vrijwel niet.

#### 3. Nieuw is energiezuiniger

Auto's zijn de laatste 20 jaar veel zuiniger geworden, computers stukken sneller. Maar ook de bouwwereld heeft in de afgelopen jaren bepaald niet stilgezeten. Zo heeft een nieuwbouwhuis van nu energielabel A en is daarmee al gauw 30% zuiniger dan een woning die pakweg 25 jaar geleden is gebouwd.

#### 4. Nieuw is voordeliger

Als koper van een nieuwbouwhuis heb je een aantal financiële meevallers. Bij de koop hoef je bijvoorbeeld geen overdrachtsbelasting te betalen en qua energiekosten ben je met een nieuw, duurzaam huis al gauw € 800,- per jaar goedkoper uit.

#### 5. Nieuw is stiller

Voor veel mensen is hun huis een plek om tot rust te komen. Even weg uit de drukte en hectiek van alledag. Zeker in een nieuwbouwhuis kun je dat volop doen. Dankzij de modernste isolatie kun je in een nieuwbouwhuis iets horen wat in een druk land als Nederland zeer weldadig kan zijn. De stilte.

#### 6. Nieuw is duurzamer

Voor een nieuw huis worden tegenwoordig alleen duurzame, milieuvriendelijke materialen en technieken gebruikt. En omdat een nieuwbouwhuis ook veel energiezuiniger is, komt het in aanmerking voor het predicaat 'groen'. En dat is goed voor het milieu én je portemonnee.

#### 7. Nieuw is veiliger

Nieuwbouwhuizen zijn standaard uitgerust met een professioneel rookalarm. En met het modernste, inbraakwerend hang- en sluitwerk. Je geniet van een veilige omgeving en houdt ongewenste bezoekers buiten.

#### 8. Nieuw is aangenamer

'Oude huizen zijn sfeervolle huizen' hoor je weleens. Maar oude huizen kunnen ook koude huizen zijn. In de winter zijn ze niet warm te krijgen en in de zomer juist niet koel. Nieuwbouwhuizen daarentegen kenmerken zich door een aangename temperatuur, ongeacht de tijd van het jaar. Ze zijn voorzien van extra isolerend glas en zijn ook verder goed geïsoleerd. Zo heb je in de winter warme voeten en is het in de zomer lekker koel.

#### 9. Nieuw is bloemrijker

Een nieuwbouwwoning is een huis in een prettige omgeving. Een omgeving die ook zelf leeft. Waar bewoners en bezoekers zich welkom voelen. Want naast de ontwikkeling van huizen zijn we ook verantwoordelijk voor de inrichting van het gebied waarin ze staan. Zo komen we tot buurten met altijd voldoende perkjes en parken, met vijvers en speelplaatsen, met scholen, winkels en een goede ontsluiting.

#### 10. Nieuw is persoonlijker

Wie een nieuwbouwhuis koopt, heeft alle vrijheid van de wereld. Je kiest je eigen badkamer, je eigen keuken en als je een extra kamer wenst, kan dat meegenomen worden tijdens de bouw. Een oud huis wordt nooit helemaal van jezelf. Of in elk geval, duurt het jaren voor je dat bereikt. Je blijft breken en verbouwen om het precies op maat en smaak te krijgen.

### Daarom nieuwbouw!

# Algemene informatie







lets voor u? Kijk op [www.nieuwbouwjabikswoude.nl](http://www.nieuwbouwjabikswoude.nl)

#### EEN ONTWIKKELING VAN



[www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)



[www.kuinbv.nl](http://www.kuinbv.nl)

#### AANNEMER



Aannemingsbedrijf Kuin bv  
De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel  
0228 - 511 313  
[info@kuinbv.nl](mailto:info@kuinbv.nl)

[www.kuinbv.nl](http://www.kuinbv.nl)

#### VERKOOPINFORMATIE



Willemskade 9, 8911 AW Leeuwarden  
Postbus 288, 8901 BB Leeuwarden  
058 - 233 73 33  
[nieuwbouw@makelaardijhoekstra.nl](mailto:nieuwbouw@makelaardijhoekstra.nl)

[www.makelaardijhoekstra.nl](http://www.makelaardijhoekstra.nl)

#### Voorbehoud verkoopdocumentatie

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van de wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en / of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, zonder dat één en ander afdoet aan de kwaliteit. De opgenomen perspectieftekeningen geven een "artist-impression" weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering (bijvoorbeeld de kleuren), derhalve kunnen aan de "artist-impression" geen rechten worden ontleend. De op tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn circa maten en hebben geen bewijskracht. De technische tekeningen en omschrijvingen zijn maatgevend voor hetgeen u geleverd krijgt. De koper kan geen rechten ontleen aan de in de koopovereenkomst genoemde perceeloppervlakte. Eerst na de kadastrale inmeting is de daadwerkelijke perceeloppervlakte bekend. Bij verschil ten opzichte van de oppervlakte genoemd in de koopovereenkomst zal géén verrekening plaatsvinden.