

BOLS QUADRANT



Technische Omschrijving

Bols Quadrant - 78 appartementen - Nieuw-Vennep

Versie: 24 oktober 2024

Voor u ligt de technische omschrijving & afwerkstaat behorende bij het project 'Bols Quadrant' te Nieuw-Vennep.

Plangegevens

Betrokken partijen

Ontwikkelaar

Zorg Vastgoed Management BV
Telefoon: 070-8918479
E-mail: info@zvm.nu



Aannemer

De Raad Bouw B.V.
Telefoon: 071-4051414
E-mail: info@deraad.nl
Website: www.deraad-bouw.nl



Architect

Janssen Wuts Architecten
Telefoon: +31 (0)77 477 15 29
E-mail: info@janssenwuts.nl



Constructeur

Faas en Van Iterson
Telefoon: 0252-234950
E-mail: info@faasenvaniterson.nl



Makelaars

Hoofddorp Makelaars
Telefoon: 023-5543991
E-mail: info@hoofddorpmakelaars.nl



De wooninspirator

Telefoon: 06 22 50 35 66
E-mail: bas@dewooninspirator.nl



Kopersbegeleiding

De Raad Woonmakelaars
Telefoon: 071-4051500
E-mail: kopersbegeleiding@deraad.nl



Inhoudsopgave

Plangegevens	1
Inhoudsopgave	2
Technische omschrijving	3

Algemeen

1. Bouwbesluit & benamingen
2. Geldende Administratieve Bepalingen
3. Voorrang bepalingen Woningborg
4. Tegenstrijdigheden
5. Maatvoering en peil

Algemene installaties

6. NUTS-aansluitingen
7. Liftinstallatie

Terrein

8. Inrichting binnenplaats
9. Openbaar gebied
10. Bestrating / algemene groenvoorzieningen
11. Parkeren
12. Stallingsruimte

Ruwbouw

13. Grondwerk
14. Rioleringswerkzaamheden
15. Fundering
16. Staalconstructies en metaalwerken
17. Vloeren
18. Buitengevels
19. Daken

Afbouw

20. Timmerwerk
21. Wanden
22. Kozijnen en deuren
23. Binnentrappen
24. Hang- en sluitwerk
25. Beglazing
26. Plafondafwerking
27. Vloerafwerking
28. Schilderwerk
29. Tegelwerken
30. Sanitair
31. Keukeninrichting

Technische installaties

32. Waterinstallatie & waterleiding
33. Ventilatie & afzuiging
34. Verwarming en koeling
35. Elektrische installatie
36. Rookmelders

Overige zaken

37. Schoonmaken en oplevering
38. Veiligheid tijdens uitvoering
39. Veiligheid na oplevering
40. Onderhoud
41. Risico en verzekering
42. Individuele meerwerkopties
43. Meer- en minderwerk bij ontbinding

Kleur- en Materiaalstaat 13

Kleur- en Materiaalstaat

Sanitair sanitair 17

Standaard deuren 18

Technische omschrijving

ALGEMEEN

De technische omschrijving vormt een onderdeel van het contract tussen verkoper (ondernemer) en koper (verkrijger). In de koop- en aannemingsovereenkomst van het appartement wordt onder andere de verkoop van de grond tussen ZVM en koper vastgelegd, alsmede de verplichting tot realisering van het appartementengebouw door De Raad Bouw. De verkrijger van een appartement koopt daarmee tevens een aandeel in een appartementengebouw welke nog niet is gerealiseerd. De indeling van het appartement of de woning en de plaats van de technische installaties staan weergegeven op de verkooptekening. De toe te passen materialen en technische installaties van de woningen worden beschreven in deze technische omschrijving.

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen en impressies opgenomen op de website en overige verkoopbescheiden zijn geen verkoopcontractstuk. Er valt geen recht te ontleen aan deze impressies. De koper wordt aangeraden de separate, aan koper overhandigde, en gewaarmerkte verkooptekeningen hiervoor te raadplegen.

1. Bouwbesluit & benamingen

De woningen en appartementen voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit, dat ten tijde van de indiening van de bouwaanvraag geldig was. Met de invoering van het Bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt niet meer gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en technische ruimte. Ter verduidelijking de volgende begripsbepalingen:

Benamingen volgens bouwbesluit:

Verblijfsruimte:

Woonkamer
Keuken
Slaapkamer

Verkeersruimte:

Hal
Entree
Gang
Portaal

Toiletruimte:

Toilet

Badruimte:

Badkamer

Technische ruimte:

Meterkast
Berging

In een aantal gevallen is het mogelijk dat de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding van een gedeelte van de verblijfsruimte niet voldoet aan de berekeningen. Dit deel van de ruimte wordt niet aangemerkt als verblijfsruimte. Indien dit van toepassing is wordt dit gedeelte, in de regel, als onbenoemde ruimte aangegeven op de tekening. Dit doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de betreffende ruimte.

2. Geldende Administratieve Bepalingen

- De U.A.V. 2012, vastgesteld bij beschikking van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;
- De voorschriften van de Overheid;
- De voorschriften van de nutsbedrijven;
- De in paragraaf Onderhoud van de U.A.V. genoemde onderhoudstermijn, t.w. een termijn van drie maanden;
- De betaling dient te geschieden in termijnen volgens de regeling, opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst.

3. Woningborg

Informatieplicht verzekering

Op basis van artikel 7:765a BW is de Ondernemer verplicht om de Verkrijger te informeren op welke wijze de nakoming van de verplichtingen door de Ondernemer zijn gedekt door een verzekering of een andere financiële zekerheid. Deze overeenkomst wordt aangegeven met toepassing van een Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het Woningborg-certificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de Ondernemer. In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekkingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

Voorrang bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden welke worden gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling van 2021.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de genoemde bepalingen van de Woningborg-garantie.

Niet onder de Woningborg-garantie vallen de voorzieningen buiten het woongebouw. Hierbij kunt u denken aan de kruipruimte, losstaande bergingen en de aanleg van groenvoorziening, infrastructuur etc.

4. Tegenstrijdigheden

Bij tegenstrijdigheden in de stukken geldt de volgende volgorde van voorrang:

1. Woningborg garantieregeling
2. Technische omschrijving
3. Verkooptekening

5. Maatvoering en peil

Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in centimeters. Indien de maatvoering tussen de wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, tevens dient u de maten en de oppervlakte bepalingen aan te houden als “circa” maten. De verkooptekeningen zijn op schaal en voorzien van maatvoering.

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de onafgewerkte dekvloer van de begane grond. Het peil ten opzichte van de openbare weg wordt in overleg met de afdeling Openbare werken van de gemeente Haarlemmermeer vastgesteld.

Algemene installaties

6. NUTS-aansluitingen

De woningen worden aangesloten op het openbare water-, elektriciteit-, rioleringsnet en telecomprovider. De aansluitkosten hiervoor zijn in de koopsom inbegrepen.

7. Liftinstallatie

Het appartementencomplex wordt voorzien van een liftinstallatie met twee liften. De liftinstallatie wordt voor oplevering gekeurd door een erkende keurende instantie. De liften worden voorzien van een GSM module ten behoeve van noodmeldingen.

Terrein

8. Inrichting binnenplaats

De binnenplaats wordt afgewerkt conform de situatietekening.

De groenvoorzieningen worden aangebracht in het plantseizoen; dit kan geruime tijd na de oplevering van de appartementen zijn.

Afhankelijk van de grondsamenstelling kan de grond inklinken. Hierdoor kan het na oplevering van het appartementencomplex nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantieregeling.

9. Openbaar gebied

Het terrein om het gebouw wordt in fasen gerealiseerd. Het gebouw zal bij oplevering te allen tijde via een al dan niet tijdelijke verharding bereikbaar zijn.

10. Bestrating / algemene groenvoorzieningen

Aanleg van de bestrating en de algemene groenvoorzieningen op het buitenterrein (eigendom van VvE) wordt door de ondernemer gerealiseerd. De aansluiting van het buitenterrein op het openbaar gebied wordt in opdracht van de ondernemer en de gemeente Haarlemmermeer gerealiseerd.

11. Parkeren

Het complex krijgt geen eigen parkeerfaciliteit. In de definitieve situatie zal naast het complex een separate mobiliteitshub gerealiseerd worden. De voorwaarden omtrent het gebruik van deze mobiliteitshub staan beschreven in de koopovereenkomst. Bij de oplevering van het complex zal deze mobiliteitshub nog niet gerealiseerd zijn. De realisatie zal plaatsvinden in een latere fase. In de tussenliggende tijdelijke periode zal er een parkeervoorziening worden voorzien op maaiveld in de nabijheid van het complex.

12. Stallingsruimte

Het complex krijgt een gemeenschappelijke stallingsruimte in de binnentuin ten behoeve van het stallen fietsen, scooters/brommers. Hier zullen optioneel de nodige aansluitpunten worden voorzien voor het opladen van bijv. scootmobielen en elektrische fietsen.

Ruwbouw

13. Grondwerk

De nodige grondwerken worden verricht voor het ophogen van het maaiveld, funderingen, leidingen, tuinen, groen en bestrating. Onder de bestrating komt een aanvulling van straatzand.

Grondwerken vallen niet onder het gewaarborgde van Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

14. Rioleringswerkzaamheden

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De rioleringen zullen het KOMO garantiekeurmerk hebben en het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De binnen riolering wordt uitgevoerd als een verzamelleiding onder de begane grondvloer. Deze leidingen worden opgehangen door middel van beugels aan de vloer en/of aan de funderingsbalk. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in KOMO gecertificeerd kunststof materiaal dat tot 90 graden Celsius hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het rioleringsstelsel wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding welke boven het dak uitmondt. Het riool zal worden aangesloten op het gemeentelijke stelsel.

De binnen riolering wordt uitgevoerd in PVC of een gelijkwaardig materiaal.

Ter plaatse van de volgende posities in de woningen zal de binnen riolering worden aangebracht:

- Wasmachine
- Toilet(ten)
- Wastafels
- Douche
- Keuken
- Fontein
- Warmtepomp

De hemelwaterafvoeren zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. Deze kunnen nog van positie wijzigen.

15. Fundering

Het appartementencomplex wordt gefundeerd op een betonnen fundering op heipalen volgens funderingsplan en berekeningen van de constructeur-, met goedkeuring vanuit de gemeente.

16. Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers worden waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd.

Constructiedelen die in het zicht komen worden in kleur afgewerkt. Waar nodig worden stalen constructieonderdelen brandwerend afgewerkt.

Waar nodig worden privacy schermen aangebracht op de erf grenzen tussen loggia's/balkons.

17. Vloeren

De woningen worden voorzien van zwevende dekvloeren. Daar waar constructief noodzakelijk zullen vloeren ondersteund worden door betonnen en of stalen balken, kolommen en wanden.

De balkons en loggia's worden uitgevoerd in prefab betonnen platen of van dakbedekking voorzien van betontegels.

18. Buitengevels

De buitenzijde van de gevel wordt uitgevoerd conform de geveltekeningen van de architect. Het gevelmetselwerk wordt waar nodig voorzien van open stootvoegen. Deze open stootvoegen zorgen voor ventilatie van de spouw. Een deel van de wanden t.p.v. de sheddaken van blok 6 en een kopgevel van blok 1 worden uitgevoerd met (minerale) steenstrips.

Op een aantal plaatsen in de gevels worden dilataties opgenomen. Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

In de binnenspouwbladen worden waar nodig stalen en/of betonnen lateien toegepast.

De prefab balkons hebben als randbeveiliging, lamellenschermen of aluminium hekwerken conform verkooptekening.

De dilatatievoegen in de gevels blijven open en worden niet afgewerkt. Extra dilataties kunnen later, op advies van de constructeur nog worden aangebracht. De dilataties zijn niet aangegeven op de verkooptekeningen.

De gevels van de stallingsruimte op de binnenplaats worden uitgevoerd als sandwichpanelen voorzien van netten t.b.v. het laten begroeien van deze gevels (groen gevels).

Bepaalde geveldelen worden uitgevoerd als groene gevels; zie geveltekening architect.

19. Daken

De platte daken worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

De groene daken worden voorzien van een soort dakbedekking conform advies groendakleverancier.

De hellende daken worden voorzien van metalen felsbanen.

Conform tekening worden in de hellende daken op diverse plaatsen handbediende dakramen geplaatst.

Afbouw

20. Timmerwerk

De woning wordt zonder houten plinten opgeleverd. De dagstukken ter plaatse van de kozijnen worden indien nodig afgewerkt met plaatmateriaal.

In de meterkast wordt een meterkastschot aangebracht conform de eisen van de nutsbedrijven.

21. Wanden, kozijnen en deuren binnen

De dragende wanden worden uitgevoerd in beton en/of kalkzandsteen.

De niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand in gipsblokken en plaatselijk in metalstud wanden.

De in het zicht blijvende wanden in de verblijfsruimten die niet voorzien zijn van

tegelwerk worden behangklaar afgewerkt. Behangklaar betekent dat ze geschikt zijn voor het aanbrengen van dik behang na oplevering. Voor scan- en glasvliesbehang is de wandafwerking "sausklaar" benodigd.

Door de droging en krimp van diverse bouwonderdelen, welke meerdere jaren voortduurt, zullen vrijwel altijd krimpscheuren ontstaan. Deze zetten zich door in stucwerk. Deze wandafwerking wordt daarom afgeraden.

22. Kozijnen en deuren

De algemene toegang- en voordeurkozijnen worden in hout uitgevoerd. De overige gevelkozijnen worden in hout uitgevoerd, met aan de buitenzijde voorzien van aluminium lijsten.

De binnendeurkozijnen van de appartementen bestaan uit fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlichten. Bij woningtypes C3, C4 en C6 worden op de bovenste verdieping geen bovenlichten toegepast in verband met de hellende daken. Bij de meterkast, de bergruimte en de technische ruimte bestaat het bovenlicht uit een dicht paneel in de kleur van de deur. De montagekozijnen worden voorzien van witte opdekdeuren. Er worden geen drempels geplaatst, behalve bij de badkamers, de toiletten en berging/technische ruimte die via een verblijfsruimte bereikbaar is. De deur van de meterkast wordt voorzien van ventilatieroosters.

23. Binnentrappen

(geldt uitsluitend voor woningen met trap)

De trappen zijn trappen van vurenhout en worden standaard wit gegrond en als dichte trap uitgevoerd. De leuning aan de muren worden uitgevoerd in blank hout (rond) op leuningdragers van aluminium. De trapgatsparing wordt afgewerkt met plaatmateriaal.

24. Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk

conform de eisen die het Bouwbesluit aan het hang- en sluitwerk stelt.

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- Meerpuntsluitingen op de woningentredeuren
- Veiligheidsbeslag op de buitendeuren.
- Insteekcilindersloten met gelijke cilinders op:
 - de entree deur van de algemene ruimte;
 - de voordeur van het appartement;
 - de balkon-/terrasdeur;De deur van de stallingsruimte op de binnenplaats is tevens te openen met de sleutel van de woning.
- Slot op postkasten.
- Raamsluitingen waar nodig conform regelgeving.
- Deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren van het appartement, met uitzondering van de meterkast.
- Loopsloten op de binnendeuren van het appartement, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetsluiting.
- Een kastslot op de meterkast in het appartement.

25. Beglazing

De buitengevelkozijnen worden voorzien van isolerend HR++ beglazing. Alle beglazing van de woningen voldoet geheel aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit. De woningen worden voorzien van dubbelglas met een hoge isolatiewaarde. Dit glas draagt bij aan de beperking van warmteverlies. Door toepassing van verschillende uitvoeringen van de beglazing zoals veiligheid en brandwering kan er tintverschil waarneembaar zijn in de beglazing.

26. Plafondafwerking

De plafonds worden voorzien van spuitwerk met uitzondering van de meterkast. De V-naden van de breedplaatvloer blijven in het zicht. De onderzijde van de sheddaken worden afgewerkt met witte beplating met

op de naden een afwerking van witte afgelakte latten.

aan de wand en houd deze geheel vrij van de vloer (afwerking);

27. Vloerafwerking

Alle woningvloeren worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. In de dekvloer zitten leidingen van de vloerverwarming en koeling verwerkt. Het boren in deze vloeren is niet toegestaan. Belangrijk bij dit systeem is een juiste keuze van de vloerafwerking. Uw vloerafwerking mag een maximale warmteweerstand hebben welke is uitgedrukt in een RC-waarde. Deze waarde mag niet hoger zijn dan $0,09\text{m}^2 \text{K/W}$. Uw leverancier dient dit te berekenen. Vloerbedekking, laminaat en PVC zijn beperkt mogelijk. Tevens dient de vloerafwerking geschikt te zijn voor vloerverwarming als hoofdverwarming en voor koeling. Geef dit altijd aan bij uw leverancier.

Het wordt de eigenaar en gebruikers van privé-gedeelten toegestaan een harde vloerafwerking aan te brengen, mits dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren en gebruikers.

Bij het aanbrengen van harde vloerafwerking dient er rekening mee gehouden te worden dat de akoestische prestatie (contactgeluid $L_{nT,a} < 44 \text{ dB}$) van de reeds aanwezig verende opgelegde dekvloer niet verminderd.

Praktisch betekent dit het volgende:

- De woning is reeds voorzien van een zwevende dekvloer. Het aanbrengen van een tweede zwevende laag kan de akoestische prestatie verslechteren. Uw vloer dient direct op de dekvloer aangebracht te worden.
- Houd plinten vrij van de zwevende dekvloer en van de daarop door u aangebrachte harde vloerafwerking. De zwevende dekvloer en daarop aangebrachte harde vloerafwerking, mogen geen contact maken met het opgaande werk. Bevestig plinten

Houd er bij de keuze van uw vloerafwerking rekening mee, dat de afwerkvloer kan gaan scheuren ten gevolge van het drogingsproces. Bij een PVC-vloer, gietvloer e.d. bestaat het risico dat deze scheuren zich op termijn aftekenen in de afgewerkte vloer. Wij adviseren u zich hierover te laten informeren bij uw vloerenleverancier. Uw leverancier dient de ondergrond te accepteren voordat hij start met zijn werkzaamheden.

Voor verdere informatie en toelichting verwijzen wij u naar de Akte van Splitsing.

Opstap

De hedendaagse eisen vermelden een maximale opstaphoogte van 20mm ter plaatse van de voordeur. Deze 20mm geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de door u te kiezen vloerafwerking met een dikte van 15mm. Houd u hier dus rekening mee bij de keuze van uw vloerafwerking.

Vloer hoofdentree

Ter plaatse van de hoofdentree komt een schoonloopmat met 60x60 cm vloertegels in de kleur antraciet.

28. Schilderwerk

Houten kozijnen, deuren en in het zicht blijvende aftimmeringen worden dekkend afgelakt conform de kleur- en materiaalstaat.

29. Tegelwerken

Standaard worden de badkamer en toilet voorzien van mat wit wandtegelwerk afmeting 20x40cm liggend aangebracht. Het wandtegelwerk in de badkamer wordt aangebracht tot plafondhoogte en in het toilet wordt aangebracht tot ca. 1.20m boven de vloer. Boven het tegelwerk in het toilet komt spuitwerk.

Standaard worden de badkamer en toilet voorzien van antraciet vloertegelwerk afmeting 30x30cm. In de douchehoek komen tegels van 15x15 met een dorpel.

De standaard tegels worden in de showroom bemonsterd. Zodra de aannemer een showroom heeft geselecteerd ontvangt u een uitnodiging voor een vrijblijvend bezoek en kunt u daar, indien gewenst, tegen een meerprijs uw tegelwerk wijzigen.

30. Sanitair

De woning wordt standaard voorzien van sanitair. Het sanitair kan in overleg met de showroom aangepast worden aan uw persoonlijke wensen (let op: het is niet mogelijk de positie van de aansluitpunten en afvoerpunten te wijzigen). Zodra de aannemer een showroom heeft geselecteerd ontvangt u een uitnodiging voor een vrijblijvend bezoek en kunt u daar naar wens en tegen een meerprijs ander sanitair uitkiezen.

Een weergave van het standaard sanitair treft u verderop in deze technische omschrijving.

Toiletruimte:

- Inbouwreservoir met zwevend toilet voorzien van softclose zitting en deksel;
- Fontein met kraan, sifon en muurbuis

Badkamer:

- Wastafel met een eenhendelmengkraan, sifon, muurbuizen en rozet alsmede een spiegel.
- Douche met thermostaatkraan, glijstang en doucheslang.

De douchehoek is op afschot naar de afvoer betegeld. De badkamer wordt voorzien van een douchegoot-WTW. Bij douchen gaat energie verloren en door middel van een in de douchegoot-WTW opgenomen warmtewisselaar wordt de restwarmte uit het afvoerwater onttrokken en weer gebruikt om het koude aanvoerwater, wat richting de douchekraan gaat, voor te verwarmen. De positie en uitvoering van de douchegoot WTW in de vloer kan niet worden aangepast.

31. Keukeninrichting

De woning wordt opgeleverd zonder keuken. De aannemer brengt aansluitingen in de keuken voor elektriciteit, riolering en water aan op de positie zoals op de verkooptekening is weergegeven. Via de door de aannemer geselecteerde keukenshowroom is het mogelijk om de individuele keukeninstallatie tijdens het bouwproces in het werk aan te passen. Bij een externe showroom kunnen deze installatiewijzigingen niet tijdens het bouwproces worden uitgevoerd.

Technische installaties

32. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot water zijn in de koop- en aanneemsom begrepen. De waterleiding wordt volgens de plaatselijk geldende voorschriften aangelegd.

Het appartement wordt aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof. De leidingen worden aangebracht volgens de geldende voorschriften. Waar mogelijk worden leidingen weggewerkt in wanden en/of vloeren. Ter plaatse van de technische opstelling in het appartement (in de meterkast en in de bergruimte/technische ruimte) worden de leidingen uitgevoerd in opbouw.

Vanaf de watermeter wordt een koudwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- Tappunt t.b.v. de spoelbak in de keuken (afgedopt opgeleverd)
- Stortbak en fontein in het toilet
- Douchekraan en wastafel in de badkamer.
- Wasmachine aansluiting
- Warmtepomp

Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- Tappunt t.b.v. de spoelbak in de keuken (afgedopt opgeleverd).
- Douchemengkraan en wastafel in de badkamer.

33. Ventilatie

De woning wordt geventileerd door middel van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. In de woning worden conform opgave van de installateur afzuig- en inblaasventielen geplaatst in het plafond en/of wand. Ter compensatie van de afgezogen lucht wordt verse buitenlucht ingeblazen welke wordt voorverwarmd via de warmte-terugwin-unit (WTW).

- **Afzuiging keuken**

Standaard worden in uw keuken twee afzuigventielen geplaatst t.b.v. de ventilatie. Deze zullen nabij het kookgedeelte van de optionele keuken worden gepositioneerd. Het is niet toegestaan uw afzuiging voor de keuken aan te sluiten op deze ventielen en een afzuigkanaal naar buiten te realiseren. Dit zal het ventilatiesysteem uit balans brengen wat consequenties zal hebben voor uw ventilatiesysteem. Een afzuiging met recirculatie is daarom noodzakelijk.

Bij recirculatie wordt de afgezogen lucht in de kap gefilterd door middel van filters welke u regelmatig dient te reinigen / vervangen. De schoon gefilterde lucht wordt vervolgens weer uw woning in geblazen. Bij deze vorm van afzuiging kan uw afzuigkap op iedere willekeurige locatie in uw keuken worden bevestigd. Vraag uw keukenleverancier hiernaar bij de aankoop van uw keuken.

34. Verwarming en koeling

Vanuit de technische ruimte in de woning worden de appartementen voorzien van een zogenoemde lage temperatuurverwarming- en koeling. Dit werkt met een warmtepomp in combinatie met vloerverwarming als hoofdverwarming en koeling. De badkamer wordt voorzien van vloerverwarming en een

elektrische handdoekradiator. Om condensvorming te voorkomen is de koeling in de badkamer uitgeschakeld. De locatie van de vloerverwarmingsverdeler is ter indicatie weergegeven in de technische ruimte.

Deze manier van verwarmen en koelen wordt door de bewoners van de woningen waarin dit reeds is toegepast als zeer aangenaam ervaren. Voor deze verwarming sluit u een separaat contract af met een externe warmteleverancier. Meer informatie over dit systeem en de warmteleverancier ontvangt u separaat bij de aankoop van uw appartement.

Bij een buitentemperatuur van -10°C en een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden de navolgende temperaturen bereikt en behouden: zie Bijlage A Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

- Woonkamer: $\geq 22^{\circ}\text{C}$
- Slaapkamers: $\geq 22^{\circ}\text{C}$
- Toilet: Onverwarmd
- Badkamer: $\geq 22^{\circ}\text{C}$
- Hal: $\geq 15^{\circ}\text{C}$

35. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de voorgeschreven regelgeving.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten. De hoeveelheid groepen is nader door de installateur te bepalen. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren, met uitzondering van de techniekruimtes en bergingen waar deze in het zicht worden aangebracht. De installatie wordt als een zogenaamd inbouwsysteem uitgevoerd.

De kleur van het standaard schakelmateriaal is wit. De schakelaars worden op ca. 105 cm boven de onafgewerkte vloer aangebracht. De wandcontactdozen worden op ca. 30 cm boven de onafgewerkte vloer aangebracht, tenzij anders in de omschrijving of op

tekening aangegeven. Dit betreffen half-opbouw wandcontactdozen. In de keuken worden de wandcontactdozen boven het aanrechtblad op ca. 120 cm aangebracht. Ook in de technische ruimte zullen de wandcontactdozen hoog worden aangebracht.

De globale posities van de lichtpunten (voorzien van kroonsteentje) en schakelaars zullen op de verkooptekening worden aangegeven.

In de woonkamer zijn aansluitpunten aanwezig voor UTP. De aansluitingen in de woonkamer worden afgemonteerd opgeleverd. De aansluitkosten zijn niet in de koopsom begrepen. Tevens dient u als koper zelf zorg te dragen voor levering van hiervoor genoemde aansluitingen.

De appartementen worden voorzien van een videofooninstallatie. Met de videofoon kunt u tevens de algemene toegangsdeur op afstand openen.

36. Rookmelders

In de woning worden waar nodig rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet en voorzien van een batterij. De rookmelders worden geplaatst conform opgave van de brandweer/installateur.

Overige zaken

37. Schoonmaken en oplevering

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd.

38. Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen personeel van het bedrijf zelf of van haar onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend

bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van kopers zelf, **niet** toegestaan het bouwterrein vrij te betreden.

Om kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen enz. zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels nieuwsbrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt. Kinderen onder de 14 jaar kunnen wij, in verband met veiligheid, geen toegang verlenen tot het bouwterrein tijdens deze kijkdagen.

39. Veiligheid na oplevering

Voor bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt en/of door een erkend glazenwasbedrijf met hoogwerker afhankelijk van de situatie. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoners/eigenaren moeten worden getroffen. Voorzieningen bijvoorbeeld voor het aanlijnen van de glazenwasser en/of voor de bevestiging en zekering van de ladder zijn niet opgenomen in het ontwerp.

40. Onderhoud

Tijdens de bouw van het appartement wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan betonstorten, specie en afwerken van de vloer. Om dit "bouwvocht" uit het appartement te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie

van het appartement en zijn niet te vermijden. Verkrijgers kunnen eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met overschilderbare kit of andere flexibele materialen.

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en-/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Wij verwijzen voor de onderhoudsvoorschriften van de beglazingskit naar de opleveringsinformatiemap, die verkrijger bij de oplevering van het appartement overhandigd krijgt.

41. Risico en verzekering

De woning is bij de aannemer verzekerd tot de oplevering. Vanaf de oplevering is de vereniging van eigenaren verantwoordelijk voor de verzekering van de woning. U dient vanaf de oplevering zelf zorg te dragen voor een inboedelverzekering.

42. Individuele meerwerkopties

In verband met de gekozen bouwmethodiek hebben wij de optiekeuzes, waar mogelijk, gestandaardiseerd. Dit zorgt ervoor dat er zo min mogelijk vertraging en fouten in het proces kunnen ontstaan. Het uitvoeren van individuele wensen zoals het verplaatsen van wanden of leidingwerk op willekeurige posities aanbrenge is voor dit project niet mogelijk. Desalniettemin hebben wij ernaar gestreefd een zo compleet mogelijk aanbod aan gestandaardiseerde opties aan te bieden waarbij we hebben gekeken naar de woonwensen bij kopers van vergelijkbare projecten. Voor een overzicht van de optiemogelijkheden verwijzen wij u naar de optielijst.

44. Meer- en minderwerk bij ontbinding

Het is voor De Raad Bouw niet mogelijk om meer- en minderwerk in opdracht te nemen zolang de woning nog niet in eigendom aan de koper is overgedragen. Na het uitvoeren van het notarieel transport kunnen de koperskeuzes in behandeling worden

genomen en verwerkt. Het komt voor dat, in verband met de gestelde sluitingsdata, bepaalde onderdelen van het meer- en minderwerk niet meer kiesbaar zijn na de transportdatum. In overleg met uw kopersbegeleider kan hiervoor mogelijk een uitzondering worden gemaakt waarbij meeren minderwerk al tijdens de nog lopende ontbindende of opschortende voorwaarden kunnen worden gekozen en in behandeling worden genomen. Indien dit van toepassing is bent u als koper verantwoordelijk voor de kosten van de gekozen opties in het geval de koop- en aannemingsovereenkomst op verzoek van de koper zal worden ontbonden. Dit is bijvoorbeeld het geval indien er een beroep wordt gedaan op het financieringsvoorbehoud. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van niet aan koper toerekenbare tekortkomingen vervalt de meerwerkopdracht en is koper geen vergoeding verschuldigd.

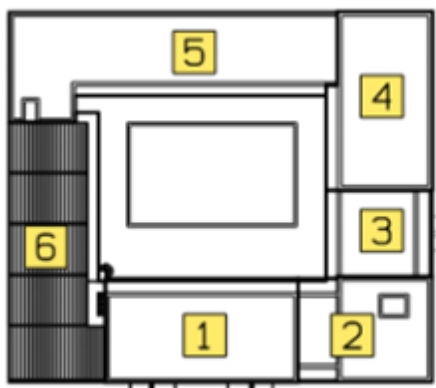
Kleur- en Materiaalstaat

Gebouw 1

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	Baksteen metselwerk	Bruin genuanceerd
Gevels	Baksteen metselwerk	Licht grijs
Gevels	Rockpanel stroken	Woods Collection Mohogany
Voegwerk	Cementmortel	Licht grijs
Buitenkozijnen en deuren	Hout/aluminium	Zwart
Lateien	Staal	Passend bij gevelwerk
Raamdorpels	Aluminium	Als kozijnen
Hekken balkons/loggia's/gallerijen	Gecoat staal/aluminium	Zwart
Vensterbanken	Kunststeen	Antraciet
Kader entree	Stalen zetwerk	Zwart
Daktrim	Aluminium	Natuurlijk

Gebouw 2

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	Baksteen metselwerk	Licht beige genuanceerd
Gevels	Stalen gevelbekleding	Zwart
Gevels	Baksteen metselwerk	Bruin genuanceerd
Voegwerk	Cementmortel	Licht grijs
Gevels	Aluminium felsbanen	Antraciet
Buitenkozijnen en deuren	Hout/aluminium	Zwart
Lateien	Staal	Passend bij gevelwerk
Raamdorpels	Aluminium	Als kozijnen
Hekken balkons/loggia's/gallerijen	Gecoat staal	Zwart
Vensterbanken	Kunststeen	Antraciet
Daktrim	Aluminium	Natuurlijk



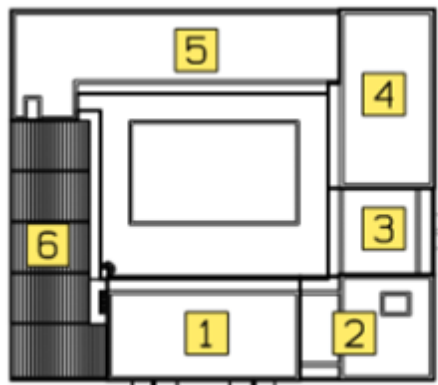
OVERZICHT GEBOUWEN

Gebouw 3

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	Baksteen metselwerk	Rood-bruin genuanceerd
Gevels	Stalen gevelbekleding	Zwart
Voegwerk	Cementmortel	Donkergrijs
Gevels	Vlakek beplating	Antraciet
Gevels	Rockpanel stroken	Woods Collection Mahogany
Gevels	Baksteen metselwerk	Wit genuanceerd
Voegwerk	Cementmortel	Lichtgrijs
Buitenkozijnen en deuren	Hout / Aluminium	Zwart
Lateien	Staal	
Beplating boven kozijn binnengevels	Rockpanel	Zwart
Raamdorpels	Aluminium	Betongrijs
Hekken balkons / loggia's/gallerijen/poort	Gecoat staal	Zwart
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
Vensterbanken	Kunststeen	Antraciet
Kaders	Zetwerk	Betongrijs
Daktrim	Aluminium	Naturel

Gebouw 4

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	Baksteen metselwerk	Wit genuanceerd
Gevels	Rockpanel stroken	Woods Collection Mahogany
Voegwerk	Cementmortel	Lichtgrijs
Buitenkozijnen en deuren	Hout / Aluminium	Zwart
Trafo kozijnen / deuren	Staal	Telegrijs
Lateien	Staal	
Raamdorpels	Aluminium	Betongrijs
Hekken balkons / loggia's/gallerijen	Gecoat staal	Zwart
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
Vensterbanken	Kunststeen	Antraciet
Daktrim	Aluminium	Naturel



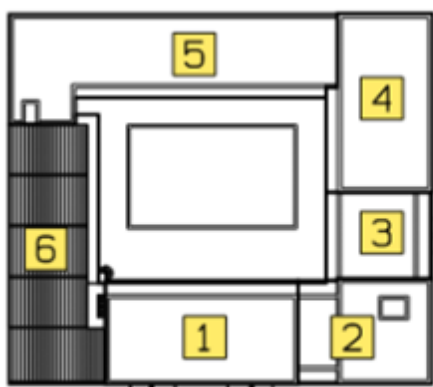
OVERZICHT GEBOUWEN

Gebouw 5

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	Baksteen metselwerk	Licht beige genuanceerd
Gevels	Stalen gevelbekleding	Antraciet
Voegwerk	Cementmortel	Lichtgrijs
Gevels	Rockpanel stroken	Woods Collection Mahogany
Buitenkozijnen en deuren	Hout / Aluminium	Blauwgrijs
Lateien	Staal	
Raamdorpels	Aluminium	Blauwgrijs
Hekken balkons / loggia's / galerijen / kaders	Gecoat staal	Zwart
Beplating loggia's	Rockpanel	Blauwgrijs
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
Vensterbanken	Kunststeen	Antraciet
Daktrim	Aluminium	Natuur

Gebouw 6

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	Baksteen metselwerk	Rood-bruin genuanceerd
Gevels	Rockpanel stroken	Woods Collection Mahogany
Voegwerk	Cementmortel	Lichtgrijs
Buitenkozijnen en deuren	Hout / Aluminium	Zwart
Lateien	Staal	
Beplating boven kozijn binnengevels	Rockpanel	Zwart
Raamdorpels	Aluminium	Als kozijnen
Hekken balkons / loggia's / galerijen / kaders	Gecoat staal	Zwart
Dakbedekking hellende daken	Aluminium felsbanen	Antraciet
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
Vensterbanken	Kunststeen	Antraciet



OVERZICHT GEBOUWEN

Fietsenstalling

Onderdeel

Gevels fietsenstalling
Kaders fietsenstalling
Poorten fietsenstalling
Daktrim fietsenstalling

Materiaal

Sandwichpanelen
Staal
Staal
Aluminium

Kleur

Antraciet
Zwart
Zwart
Naturel

Standaard Sanitair

Wastafel



Merk: Geberit
Type: Renova (of vergelijkbaar)
Afmeting: 60cm
Uitrusting: Uitgevoerd met muurbuis en bekensifon in chroom

Wastafelkraan



Merk: Hansgrohe
Type: Vernis Blend (of vergelijkbaar)

Spiegel



Merk: Silkline
Afmeting: 60x60cm

Doucheafvoer



Merk: Nader door leverancier te bepalen

Doucheset



Merk: Hansgrohe
Type: Croma Select S (of vergelijkbaar)
Afmeting: Thermostatische kraan

Radiator



Afbeelding is indicatief

Merk: Nader door leverancier te bepalen

Inbouwreservoir



Merk: Geberit
Type: Duofix Sigma (of vergelijkbaar)

Bedieningspaneel



Merk: Geberit
Type: Sigma 01 (of vergelijkbaar)

Tegelwerk

Wandtegel

Afmeting	20x40cm
Kleur	Mat wit
Positie	Liggend getegeld

Vloertegel

Afmeting	30x30cm
Kleur	Antraciet
Douchehoek	15x15cm

Het standaard tegelwerk is te bekijken bij de tegelshowroom

Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd als standaard opdekdeuren met stalen kozijnen conform onderstaande afbeeldingen. Garnituur tevens conform afbeelding of vergelijkbaar. De deuren van het toilet en de badkamer zullen worden voorzien van een vrij/bezet rozet.

De binnendeurkozijnen van de woningen worden voorzien van een bovenlicht van helder glas bij alle binnendeuren, met uitzondering van de meterkast. Bij woningtypes C3, C4 en C6 worden op de bovenste verdieping geen bovenlichten toegepast in verband met de hellende daken.

Zie optiekeuzelijst voor optiemogelijkheden.



Met bovenlicht



Zonder bovenlicht



Detail paumelle (standaard)



Disclaimer

Alle informatie op de site, in de technische omschrijving en verkooptekening(en) zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Alle betrokkenen hebben ernaar gestreefd om u een zo nauwkeurig mogelijk beeld te geven van de woning, de omgeving en de procedures.

Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, o.a. voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en veranderende modelovereenkomsten van Woningborg N.V.

Eveneens behouden wij ons het recht voor om naar ons oordeel noodzakelijk architectonische of technische wijzigingen aan te brengen (materialen danwel afwerking).

- De artist-impressies en indelingssuggesties van de plattegronden zijn zoals de naam al zegt een artistieke weergave van de woningen. Hoewel deze met de grootste zorg zijn gemaakt, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.
- De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten, evenals de aanduidingen van voorzieningen als warmtepomp, verdeler(s) vloerverwarming, ventilatieventielen en elektra. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.
- De situatietekening(en) geldt alleen voor de nieuwbouwlocatie, deze zijn afhankelijk van de gemeente. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Derhalve worden afwijkingen voorbehouden.

Wijzigingen en afwijkingen, waarvan de wenselijkheid en de noodzakelijkheid tijdens de bouw blijken, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers of De Raad Bouw B.V. geen aanleiding geven tot enige verrekening. Deze zullen zo spoedig mogelijk aan de kopers worden doorgegeven.