

Technische omschrijving

‘Appartementen - Tuinen van Gaasbeek’ te Soest



Datum: 01-07-2026

Geachte heer en/of mevrouw,

In het geliefde en groene Soest-Zuid worden 12 unieke appartementen gerealiseerd, die staan voor eigentijds wonen met oog voor comfort, duurzaamheid en kwaliteit.

Voor u ligt de technische omschrijving, welke onlosmakelijk een geheel vormt met de verkooptekeningen en de aannemingsovereenkomst. De technische gegevens en afwerking van uw appartement zijn nauwkeurig en met zorg in dit document omschreven.

Om u een goed beeld te geven van de toe te passen materialen en de bijbehorende afwerking van de verschillende ruimten in uw appartement, vindt u in de technische omschrijving ook een kleur- en materialenstaat en een ruimte-afwerkstaat.

De omschrijving geldt voor onderstaande bouwnummers:

Begane grond: C01 t/m C04
1^e verdieping: C05 t/m C08
2^e verdieping: C09 t/m C12
Projectteam 'Tuinen van Gaasbeek'

Kwadraat Bouw B.V.

Techniekweg 17

4143 HW Leerdam

Telefoonnummer: 0345-622002

E-mail: info@kwadraatbouw.nl

Website: www.kwadraatbouw.nl

INHOUDSOPGAVE

1. WONINGBORG	4
2. BESLUIT BOUWERKEN LEEFOMGEVING	5
3. VERKOOPDOCUMENTEN EN ILLUSTRATIES	6
4. PEIL EN MATEN	7
5. GRONDWERK.....	7
6. TERREININVENTARIS	8
7. FUNDERING EN HEIWERK.....	9
8. BEGANE GROND-/ EN VERDIEPINGSVLOEREN.....	9
9. BINNENSPOUWBLADEN EN BINNENWANDEN	9
10. GEVEL- EN/OF BEKLEDING.....	9
11. DAKCONSTRUCTIE	10
12. BERGINGEN	10
13. OVERZICHT ISOLATIEWAARDEN	10
14. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	10
15. TRAPPEN	11
16. BIJNA ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW	11
17. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	12
18. VENTILATIE	13
19. VERWARMING.....	13
20. CEMENTDEKvloER.....	15
21. vloERAFWERKING	15
22. SCHILDERWERK	16
23. SANITAIR.....	16
24. KEUKEN.....	16
25. TEGELWERK.....	17
26. KOPERSKEUZELIJST EN EXTRA WERKBARE DAGEN	17
27. VOORSCHOUW EN OPLEVERING	18
28. VERZEKERINGEN	19
29. ONDERHOUD ALGEMEEN	19
30. ALGEMENE INFORMATIE	21
31. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	23
32. STAAT VAN AFWERKING PER RUIMTE	24

1. WONINGBORG

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt u bij de aankoop van uw nieuwe woning/ appartement tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden welke worden gehanteerd kunt u vinden in de volgende documenten: Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en Bijlage A.

De volgende onderdelen vallen buiten de Woningborggarantie:

- Voorzieningen buiten het appartement zoals onder andere erfafscheidingen en terrein-inrichting;
- Voorzieningen van niet-bouwkundige aard zoals onder andere het buitenriool.

Meer informatie over Woningborg en de reglementen kunt u lezen op www.woningborg.nl



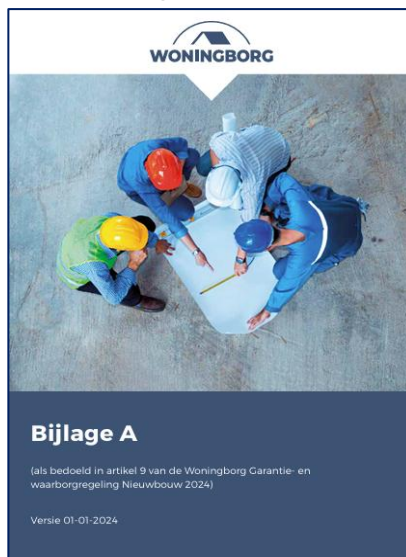
Belangrijk! Het Woningborg-certificaat moet in uw bezit zijn, voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

Voorrang Woningborg bepalingen

Onderstaande bepaling geldt voor de appartementen/ woningen waarop de regeling Woningborg garantie- en waarborgregeling 2024 van toepassing is.

'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.'

Zie de brochure 'Alles over uw woning - aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud' van Woningborg voor de van toepassing zijnde bepalingen.



2. BESLUIT BOUWERKEN LEEFOMGEVING

Naast Woningborg gelden de voorschriften en regelgeving van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In verband met het van kracht zijn van het Bbl worden benamingen van vertrekken in het appartement anders benoemd. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bbl niet gehanteerd. In het Bbl wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke.

Hieronder geven wij u voor alle duidelijkheid een opsomming van de verschillende begrippen, zoals deze (indien van toepassing in uw appartement) in de technische omschrijving, de verkooptekeningen/of de brochure zijn gehanteerd.

Benamingen in de verkoopstukken:	Benaming volgens het Bbl
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Entree, hal, overloop, gang, trappenhuis, buitentrap, galerij, lift, vluchttrap	Verkeersruimte
Berging, (trap)kast, bijkeuken	Bergruimte
Toilet, wc	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Tuin, terras, balkon, loggia, dakterras	Buitenruimte
Meterkast	Technische ruimte / Meterruimte
Trapkast, berging	Bergruimte/ overige gebruikersfunctie

Onbenoemde ruimte

Een onbenoemde ruimte is de benaming van een ruimte waarbij meestal niet voldaan wordt aan de eisen voor (bijvoorbeeld) een verblijfsruimte zijnde verwarming, ventilatie en daglicht maar waar soms wel een nuttig gebruik van kan worden gemaakt. De oppervlakte van de onbenoemde ruimte telt wel mee bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte.

Krijtstreepmethode

In sommige ruimten wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode waarmee een gedeelte van de ruimte niet wordt gerekend als verblijfsoppervlakte. Deze methode is nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bbl met betrekking tot daglichttoetreding.

3. VERKOOPDOCUMENTEN EN ILLUSTRATIES

De verkoopstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen die zijn verstrekt door de architect en adviseurs van dit plan, alsmede gemeentelijke instanties. Ondanks deze zorgvuldigheid moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit eisen van de overheid, nutsbedrijven of indien dit technisch noodzakelijk blijkt. Kwadraat Bouw BV is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement(en). Deze wijzigingen kunnen er toe lijden dat er ook wijzigingen in de toegepaste materialen en/ of constructieopbouw worden doorgevoerd. Dit kan voor beide partijen geen recht geven tot ontbinding of het vragen van verrekening van minder-of meerkosten.

Het voorbereiden van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening(en) die in de verkoopstukken zijn opgenomen, betreffen veelal een momentopname van de openbare ruimte. Aan deze tekening(en) kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van de openbare inrichting, zoals parkeerplaatsen, straten, paden, groenvoorzieningen, speelgelegenheid, openbare verlichting, waterpartijen en dergelijke. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Op het moment van het vaststellen van deze technische omschrijving en de bijbehorende tekeningen is het leidingverloop, de exacte plaats van de installaties, zoals de opstelplaats van de warmtepomp, ventilatie unit en punten in het plafond, omvormer(s), vloerverwarmingsverdeler(s) en elektrische radiator(en) etc. nog niet exact bekend. Dit geldt ook voor de precieze locaties van lichtpunten. Op de tekening(en) is de meest waarschijnlijke plaats aangegeven. Later in de uitwerking wordt de exacte plaats, afmeting en dergelijke bepaald. Aanpassingen kunnen derhalve noodzakelijk zijn. Financiële verrekening als gevolg hiervan is niet mogelijk.

Indien er in de verkoopstukken artist-impressies zijn getoond, dan betreft dit een indicatieve illustratie. De getoonde beelden dienen enkel ter illustratie om u een idee te geven van het uiterlijk van uw appartement. De impressies zijn door illustratoren vervaardigd, waarbij mogelijk enkele meer- en/of minderwerkopties worden gesuggereerd dan wel nadere inrichting die door uzelf na oplevering kan worden gerealiseerd. Aan deze artist-impressies kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor overige, in de verkoopstukken opgenomen, perspectieftekeningen, foto's en afbeeldingen. Eveneens de kleuren in de artist-impressionant(s) kunnen mogelijk niet (geheel) representatief zijn voor de werkelijk toe te passen kleuren in/ van het appartement.

De afmetingen die op de illustratietekeningen aangegeven zijn, betreffen 'circa maten' en zijn niet geschikt voor opdrachten van u aan derden. Indien deze maatvoering op de verkooptekening tussen de wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De plaatsbepaling van elektra (stopcontacten, wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) op de verkooptekening is niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van elektra. Afwijkingen in over- of ondermaat van de (perceel)oppervlakte is niet verrekenbaar. Tijdens een kijk- en inmeetmoment,

welke tijdens de bouw wordt georganiseerd, kunt u de exacte maten (laten) inmeten (door derden).

4. PEIL EN MATEN

Het peil (P) van het gebouw, van waaruit alle hoogte en diepten wordt gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste peilmaat ten opzichte van het N.A.P. (dit is de hoogtestandaard van Nederland) wordt bepaald in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente. Dit geldt eveneens voor de afstanden tot (indien van toepassing) de openbare weg en de afstanden tot erfgronden.

De hoogten van de afgewerkte vloerniveaus zijn circa:

- | | |
|----------------------------------|------------------|
| - Kelder | +/- -3000 +peil |
| - Begane grondvloer | +/- 0 +peil |
| - 1 ^e verdiepingvloer | +/- 3000mm +peil |
| - 2 ^e verdiepingvloer | +/- 6000mm +peil |

De genoemde maten in de technische omschrijving en op de verkooptekening(en) zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters (tenzij anders vermeld). Hierbij is géén rekening gehouden met de door Kwadraat Bouw BV en/of door u als koper aan te brengen wand- en vloerafwerking(en).

5. GRONDWERK

Algemeen

Voor de aanleg van de funderingen, riolering, installatie-invoerleidingen en nutsvoorzieningen worden de benodigde ontgravingen verricht. Na het aanbrengen van deze werkzaamheden worden de ontgravingen aangevuld met uitkomend grond. Onder de in deze omschrijving genoemde paden of bestratingen wordt een aanvulling van schoonzand van circa 10 centimeter aangebracht.

De toplaag van het perceel wordt binnen de eigendomsgrenzen vrij van grof afval en bouwmaterialen opgeleverd, echter wordt het grond niet gezeefd. Eveneens is het grond niet geschikt om in te zaaien en betreft het geen teelaarde.

Japanse duizendknoop

Wanneer de Japanse duizendknoop (plantsoort, afgekort JDK) wordt aangetroffen in de bouwgrond, worden er passende maatregelen getroffen tot aan oplevering om deze te bestrijden.

Bij oplevering wordt er echter niet gegarandeerd dat er geen zaden, sporen en/of (restanten) van beplanting en/of wortels van deze exoot in de bouwgrond aanwezig zijn. Wees daarom ook na de oplevering van uw appartement alert op exoten zoals de JDK in uw tuin. Treft u de plant aan, dan adviseren wij u deze direct te bestrijden. In alle gevallen geldt: gooi plantresten als stengels, bladeren en wortels van de JDK altijd bij het restafval en nooit op een composthoop of in een groene bak. Via het restafval wordt de plant verbrand en is er geen kans op verspreiding. Op de website <https://bestrijdingduizendknoop.nl/> leest u hoe u de exoot herkent en deze kunt bestrijden.

Kruipruimte

Er is géén kruipruimte aanwezig onder het gebouw.

6. TERREININVENTARIS

Algemeen

Het openbaar gebied rondom de appartementen wordt in overleg met de gemeente aangelegd en wordt grotendeels eigendom van de gemeente. Het andere deel zal onderdeel worden van de VvE. In de verkoopstukken zal zijn weergegeven welk deel voor wiens verantwoordelijkheid zal zijn.

Beplanting

Tijdens de woonrijp fase wordt in het plangebied nieuwe beplanting aangebracht conform de inrichtingstekening.

Bomen

Binnen het plangebied zijn een aantal bestaande bomen aanwezig. Er wordt gestreefd naar behoud van deze bomen gedurende de bouwperiode. De werkzaamheden vinden plaats conform een Bomen Effect Analyse (BEA). Beschermende maatregelen worden getroffen om wortelzones en boomstructuur te behouden. Ondanks alle voorzorgmaatregelen kan behoud echter niet worden gegarandeerd.

Wadi en infiltratievoorzieningen

In de gemeenschappelijke binnentuin wordt een wadi gerealiseerd, ten behoeve van de berging en infiltratie van hemelwater. Onderhoud en beheer van de wadi vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Verlichting

Binnen het plangebied wordt terreinverlichting gerealiseerd. De exacte aantallen en locaties zijn vermeld op de inrichtingstekening.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen maken geen onderdeel uit van het werk.

Nutsvoorzieningen

De appartementen worden aangesloten op de volgende nutsvoorzieningen:

- Elektriciteit
- Drinkwater
- Riolering

De aansluitkosten en/of entreegelden voor bovengenoemde nutsvoorzieningen zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom. Abonnementskosten en gebruikersverzoeken vallen onder verantwoordelijkheid van de koper. De invoerleidingen worden tot in de meterkast aangebracht.

Riolering

De vuilwaterriolering (DWA) wordt uitgevoerd in kunststof buismateriaal (bijv. PVC) en voorzien van de benodigde hulpstukken. De aansluiting op het gemeentelijke hoofdriool vindt plaats conform de geldende richtlijnen en wordt door daartoe bevoegde derden uitgevoerd.

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen met de benodigde beugeling, expansievoorzieningen en ontstoppingsmogelijkheden. De rioleringsstandleiding wordt ontluicht via het dak.

Keerwanden

Ter plaatse van aanzienlijke niveauverschillen kan het noodzakelijk zijn om keerwanden toe te passen. Deze keerwanden worden ingezet om hoogteverschillen op te vangen. De exacte locatie, afmetingen en uitvoering van de keerwanden worden afgestemd op de lokale situatie en nader uitgewerkt in de uitvoeringsfase.

Afvalinzameling

De inzameling van afval geschiedt conform de richtlijnen van de gemeente. De locatie en uitvoering van de gezamenlijke afvalvoorzieningen worden in overleg met de betrokken instanties nader bepaald. Deze bevinden zich in het plangebied en bestaan uit bovengrondse of ondergrondse containers voor gemeenschappelijk gebruik.

Oplevering en gebruiksomstandigheden

Ten tijde van de oplevering van de appartementen kan de woonomgeving (nog) niet volledig gereed zijn. Tijdelijke hinder, zoals bouwwegen, opslag, en (bouw)verkeer, kan zich voordoen. Deze omstandigheden vormen geen grond voor uitstel van oplevering, noch voor het weigeren van het appartement door de koper.

7. FUNDERING EN HEIWERK

Aan de hand van de resultaten van het sonderingsonderzoek en/of het terreinonderzoek wordt een funderingssysteem op staal toegepast (op zand). Deze wordt voorzien van voldoende wapening. De resultaten en het uitgewerkte funderingstype wordt ter goedkeuring van de gemeente, afdeling bouw- en woningtoezicht neergelegd.

8. BEGANE GROND-/ EN VERDIEPINGSVLOEREN

De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren van de appartementen worden uitgevoerd als een geïsoleerde fabrieksmatig geproduceerde systeemvloer. De geïsoleerde systeemvloer bestaat uit een gewapende betonvloer met isolatie van voldoende dikte conform het Bbl. Tekeningen en berekeningen van deze vloeren zijn/ worden ter goedkeuring voorgelegd aan de afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

9. BINNENSPOUWBLADEN EN BINNENWANDEN

De binnenspouwbladen van de appartementen worden uitgevoerd in steenachtig materiaal. In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast van voldoende dikte conform het Bbl. De binnenwanden op de begane grond en verdieping worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden (met uitzondering van eventuele stabiliteitswanden) en behangklaar afgewerkt. Dit houdt in dat de wanden gereed zijn om door de koper van het appartement te worden behangen, alvorens de wand op te schuren en te repareren. De dikte van de ze wanden kan afwijken van de verkooptekeningen.

10. GEVEL- EN/OF BEKLEDING

De gevels van de appartementen worden uitgevoerd in metselwerk. De gevels worden volgens de verkooptekening(en) traditioneel uitgevoerd in schoon metselwerk in een gebakken gevelsteen, volgens kleur(en), detaillering, bijgevoegde

materiaalstaat en nadere uitwerking van de architect. Het gevelmetselwerk wordt met zorg uitgevoerd in een metselverband volgens detaillering en nadere uitwerking, met inbegrip van de nodige uit- en terugmetselingen, (uit)sparingen, penanten en dergelijke. In het gevelmetselwerk worden indien nodig de benodigde ankers, vochtkeringen, open stootvoegen en dergelijke opgenomen. Het gevelmetselwerk wordt handmatig voorzien van platvol geborsteld en/of doorgestreken voegwerk, volgens kleur(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect.

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk worden, op advies van de constructeur en voorschriften van de fabrikant van de gevelsteen, de benodigde dilatatievoegen aangebracht. Deze worden niet nader afgewerkt, één en ander volgens de richtlijnen.

11. DAKCONSTRUCTIE

Platte daken

De platte daken zijn voorzien van isolatie en dakbedekking. De dakranden zijn voorzien van een opstand en afgewerkt met dakbedekking en een afdekkap of daktrim. Volgens nog nader uit te voeren (wind) berekening wordt de dakbedekking indien nodig voorzien van dakgrind en/of betontegels als ballastlaag, welke gehandhaafd dient te blijven. De dakconstructie heeft een warmteweerstand conform het Bouwbesluit.

Dakranden en goten

De dakranden worden waar nodig afgewerkt met een daktrim, deklijst en/of afdekkap, een en ander volgens kleur(en), detaillering, bijgevoegde materiaalstaat en nadere uitwerking van de architect.

12. BERGINGEN

Overeenkomstig de verkooptekening(en) wordt er een ongeïsoleerde berging aangebracht achter het gebouw. In de berging wordt een hardhouten kozijn en dichte vlakke deur aangebracht. De berging is voorzien van ventilerende, open stootvoegen. Er wordt 1 lichtpunt excl. armatuur met lichtschakelaar gemonteerd in de berging en 1 wandcontactdoos.

13. OVERZICHT ISOLATIEWAARDEN

Gevels	: $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
Begane grondvloer	: $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
Dakconstructie hellend	: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
Dakconstructie plat	: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$

14. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Ingang van het gebouw

Bij de ingang van het gebouw komt er een bellentableau en videofoon, waarbij de videofoon geschakeld is in ieder individueel appartement door middel van een bedieningspaneel. Daarnaast komt er bij de ingang een centrale postkast, waarbij ieder appartement één postkast ter beschikking krijgt. De (hoofd) toegangsdeur is te openen vanuit het appartement. De eventuele naamkaartjes en/of huisnummering van de kosten

dienen op eigen initiatief opgesteld te worden. De voordeur van ieder individueel appartement is eveneens op eigen initiatief te voorzien van een eventueel huisnummer.

Buitenkozijnen, -deuren en beglazing

De houten buitenkozijnen en toegangsdeuren van de appartementen en bergingen worden waar mogelijk geproduceerd onder het KOMO keurmerk en gegrond af fabriek gemonteerd. De kozijnen worden standaard voorzien van isolerende beglazing en afgemonteerd met deugdelijk hang- en sluitwerk. In de kozijnen en/of puien is standaard geen veiligheidsbeglazing opgenomen uitgezonderd indien het Bouwbesluit dit vereist. De buitenkozijnen worden volgens de detaillering en nadere uitwerking van de architect uitgevoerd, zie de kleur- en materiaalstaat. De binnenzijde van de kozijnen worden voorzien van een smalle gegronde MDF aftimmerlat. Het appartement is voorzien van een hardhouten-voordeur. De voordeur en overige buitendeuren van het appartement worden uitgevoerd volgens de geveltekening(en) en in kleur volgens de kleur- en materialenstaat. Rondom alle beweegbare buitenramen en buitendeuren van het appartement worden tochtprofielen geplaatst. Onder de voordeur en de overige buitendeuren van het appartement worden onderhoudsvriendelijke kunststenen onderdorpels aangebracht.

Buitenkozijnen worden afgelakt opgeleverd met uitzondering van de aluminium beglazingsprofielen, deze hebben een blank aluminium kleur, aftimmeringen en overige onderdelen worden in de grondverf opgeleverd.

Binnenkozijnen, - deuren

De binnendeuren zijn vlakke afgelakte opdek deuren in de kleur wit met bovenlicht. De materialisatie van de binnen deurkozijnen betreft staal. In de bovenlichten van de binnendeurkozijnen wordt enkel gelaagd blank glas geplaatst. De meterkastdeur is voorzien van tenminste één ventilatierooster. Bij de toilet en badkamerdeur wordt een donkerkleurige kunststenen onderdorpel aangebracht/ alleen bij de toilet- en badkamerdeur.

Het hang- en sluitwerk t.b.v. de binnendeurkozijnen en -deuren is vervaardigd van aluminium.

- de deur van de toiletruimte(n) en de badkamer wordt voorzien van een vrij- en bezet slot;
- de deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot met sleutel;
- de overige binnendeuren worden voorzien van loopsloten.

Vensterbanken

Onder de raamkozijnen met een gemetselde borstwering worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht deze zijn overstekend ten opzichte van de afgewerkte binnenmuur.

15. TRAPPEN

De algemene trap in het appartementengebouw wordt uitgevoerd als een betonnen trap. De algemene buitentrap wordt uitgevoerd in staal.

6. BIJNA ENERGIE NEUTRAAL GEBOUW

Onderdeel van het Bbl is de zogenaamde Bijna-EnergieNeutraal-Gebouwberekening (BENG-berekening) waarin onder andere eisen worden gesteld aan de luchtdichtheid van

een appartement. Hierbij moet worden aangetekend dat mogelijk door het kiezen van bepaalde kopersopties uw appartement niet meer aan BENG voldoet. Indien er kopersopties worden toegepast wordt de BENG berekening niet opnieuw uitgevoerd. Bij de oplevering van uw appartement ontvangt u een energielabel.

17. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

In het appartement wordt een complete elektrische installatie aangebracht volgens de voorschriften van het plaatselijk elektriciteitsbedrijf en overeenkomstig NEN 1010. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof, inbouwmodel met uitzondering van de berging die met een opbouwmodel wordt uitgevoerd.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over een nader te bepalen aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. Het appartement wordt in basis voorzien van een aansluiting van 3x25 ampère (dit betreft een verwachting en is nog niet definitief bekend. Dit zal in een later stadium worden gedeeld).

De meterkast wordt uitgevoerd met diverse aparte groepen. Uw appartement heeft in basis een aantal aparte groepen nodig om de installatie te kunnen voorzien. Voor de installaties welk zijn toegepast in de verkooptekeningen zijn de benodigde aparte groepen opgenomen.

Mocht u uw appartement willen voorzien van extra aparte groepen (meerwerk) in de meterkast voor bijvoorbeeld huishoudelijke apparaten als een vaatwasser, Quooker, combimagnetron en oven, dan zal uw meterkast hierop met de hoofdaansluiting al grotendeels op voorbereid moeten zijn. Het kan echter voorkomen dat de standaard aansluitwaarde in deze niet toereikend is en de aansluiting verzaamd zal moeten worden. Dit zal in overleg met u en onze onderaannemer worden bepaald en individueel worden bekeken of dit mogelijk is.

De kosten voor de eventuele verzwaring worden in rekening gebracht bij de kopers. U kunt uw eventuele aanvullende wensen doorgeven aan uw kopersbegeleider middels de meerwerkopties dan wel de keukeninstallatietekening vanuit de projectshowroom. De meterkast wordt ingericht volgens de geldende eisen van de nutsbedrijven. Mocht de meterkast aanvullend verzaamd moeten worden, zullen de kosten worden opgenomen in uw totale meer- en minderwerkoverzicht. Vanuit de meterruimte in het appartement wordt de elektrische installatie aangelegd en verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens het zogenaamde centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren m.u.v. de leidingen in de berging, eventuele trapkast, meterkast en de lichtschakelaar met enkele wandcontactdoos op zolder.

Het aantal aansluitpunten is conform het Bbl en is op tekening aangegeven. Daar waar de wandcontactdozen en het schakelmateriaal door onvoorziene omstandigheden niet volgens de tekening geplaatst kunnen worden (tevens de hoogte hiervan) worden deze nabij de bedoelde locatie geplaatst. De dubbele wandcontactdozen worden verticaal en in 1 doos uitgevoerd. De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden uitgevoerd in kunststof van het type inbouw (opbouw t.p.v. meterkast, buitenberging en zolder) in de kleur RAL 9010 en geplaatst op de volgende hoogtes*:

- Wandcontactdozen en loze leidingen in verblijfsruimte : ca. 300 mm

- Lichtschakelaars (gecombineerd met wandcontactdoos)	: ca. 1050 mm
- Thermostaat/ mechanische ventilatie bediening	: ca. 1500 mm
- Buitenwandlichtpunt	: ca. 2000 mm
- Wandcontactdozen nabij keukenblok	: ca. 1150 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap	: ca. 2550 mm
- Perilex aansluiting t.b.v. kookplaat	: ca. 70 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. oven en koelkast	: ca. 70 mm
- Loze leiding t.b.v. boiler/vaatwasser	: ca. 550/650 mm

* De opgegeven hoogtes zijn circa maten en gemeten vanaf de bovenkant van de dekvloer t.o.v. het hart van de inbouwdoos van het betreffende onderdeel.

Het appartement wordt voorzien van een aansluitpunt t.b.v. buitenlichtpunt ter plaatse van de voor- en achterdeur op begane grond en balkondeur op verdiepingen. De berging wordt voorzien van een wandcontactdoos, schakelaar en een lichtpunt zonder armatuur in de berging. De algemene ruimtes worden voorzien van een plafond lichtpunt met armatuur op bewegingssensor. Ter plaatse van de verkeersruimten (entree en eventuele gemeenschappelijke gedeeltes) worden rookmelders aangebracht. De rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet. De loze leidingen in het appartement komen uit in de meterkast en worden voorzien van een controledraad (géén trekdraad) en een wit afdekplaatje. De aansluitkosten voor televisie, internet en telefoon zijn niet in de koop-/aanneemsom opgenomen.

18. VENTILATIE

Het appartement woning wordt geventileerd door middel een ventilatie unit en roosters boven of in de gevelkozijnen. De opstelplaats van deze unit bevindt zich in de techniekruimte.

De exacte positie van de unit in de technische ruimte is nader te bepalen door de aannemer. De lucht wordt afgezogen via roosters in de toiletten, keuken, badkamer en technische ruimte.

De technisch benodigde ventilatiepunten worden in een later stadium definitief bepaald in positie en aantallen door de installateur.

Afhankelijk van de techniekruimte indeling is het mogelijk dat bij het bewerkstelligen van reparatie en/of onderhoud van de installaties de wasmachine en/of droger verplaatst moeten worden om bij de ventilatie unit en/ of warmtepomp de nodige werkzaamheden uit te voeren.

19. VERWARMING

Het appartement wordt voorzien van een individuele lucht-waterwarmtepomp voor de verwarming in combinatie met een geïntegreerde tapwaterboilervat van 180 liter (bruto inhoud) welke de warmtapwaterbereiding en de verwarming van het appartement verzorgt door middel van vloerverwarming. Let op: rekening houdend dat er niet meer dan 18ltr/min uit de boiler getapt wordt. Wanneer dit meer bedraagt (dan 18ltr/min) gaat dit ten koste van de nuttige inhoud van de boiler. Alle verblijfsruimten worden voorzien van vloerverwarming, zo ook de badkamer(s), behalve het douchegedeelte en onder een

eventuele ligbad en de keukenopstelling. De temperatuurregeling geschiedt via een hoofdunit (thermosstaat) in de woonkamer met een naregeling in de overige verblijfsruimtes. De vloerverwarming verdeler wordt niet afgetimmerd. Het leidinginstallatiewerk wordt uitgevoerd in diffuus dichte kunststof leidingen en wordt in de dekvloer verwerkt.

De buitenunit wordt boven op het dak geplaatst.

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

- Woonkamer	: 22 °C
- Keuken	: 22 °C
- Slaapkamer	: 22 °C
- Badkamer	: 22 °C
- Toiletruimte	: 18 °C
- Zolder/ onbenoemde ruimte	: 18 °C
- Entree/ hal/ overloop	: 18 °C
- Inpandige bergruimte	: 15 °C
- Techniekruijnte	: 15 °C
- Berging	: onverwarmd

De randvoorwaarden voor deze temperatuurgarantie zijn dat alle in de appartementen vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en alle verwarmde ruimten gelijktijdig worden verwarmd bij een buitentemperatuur van -10° Celsius.

Afhankelijk van de techniekruijnte indeling is het mogelijk dat bij het bewerkstelligen van reparatie en/of onderhoud van de installaties de wasmachine en/of droger verplaatst moeten worden om bij de ventilatie-unit en/ of warmtepomp de nodige werkzaamheden uit te voeren.

Warm- en koud waterleidingen

Een warm- en koudwaterinstallatie wordt aangelegd naar de diverse op tekening aangegeven tappunten, één en ander volgens voorschriften van het waterleidingbedrijf. Er worden leidingen geplaatst vanaf de watermeter in de meterkast tot aan de aansluitpunten. Waar mogelijk én toegestaan worden de leidingen weggewerkt in het zicht. Leidingverloop en diameter worden volgens de geldende voorschriften met toepassing van kunststof beugels en de benodigde isolatieschalen en doorvoermantelbuizen uitgevoerd. De warmwatervoorziening geschiedt vanaf de warmtepomp naar de aansluitpunten in de keuken en de badkamer.

Vloerverwarmingssysteem

Het appartement wordt verwarmd door middel van vloerverwarming (kunststof slangen in de dekvloer). Ook leidingen van de elektrische- en waterinstallatie(s) zijn in de vloeren opgenomen. Het wordt, gezien de kans op beschadigen van deze leidingen en daarmee ter voorkoming van lekkage en/of elektrocutie, ten sterkste ontraden om in de vloeren te boren of te spijkeren. Vloerverwarmingssystemen in de vloer hebben een langere

opwarmtijd dan traditionele radiator verwarmingssystemen. Het is daarom raadzaam grote temperatuurwisselingen van het appartement te voorkomen. Het volledig laten afkoelen van het gehele appartement door het buiten werking stellen van de warmtepompinstallatie of het langdurig openen van ramen en deuren wordt dan ook afgeraden. Het opnieuw opwarmen van het appartement vraagt veel energie en aanzienlijk meer tijd dan bij traditionele radiator verwarmingssystemen gebruikelijk is. Omdat nieuwbouwwoningen een beperkte warmtevraag nodig hebben, zal de vloer zal koud(er) kunnen aanvoelen, terwijl de binnentemperatuur wel de ingestelde temperatuur van de thermostaat bereikt.

De temperatuurregeling van het systeem vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer. In elke slaapkamer kan de vloerverwarming nageregeld worden. Dit betekent dat de temperatuur per ruimte lager gesteld kan worden.

Om een maximaal rendement te genereren en om te lange opwarmtijden te voorkomen, vraagt de laagtemperatuur verwarming van de appartementen een gelijkmatige verwarmingswijze waarbij er geen of slechts een gering verschil tussen de ruimtetemperatuur overdag en 's nachts optreedt. Warmtepompen zijn minder geschikt om snel de temperatuur in huis te verhogen. De appartementen dient bij voorkeur 24 uur per dag op een constante temperatuur te worden geregeld. Bij de keuze van een vloerafwerking dient rekening gehouden te worden met de vloerverwarming. Zie ook de paragraaf 21.

20. DEKVLOER

Alle vertrekken op de begane grond en verdieping worden voorzien van een dekvloer met een dikte van $\pm 70\text{mm}$. en in de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht.

21. VLOERAFWERKING

Volgens het Bbl mag het hoogteverschil tussen de vloerafwerking en de bovenzijde drempel van de voordeur van het appartement niet hoger zijn dan 20 mm. Dit geldt voor de uiteindelijke situatie en is inclusief de vloerafwerking(en) die er na de oplevering van het appartement door u worden aangebracht. In de uitvoering zal er circa 35 mm worden aangehouden. Om aan dit voorschrift te kunnen voldoen, dient u bij de desbetreffende vloerendeskundige een geschikte vloer uit te kiezen en aan te brengen op de dekvloer na de oplevering van uw appartement. Aangezien de uiteindelijke dikte van de door u gekozen vloerafwerking ons onbekend is, wordt in de planuitwerking rekening gehouden met een dikte van 15 mm.

Het appartement wordt door middel van vloerverwarming verwarmd. Bij de keuze van een vloerafwerking dient hiermee rekening gehouden te worden. De vloerafwerking mag de warmteoverdracht niet belemmeren. Op vloeren met vloerverwarming zijn meerdere gangbare soorten vloerafwerking mogelijk. De warmteweerstand van de vloerafwerking mag, overeenkomstig de richtlijnen maximaal $R=0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$ bedragen. Of een vloerbedekking geschikt is voor vloerverwarming wordt veelal aangegeven door middel van een symbool op de vloerbedekking.

Er worden in het appartement geen vloerplinten aangebracht.

22. LIFTINSTALLATIES

Het appartementengebouw wordt voorzien van een 13 persoonslift met een tilvermogen tot maximaal 1000 kg. De lift zal reiken vanaf de kelder t/m de 2e verdieping en beschikt over schuifdeuren.

22. SCHILDERWERK

Buitenschilderwerk

De buitenkozijnen komen gegrond uit de fabriek en worden aan het eind van het werk bijgewerkt (afgelakt). De kleuren van het buitenschilderwerk worden uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat.

Binnenschilderwerk

Er is geen binnen schilderwerk en plamuurwerk opgenomen.

Stukadoorswerk

Alle zichtbare steenachtige wanden worden behangklaar afgewerkt, behoudens de meterkast en technische ruimte. Plafonds van het appartement worden op de begane grond, 1e en 2^e verdieping behandeld met spackspuitwerk. De V-naden van de onderlinge betonnen vloerelementen blijven zichtbaar in het plafond. Het plafond in de techniekruimte op de 2^e verdieping wordt verder niet afgewerkt en blijft in het zicht. Het plafond en vloer in de meterkast heeft geen afwerking.

Afwerking algemene ruimte

De algemene ruimte (entree en trappenhuis) wordt voorzien van een PVC vloer met afgelakte vloerplinten. De wanden worden voorzien van wit spackspuitwerk.

23. SANITAIR

Het appartement wordt standaard opgeleverd met sanitair. Het sanitair is conform de opgave van de projectleverancier, Middelkoop te Culemborg. Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine is standaard een wasmachinekraan en -afvoer geplaatst.

In verband met een appartementengebouw is niet mogelijk om de sanitaire ruimte(s) casco op te leveren. Dit in verband met het niet kunnen testen van de watervoorzieningen en een mogelijke lekkage over meerdere verdiepingen na oplevering.

Via projectleverancier Middelkoop te Culemborg kunt u naar wens een offerte laten maken voor ander sanitair dan het geen standaard is opgenomen.

24. KEUKEN

Het appartement wordt standaard opgeleverd zonder keuken. Leidingen worden op de standaard plaatsen afgedopt. Het is niet mogelijk om de keuken vóór de oplevering van het appartement te laten plaatsen. U dient een recirculatie afzuigkap toe te passen in uw appartement.

Via projectleverancier Middelkoop te Culemborg kunt u naar wens een offerte laten maken voor de keuken.

25. TEGELWERK

Het tegelwerk van de vloer wordt op de dekvloer aangebracht in de badkamer en toilet volgens de staat van afwerking.

Als uitgangspunt voor de verwerking geldt het volgende:

- De voegen van de wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht (dit wil zeggen dat de voegen van de wandtegels niet overgaan in de voegen van de vloertegels);
- Het tegelwerk van de vloer wordt 'recht gelegd';
- Het tegelwerk van de wand wordt liggend verwerkt (recht boven elkaar)
- Standaard toepassing van niet-gekalibreerde wand- en vloertegels;
- Het standaard formaat tegelwerk betreft:
 - Vloertegels : 30 x 30 cm (stelpost: € 29,50 incl. BTW per m²)
 - Wandtegels : 20 x 25 cm (stelpost: € 30,00 incl. BTW per m²)
- Voegwerk wandtegels standaard zilvergrijs;
- Voegwerk vloertegels standaard grijs;
- Kitwerk wand- en vloertegels standaard grijs;
- Kitwerk witte elementen (wastafel) standaard witte kit;
- Wand- en vloertegels worden met standaard voegbreedtes aangebracht;

Op de hieronder genoemde plaatsen worden wandtegels aangebracht:

- Toilet : tot circa 1200 mm hoog;
- Badkamer(s) : tot plafond;
- Keuken : geen tegelwerk.

In de badkamer en in het toilet worden vloertegels op de afwerkvloer aangebracht. Ter plaatse van de douchehoek (standaard ca. 900 x 900 mm) wordt het tegelwerk iets verdiept en op afschot richting de afvoer aangebracht ten opzichte van het overige gedeelte van de vloer. Het tegelwerk wordt afgewerkt met een bijpassende waterdichte voeg. De hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende siliconenkit. Voor uitwendige hoeken worden standaard witte kunststof hoekprofielen toegepast.

Via projectleverancier Middelkoop te Culemborg kunt u naar wens een offerte laten maken voor ander tegelwerk dan u standaard is aangeboden.

26. KOPERSKEUZELIJST EN EXTRA WERKBARE DAGEN

De appartementen worden opgeleverd op basis van deze technische omschrijving. Binnen dit kader is het mogelijk om uw woonwensen gestalte te geven. De mogelijkheden zijn uitgewerkt in een separate 'procedure en koperskeuzelijst'. Hierin treft u eveneens de verrekenprijzen (meer-en minderwerk) voor de betreffende opties.

Naast deze koperskeuzelijst zijn er tot een bepaalde hoogte individuele opties mogelijk, hiervoor verwijzen wij u naar de koperskeuzelijst en de bijbehorende procedure. U kunt uw individuele keuzes maken binnen de gestelde sluitingsdatum voor het tegelwerk, sanitair, keuken(indeling) en binnendeuren en trappen.

Het uitvoeren van de door u opgegeven wijzigingen (meer-en minderwerk) heeft gevolgen voor de bouwtijd. Voor elke € 1.600,- (*inclusief BTW*) aan bijwerk, zal het totaal aan

werkbare dagen als vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst met één werkbare dag worden verhoogd.

27. VOORSCHOUW EN OPLEVERING

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop uw appartement aan u wordt overgedragen bij de notaris is dan nog niet bekend, waarmee de prognose dan ook op voorbehoud is van externe factoren. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een appartement nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en er nog onzekere factoren zijn zoals het weer. Wanneer er in een bepaalde periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er minder werkbare werkdagen en dat kan dit een langere bouwtijd veroorzaken. Eventuele door u gekozen kopersopties kunnen eveneens invloed hebben op het aantal werkbare dagen en kan een langere bouwtijd tot gevolg hebben.

U ontvangt een uitnodiging voor de voorschouw van uw appartement en minimaal twee weken voorafgaand aan het gereedkomen van uw appartement een uitnodiging met daarbij de datum van de definitieve oplevering.

Vooroplevering

Tijdens de vooroplevering kunt u het appartement op eventuele gebreken controleren. Indien er tijdens de vooroplevering gebreken of tekortkomingen geconstateerd zijn, dan streven wij ernaar om deze punten vóór oplevering af te werken.

Oplevering

Voorafgaand aan de oplevering dient u de gehele aanneemsom, eventuele rente wegens te late betaling en het saldo van het meer- en minderwerk, te hebben voldaan. Tijdens de oplevering zal de aannemer, samen met u, en eventueel met een door u ingeschakelde deskundige, het appartement opnemen.

Eventueel nog uit te voeren werkzaamheden en/of onvolkomenheden worden genoteerd in een 'proces-verbaal van oplevering'. De op deze staat vermelde opmerkingen dienen zo spoedig mogelijk door de aannemer te worden uitgevoerd. Er geldt hiervoor een onderhoudstermijn van 3 maanden. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw appartement. U ontvangt tenminste twee sleutels, echter de exacte hoeveelheid kan per appartement verschillen. Daarnaast wordt uw appartement "bezemschoon" opgeleverd. Het geleverde sanitair, tegelwerk en ruiten van uw appartement worden schoon opgeleverd.

Ten tijde van de oplevering zullen mogelijk gedeelten van het mandelig en/of openbaar gebied nog niet gereed of in uitvoering zijn. Het verdient uw aandacht hier rekening mee te houden.

Straatnamen en huisnummers

Straatnamen en huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren appartementen van dit project zijn deze nog niet bepaald of bij ons bekend. Daarom krijgen de appartementen een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering is niet bepalend voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de verkooptekeningen. Wanneer de huisnummers bekend zijn, worden

deze zo spoedig mogelijk aan u verstrekt, echter in de communicatie zullen wij het gehele traject de bouwnummering aanhouden.

28. VERZEKERINGEN

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, zijn de appartementen door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf voor de benodigde verzekeringen (bijvoorbeeld opstal- en inboedelverzekeringen e.d.) te zorgen.

Veiligheid op de bouwplaats

Wij zijn als aannemer verantwoordelijk voor de veiligheid op de bouwplaats. Dit geldt niet alleen voor onze eigen werknemers, onderaannemers en zzp'ers, maar ook voor alle bezoekers. Tijdens het bouwproces wordt er tenminste één kijkmoment georganiseerd om uw appartement van dichtbij te bekijken en te betreden. Het illegaal betreden van de bouwplaats kan zowel voor u als voor de bouwers voor onveilige situaties zorgen. Mochten wij door middel van beveiligingscamera's u als persoon de bouwplaats zien betreden zonder onze toestemming, dan zijn wij gerechtigd om de kosten van de ingeschakelde surveillance-actie op u te verhalen.

29. ONDERHOUD ALGEMEEN

Om na oplevering uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het belangrijk om voor eigen rekening vakmensen in te schakelen. Het is dringend aan te bevelen om een kort verslag van inspecties vast te leggen, zodat u aanspraak kunt maken op de garantie. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht vanwege het nodige onderhoud door derden. Zoals het bewassen van de glazen, één en ander afhankelijk van het appartement ontwerp en de locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de Woningborgbrochure 'Aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud van uw appartement'. Deze is online te vinden op www.woningborggroep.nl.

Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op het proces-verbaal van oplevering staan. Voor Woningborg-woningen geldt een onderhoudsperiode van 3 maanden na de datum van oplevering. Gedurende deze periode dient u niet acute klachten/ gebreken te melden bij Kwadraat Bouw BV, welke die gebreken in overleg met u zal verhelpen. Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het werken van materialen. Beschadigingen na oplevering worden door Kwadraat Bouw BV afgewezen, aangezien die gemakkelijk door uzelf veroorzaakt kunnen zijn (bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of het inrichten).

Het 'werken' van materialen

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Wij raden u aan in deze periode goed te ventileren en het appartement gelijkmatig te verwarmen. Door toepassing van diverse materialen, met verschillende eigenschappen en het drogen van uw appartement, zullen er vooral bij aansluitnaden krimp-scheuren ontstaan. Dit is niet te voorkomen: ze worden veroorzaakt door het uit uw appartement wegtrekkend vocht. Het materiaal moet 'wennen' aan een andere

temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze krimpscheuren/ haarscheurtjes kunnen goed onderhouden worden met bijvoorbeeld acrylaatkit.

Eventuele aftimmeringen/ plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

Deuren zijn vooral in de beginperiode erg gevoelig voor temperatuurschommelingen. Om te voorkomen dat binnendeuren kromtrekken is het verstandig de deur zoveel als mogelijk (tot halverwege) open te laten staan, oftewel vrij van de wand.

Om te voorkomen dat buitendeuren onnodig kromtrekken is het verstandig om deze deuren zoveel als mogelijk met behulp van de meerpuntssluiting af te sluiten. Het klemmen van deuren kan ca. één jaar duren.

Uitslag op metselwerk

De zogenaamde “vroege witte uitslag” wordt veroorzaakt door in wateroplosbare zouten. Van nature komt in klei een zeer gering percentage oplosbare zouten voor. Ook in de mortel komen deze oplosbare zouten voor. Door indringing van water, zoals regenwater in ‘vers’ metselwerk, verplaatsen de in het wateroplosbare zouten zich door de poriën van het metselwerk. Bij droging, kristalliseren de oplosbare zouten op het oppervlak van het metselwerk en hierdoor is er zichtbaar witte uitslag op het metselwerk aanwezig. Door weersinvloed verdwijnt dit type van ‘vroege witte uitslag’ vanzelf. U kunt hiervoor de aannemer niet aansprakelijk stellen.

Thermische breuk van de ruiten

Een thermische breuk kan ontstaan als er in een glasruit grote temperatuurverschillen voorkomen. Hierdoor ontstaan plaatselijke druk- en trekspanningen. Een aantal factoren zijn van invloed in het ontstaan van een thermische breuk:

- Hoge binnentemperaturen achter het glas (veroorzaakt door bijv. binnenzonwering);
- Plaatselijke afkoeling, bijvoorbeeld door een op het glas gerichte ventilator;
- Gedeeltelijke beschaduwing, o.a. door voor-/najaarszon loodrecht op de ruit;
- Gedeeltelijk gesloten zonwering;
- Het plaatsen van een elektrische radiator dichterbij dan 20 cm van het glas;
- Het geheel of gedeeltelijk afplakken van de ruit.

Een thermische breuk valt niet onder de garantie voortkomend uit de bouw en oplevering van uw appartement. Wij adviseren u die schade te claimen bij uw opstal-/glasverzekering.

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze veroudert en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er géén of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten niet meer van toepassing zijn.

Voor het onderhoud dient u overschilderbare beglazingskit toe te passen. Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glasetsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er na de oplevering sprake van een vochtig klimaat in het appartement als gevolg van bouwvocht, hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Ook wordt hiermee het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt. De aannemer is niet verantwoordelijk voor deze schade. Zorg ervoor dat uw leverancier van de vloer- en wandafwerkingen het vochtpercentage vooraf laat controleren.

Let op dat er bij het (laten) leggen van plavuizen, goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussengelegen funderingsbalken. In de dekvloeren is veel leidingwerk opgenomen, om deze reden raden wij het u af om te boren/spijkeren of te frezen in de dekvloeren. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

Eventuele aftimmeringen/plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen.

Garantie op gebreken na oplevering

Tot besluit enkele aandachtspunten met betrekking tot de garantie en nazorg: klachten dienen direct na constatering schriftelijk te worden gemeld aan de hand van één of meerdere afbeeldingen. U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen. De door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is en dit binnen de garantie valt. Indien de schade door derden is aangebracht, dan is de ondernemer ten alle tijden niet aansprakelijk voor de toegebrachte schade.

30. ALGEMENE INFORMATIE

De koop-/ en aanneemsom van uw appartement is vrij op naam (V.O.N.), tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid, in de koop-/ en aanneemsom zijn begrepen:

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Verzekeringen tijdens de bouw;
- Notariskosten m.b.t. akte van levering;
- Kadastrale inmeting;
- Ontwikkelingskosten;
- Honorarium van architect en constructeur;
- Makelaarskosten en verkoopkosten;
- Gemeentelijke leges;
- Aansluitkosten en/ of abonnementskosten van water, data, elektra en riolering (niet de aanvraag tot levering);

- Energielabel (deze wordt bij oplevering aangeleverd) ;
- Eventuele loon- en prijsstijgingen (deze worden dus niet doorberekend);
- Omzetbelasting (21% BTW).

De kosten, welke niet zijn inbegrepen in de vrij op naam prijs:

- Opstellen van uw hypotheekakte van het appartement;
- Hypotheekadvieskosten en (bouw)rente tijdens de bouw;
- Taxatiekosten ten behoeve van de hypotheek;
- Eventuele kosten Nationaal Hypotheekgarantie (N.H.G.);
- Aansluitkosten voor telefoon, kabelnet en/of glasvezel;
- Tuingrond, tuinaanleg, eventuele grondkering, behangwerk, meubilering, hekwerken en beplanting (behoudens het geen omschreven in paragraaf 'grondwerk' en 'terreininventaris');
- Premie voor opstal- en/of risicoverzekering.
- Vloer- en wandafwerking in de appartementen;
- Leveringscontract met een energieleverancier (op de dag van de oplevering);
- Leveringscontract met de waterleverancier van de regio (op de dag van de oplevering);
- Woninginrichting (waaronder de keuken);
- Notariskosten t.a.v. het inhouden van de 5% over de aanneemsom.

31. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Kleur- en materiaalstaat appartementen blok C		
Onderdeel:	Materiaal:	Kleur:
Gevel		
Gevel	Baksteen	Roodbruin
Voegwerk	Voegmortel	Grijs
Gevelbekleding	Hout	RAL 1019
Huisnummering	Metaal	RAL 1019
Kozijnen, ramen en deuren		
Buitenkozijnen en draaiende delen	Hardhout	RAL 1019
Beglazing	Geïsoleerd dubbel glas	Blank
Daken en dakranden		
Dakafwerking plat dak	Dakbedekking	(Donker)grijs
Waterslag	Aluminium	Antracietgrijs RAL 1019
Dakrand	Aluminium	Passend bij baksteen
Daktrim, zetwerk en afdekkappen	Aluminium	Antracietgrijs RAL 1019
Frans balkon	Aluminium	Antracietgrijs RAL 1019
Trap		
Trap	Hout	Blank
Elektra		
Wandcontactdozen en schakelmateriaal	Kunststof	Alpine wit
Verlichting armatuur buitengevel	Kunststof	RAL 1019

RAL 1019



32. STAAT VAN AFWERKING PER RUIMTE

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden en met welke inrichting en voorzieningen de diverse ruimten uitgerust worden (tussen haakjes staat de officiële benaming van de betreffende ruimte volgens het Bouwbesluit aangegeven).

Entree/ hal (*verkeersruimte*)

Vloer:	zandcement- of anhydriet dekvloer
Wanden:	behangklaar
Plafond:	sputwerk, kleur wit met korrelstructuur
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Verwarming:	vloerverwarming

Meterkast (*meterruimte*)

Vloer:	betonvloer, niet nader afgewerkt
Wanden:	niet nader afgewerkt
Plafond:	niet nader afgewerkt
Uitrusting:	de benodigde technische voorzieningen

Toilet (*toiletruimte*)

Vloer:	zandcement- of anhydriet dekvloer met tegelwerk
Wanden:	tegelwerk tot ca. 1200 mm +vloer (behangklare afwerking)
Plafond:	sputwerk, kleur wit met korrelstructuur
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Ventilatie:	luchtafvoer ventielen volgens berekening installateur.

Woonkamer/keuken (*verblijfsruimte*)

Vloer:	zandcement- of anhydriet dekvloer
Wanden:	behangklaar
Plafond:	sputwerk, kleur wit met korrelstructuur
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Verwarming:	vloerverwarming, kamerthermostaat
Ventilatie:	lucht afvoer ventielen volgens berekening installateur.

Buitenberging:

Vloer:	beton
Wanden:	hout
Plafond:	hout
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Ventilatie:	open stootvoegen

Slaapkamers

Vloer:	zandcement- of anhydriet dekvloer
Wanden:	behangklaar
Plafond:	sputwerkwerk, kleur wit met korrelstructuur
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Verwarming:	vloerverwarming, kamerthermostaat
Ventilatie:	ventilatioerooster in kozijn(en)

Badkamer en toilet (*badruimte*)

Vloer:	zandcement- of anhydriet dekvloer met tegelwerk
Wanden:	tegelwerk tot plafond
Plafond:	sputwerk, kleur wit met korrelstructuur
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Verwarming:	vloerverwarming en elektrische radiator
Ventilatie:	lucht afvoer ventielen volgens berekening installateur.

Technische ruimte (*technische ruimte*)

Vloer:	zandcement- of anhydriet dekvloer
Wanden:	onafgewerkt
Plafond:	onafgewerkt
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Installatiewerk:	in het zicht