

Technische omschrijving

'InTens Wonen' te Soest



Datum: 31-08-2026



WONEN | SOEST-ZUID

INLEIDING

Geachte heer en/of mevrouw,

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: 5 t/m 9
1^e verdieping: 15 t/m 19
2^e verdieping: 25 t/m 29
Projectteam 'Intens Wonen'

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. BOUWBESLUIT	5
3. VERKOOPDOCUMENTEN EN ILLUSTRATIES	6
4. PEIL EN MATEN	7
5. GRONDWERK	7
6. TEREININVENTARIS	7
7. FUNDERING EN HEIWERK	9
8. BEGANE GROND-/ EN VERDIEPINGSVLOEREN (bestaand en deel nieuw)	9
9. BINNENSPOUWBLADEN EN BINNENWANDEN	9
10. GEVEL- EN/OF BEKLEDING	9
11. DAKCONSTRUCTIE	10
12. BERGINGEN	10
13. OVERZICHT ISOLATIEWAARDEN	11
14. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	11
15. TRAPPEN	12
16. ENERGIEPRESTATIE EN ENERGIELABEL	12
17. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	12
18. VENTILATIE	14
19. VERWARMING	14
20. DEKVLOER	16
21. VLOERAFWERKING	16
22. LIFTINSTALLATIES	16
23. SCHILDERWERK	17
24. SANITAIR	17
25. KEUKEN	17
26. TEGELWERK	17
27. KOPERSKEUZELIJST EN EXTRA WERKBARE DAGEN	18
28. VOORSCHOUW EN OPLEVERING	18
29. VERZEKERINGEN	19
30. ONDERHOUD ALGEMEEN	20
31. ALGEMENE INFORMATIE	23
32. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	24
33. STAAT VAN AFWERKING PER RUIMTE	27
34. REALISATIE VAN HET PROJECT	29

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 de woning 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 of ga naar www.woningborg.nl/certificering/particuliere-koper/nieuwbouw/ om direct de nieuwbouwstukken in te lezen.

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 2021 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. BOUWBESLUIT

Naast Woningborg gelden de voorschriften en regelgeving van het Bouwbesluit. In verband met het van kracht zijn van het Bouwbesluit worden benamingen van vertrekken in de woning anders benoemd. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit 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 Bouwbesluit
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Entree, hal, overloop, gang, trappenhuis, buitentrap, galerij, lift, vluchtrap	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 Bouwbesluit 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, waarvan de noodzakelijkheid van de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de appartement(en). Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig 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 woning. 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 de woning.

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 erfgrenzen.

De hoogten van de afgewerkte vloerniveaus zijn circa:

- Begane grondvloer	+ 70 mm + Peil
- 1 ^e verdiepingvloer	+ 3570 mm + Peil
- 2 ^e verdiepingvloer	+ 7070 mm + Peil
- 3 ^e verdiepingvloer	+ 10290 mm + 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

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.

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

Er is géén kruipruimte aanwezig onder het gebouw.

6. TEREININVENTARIS

In de verkoop situatietekening is de inrichting van de ruimtes rond het pand ingetekend. Deze worden eigendom van de VVE.

Getekende openbare voorzieningen, zoals bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen, beplantingen buiten de erfgrenzen en straatverlichting en dergelijke vallen onder de verantwoordelijkheid van derden, tenzij anders vermeld.

De parkeergelegenheid bij het appartementengebouw wordt eigendom van de VVE. Er worden op eigenterrein 38 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd. De eventuele paden worden uitgegeven als mandelig terrein; oftewel terrein van de op te richten VVE. Dit betekent dat het gemeenschappelijke eigendom, met de daarbij behorende verplichtingen (beheer, onderhoud e.d.), een gezamenlijk initiatief is. Daarbij moet het mandelig terrein openbaar blijven. Gemakshalve wordt verwezen naar de koopovereenkomst en de leveringsakte.

Ten tijde van de oplevering van het appartement bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet (geheel) gereed is. Er kan zich (enige) hinder voordoen zoals een bouw(weg) en/of bouwverkeer. Dit is echter géén reden voor ons om het appartement niet op te kunnen leveren of voor u als koper om de oplevering niet te aanvaarden.

Bestratingen

Vanaf de toegangsdeuren (zowel aan de voorzijde als aan de zijkant), zal er bestrating worden gerealiseerd naar het mandelig terrein, dit conform de nadere uitwerking in afstemming met de gemeente.

De overige bestratingen, bijv. in de tuinen van de appartementen op de begane grond, zijn niet opgenomen en dienen op eigen initiatief en verantwoording na oplevering te worden aangebracht.

Appartement afscheidingen/ beplanting – begane grond

De scheiding van de percelen, welke grenzen aan openbaar gebied (Birkstraat/Van Lenneplaan), wordt voorzien van hagen. Zie onderstaand:

- Bouwnummer 1 t/m 4: haag (Ligustrum o.g.) van ca. 60 – 80cm hoog in plantenbakken. Deze haag wordt geplaatst aan de straatzijde en tussen de appartementen onderling (indien van toepassing) conform de situatietekening. De overige eventueel gewenste erfafscheidingen (indien van toepassing) dienen op eigen verantwoording na oplevering te worden aangebracht.
- Bouwnummer 12, 13, 22, 23, 31 en 32: privacy scherm van ca. 140cm hoog.
- De overige beplanting op het terrein van de VVE bestaat uit een taxushaag en leilinde bomen conform de situatietekening.

Vanwege het feit dat alle beplantingen 'levende' natuurproducten betreffen, worden deze slechts éénmalig aangeplant in een daarvoor geschikt plantseizoen (eventueel ná de oplevering). Het eventueel vervangen van de beplantingen is voor rekening van u als koper. Tevens geldt dat de genoemde maten van de beplantingen van toepassing zijn in een volgroeide situatie (volwassen), deze worden in een kleinere afmeting aangeplant.

De kavelgrens tussen de appartementen op de begane grond wordt, daar waar nodig, onderling gemarkeerd door middel van een piket. Dit wordt enkel gedaan als de hagen niet direct bij de oplevering aangeplant kunnen worden en er geen zichtbare erfafscheiding is.

Nutsvoorzieningen

Uw appartement wordt aangesloten op nutsvoorzieningen, namelijk water, elektra en riolering. De beschikbare huisaansluiting (de kabel van de netbeheerder) wordt tot in de meterkast ingevoerd. Het appartement wordt voorzien van een media aansluiting in de meterkast (bijvoorbeeld KPN en/of Ziggo).

De aansluitkosten en/of entreegelden voor de betreffende nutsvoorzieningen maken onderdeel uit van de koop-/aanneemsom. Entree- c.q. abonnementsgelden, voor het aansluitverzoek van de koper, zijn voor rekening van koper.

Riolering

De vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in kunststof buizen die worden voorzien van de nodige kunststof hulpstukken. De vuilwaterriolering van de appartementen worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Deze werkzaamheden worden verricht door derden.

De hemelwaterafvoeren van het appartementengebouw worden aangesloten op de infiltratiekratten. Deze werkzaamheden worden verricht door derden.

De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren zijn indicatief weergegeven. De aantallen en posities worden in een later stadium exact afgestemd.

De gehele binnen riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Het leidingverloop, diameter en ontluchting worden volgens de voorschriften, met toepassing van de benodigde ontstopping- en expansievoorzieningen en beugels, aangebracht. De rioleringstandleiding wordt ontluicht via het dak.

Afvalinzameling

Nabij het appartementengebouw, aan de Van Lenneplaan, worden twee ondergrondse containers geplaatst conform de situatietekening. Dit ligt ter goedkeuring bij de gemeente Soest en is nog niet definitief.

Namelijk:

- 1 bovengrondse container t.b.v. groente-fruit en tuinafval (GFT)
- 1 ondergrondse container t.b.v. huisafval

7. FUNDERING EN HEIWERK

De bestaande fundering wordt gehandhaafd en is geen onderdeel van de nieuwbouw. Het nieuw te realiseren vluchtrappenhuis wordt gefundeerd op staal. Overeenkomstig de bestaande situatie van het gebouw. De fundering is aan de hand van een stroken- en/of plaatfundering aangebracht. Deze wordt voorzien van voldoende wapening.

8. BEGANE GROND-/ EN VERDIEPINGSVLOEREN (bestaand en deel nieuw)

De vloer van de begane grond, eerste en tweede verdieping zijn in het werk gestorte betonnen vloeren. De derde verdiepingvloer betreft een breedplaatvloer. Het dak van het penthouse is een houten balklaag in een staalconstructie. 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 hsb-elementen. In de spouw van de buitengevels wordt isolatie toegepast van voldoende dikte conform het Bouwbesluit. De binnenwanden op de begane grond en verdiepingen worden uitgevoerd als metalstud wanden en behangklaar afgewerkt. Wij adviseren om de wanden op te schuren en oneffenheden bij te werken, voordat u het behang aanbrengt op de wand.

10. GEVEL- EN/OF BEKLEDING

De buitengevels van de appartementen worden uitgevoerd in hsb* en vervolgens voorzien van een stuclaag in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De (buiten)gevels worden volgens de verkooptekening(en) uitgevoerd in een hsb gevel en stucwerk, volgens kleur(en), detaillering, bijgevoegde materiaalstaat en nadere uitwerking van de architect. Op de hsb gevel worden isolatie elementen t.b.v. het stucsysteem aangebracht als ondergrond voor het aan te brengen stucwerk en met zorg gerealiseerd conform detaillering en nadere uitwerking.

In de gevel worden, indien nodig, de benodigde ankers, vochtkeringen, kunststof roosters en/of ventilatieroosters en dergelijke opgenomen. De stuclaag wordt aangebracht volgens de richtlijnen van de fabrikant en de nadere uitwerking van de architect.

* De buitengevel van bouwnummer 1 t/m 10 wordt uitgevoerd in een plaatmateriaal. Een en ander volgens kleur(en), detaillering, bijgevoegde materiaalstaat en nadere uitwerking van de architect.

Bij toepassing van plaatmateriaal wordt het e.e.a. volgens de verwerkingsvoorschriften van dit specifieke materiaal aangebracht. Waarbij er ten behoeve van het uitzetten en krimpen van de beplating naden in de beplating aangebracht worden. De verwerking van dit materiaal kan hiermee dan ook geen afbreuk doen aan de kwaliteit en/ of het visuele aspect.

11. DAKCONSTRUCTIE

Hellende daken

Niet van toepassing.

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.

Goten niet van toepassing

Overstek

De overstekken van de penthouses worden bekleed met plaatmateriaal zowel aan de onderzijde als aan de kopzijde van het gebouw. De dakranden worden afgewerkt met een blanke daktrim. Een en ander volgens kleur(en), detaillering en nadere uitwerking van de architect.

Bij toepassing van plaatmateriaal wordt het volgens de verwerkingsvoorschriften van dit specifieke materiaal aangebracht.

Waarbij er ten behoeve van het uitzetten en krimpen van de beplating naden in de beplating aangebracht worden. De verwerking van dit materiaal kan hiermee dan ook geen afbreuk doen aan de kwaliteit en/ of het visuele aspect.

Dakkapel

Niet van toepassing.

Dakramen

Niet van toepassing.

12. BERGINGEN

Overeenkomstig de verkooptekening(en) wordt er een (deels) ongeïsoleerde berging aangebracht in het souterrain. In de berging wordt een hardhouten kozijn en dichte vlakke deur aangebracht. De deur is voorzien van tenminste één ventilatierooster.

13. OVERZICHT ISOLATIEWAARDEN

Gevels	: Rc = 4,7 m ² K/W
Begane grondvloer	: Rc = 3,7 m ² K/W
Dakconstructie hellend	: Rc = 6,3 m ² K/W
Dakconstructie plat	: Rc = 6,3 m ² K/W

14. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen, -deuren en beglazing

De aluminium buitenkozijnen en toegangsdeuren van de appartementen en bergingen worden geproduceerd onder het KOMO keurmerk en gegrond af fabriek gemonteerd. De kozijnen in de trappenhuizen worden voorzien van houten kozijnen. 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. Het appartement is voorzien van een hardhouten afgelakte voordeur. De voordeur en overige buitendeuren van de woning worden uitgevoerd volgens de geveltekening(en) en in kleur volgens de kleur- en materialenstaat van de architect. Rondom alle beweegbare buitenramen en buitendeuren van de woning worden tochtprofielen geplaatst. Onder de voordeur en de overige buitendeuren van de woning worden onderhoudsvriendelijke kunststenen onderdorpels aangebracht.

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. Het openen van de (hoofd) toegangsdeur is te bedienen vanuit het appartement.

De eventuele naamkaartjes en/of huisnummering dient op eigen initiatief opgesteld te worden. De voordeur van ieder individueel appartement is eveneens op eigen initiatief te voorzien van een eventueel huisnummer.

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. Onder de binnendeuren 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.

15. TRAPPEN

Algemene ruimte (bestaand en deels nieuw)

De algemene trap in het appartementengebouw blijft behouden en is uitgevoerd in beton. Daarnaast is er een vluchtrappenhuis in de het appartementengebouw, deze is eveneens uitgevoerd in beton.

16. ENERGIEPRESTATIE EN ENERGIELABEL

Voor het bouwplan is overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving een berekening van de energieprestatie opgesteld. De woningen voldoen aan de op het moment van vergunningverlening geldende eisen ten aanzien van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Op basis van de ontwerpuitgangspunten is voor iedere woning een voorlopig energielabel bepaald. Na realisatie van de woning wordt, op basis van de daadwerkelijk uitgevoerde situatie en overeenkomstig de dan geldende wettelijke voorschriften, een definitief energielabel vastgesteld en geregistreerd.

De in de verkoopdocumentatie opgenomen gegevens met betrekking tot de energieprestatie, het (voorlopige) energielabel, energieverbruik, energieopwekking en overige duurzaamheidsvoorzieningen zijn gebaseerd op de ten tijde van samenstelling van deze documentatie bekende gegevens en uitgangspunten. Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

Eventuele wijzigingen in wet- en regelgeving, nadere technische uitwerking, eisen van bevoegde instanties, leverancierskeuzes, alsmede door de verkrijger gekozen meer- en minderwerkopties of koperskeuzes, kunnen van invloed zijn op de energieprestatie van de woning en kunnen ertoe leiden dat het definitieve energielabel en de definitieve energieprestatie afwijken van de in de verkoopdocumentatie vermelde waarden.

De ondernemer behoudt zich het recht voor om wijzigingen aan te brengen die noodzakelijk zijn uit constructief, technisch, architectonisch of installatietechnisch oogpunt, dan wel voortvloeien uit voorschriften van overheidswege, zonder dat de verkrijger hieraan enig recht op schadevergoeding of ontbinding kan ontlenen, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en bruikbaarheid van de woning.

Zonwering

Niet van toepassing.

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 en technische ruimte die met een opbouwmodel wordt uitgevoerd.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkastruimte, verdeeld over een nader te bepalen aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. Het appartement wordt in basis voorzien van een aansluiting van 3x25 ampère.

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 ook 3x 25A in deze niet toereikend is en de aansluiting verzwaaard zal moeten worden naar 3x35A. 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 verzwaaard moeten worden, zullen de kosten worden opgenomen in uw totale meer- en minderwerkoverzicht. Vanuit de meterruimte in de woning 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 Bouwbesluit 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
- Wandcontactdoos t.b.v. koelkast	: ca. 70 mm
- Loze leiding t.b.v. boiler/vaatwasser	: ca. 550 mm
- Schakelaar(s) met wandcontactdoos, wandcontactdoos badkamer	: ca. 1050 mm
- Wandcontactdozen nabij keukenblok	: ca. 1150 mm
- Schakelaars t.p.v. toilet, badkamer en trapleuning	: ca. 1050 mm
- Thermostaat/ mechanische ventilatie bediening	: ca. 1500 mm
- Wandlichtpunt badkamer/toilet	: ca. 1800 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator badkamer	: ca. 575 mm
- Buitenwandlichtpunt	: ca. 2000 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap	: ca. 2300 mm
- Perilex aansluiting t.b.v. kookplaat	: ca. 450 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 voorziet 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. Ter plaatse van de verkeersruimten (entree en eventuele gemeenschappelijke gedeeltes) worden rookmelders aangebracht. De rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet. Het appartement wordt voorzien van een videofoon en bellentableau met belddrukker nabij de entree van het appartementengebouw, welke in het appartement nabij de voordeur is

geschakeld. 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.

Zonnepanelen (PV-panelen)

Niet van toepassing

18. VENTILATIE

De woning wordt geventileerd door middel van gebalanceerde ventilatie op basis van een ventilatiewarmtepomp met toevoer- en afvoerpunten zonder WTW maar met warmtepomp technologie, de opstelplaats van deze unit bevindt zich in de techniekruimte. De exacte positie van de unit in de technische ruimte is nader te bepalen.

Het leidingwerk van de ventilatievoorziening blijft in het zicht en wordt niet afgetimmerd. In het appartement zijn buizen en instortkanalen voorzien van de nodige geluids- en condenswerende voorzieningen aangelegd voor toe- en afvoer. Op verschillende plaatsen in de woningen zitten kunststof afzuig- en inblaasventielen in het plafond.

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 WTW-unit en/ of warmtepomp de nodige werkzaamheden uit te voeren.

19. VERWARMING

De woning wordt voorzien van een individuele ventilatielucht/water-warmtepompinstallatie ten behoeve van de ruimteverwarming, de warmtapwatervoorziening en de ventilatie. De warmtepomp beschikt over een geïntegreerd buffervat met een inhoud van circa 175 liter.

Onder normale gebruiksomstandigheden en bij toepassing van de fabrieksinstellingen kan circa 235 liter warm tapwater met een temperatuur van 40°C worden geleverd. Daarnaast beschikt de installatie over een comfortmodus.

Alle verblijfsruimten worden uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarming. Ook de badkamer(s) worden voorzien van vloerverwarming, met uitzondering van het douchegedeelte en de ruimte onder een eventueel ligbad. De vloerverwarming zorgt voor een gelijkmatige en comfortabele warmteafgifte.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een centrale kamerthermostaat in de woonkamer. De overige verblijfsruimten worden afzonderlijk nageregeld, waardoor per ruimte een individuele temperatuurbegrenzing mogelijk is.

De vloerverwarming verdeler wordt niet afgetimmerd. Het leidinginstallatiewerk wordt uitgevoerd in diffuus dichte kunststof leidingen en wordt in de cementdekvloer verwerkt.

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

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

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

Afhankelijk van de techniekruiimte 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 WTW-unit en/ of warmtepomp de nodige werkzaamheden uit te voeren.

De capaciteit en prestaties van de installatie zijn afgestemd op de uitgangspunten van het bouwplan en de geldende regelgeving. Wijzigingen als gevolg van nadere technische uitwerking, wettelijke voorschriften of door de verkrijger gekozen meer- en minderwerkopties kunnen invloed hebben op de uiteindelijke uitvoering. Aan de in de verkoopdocumentatie vermelde gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

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 (gedeeltelijk) verwarmd door middel van vloerverwarming (kunststof slangen in de dekvloeren). 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 nieuwbouwappartementen 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 waarvan de positie indicatief is aangegeven op de verkooptekening. In elke verblijfsruimte 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 woningen 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 woning 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 $\pm 70\text{mm}$. Achter het eventuele knieschot en in de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht.

21. VLOERAFWERKING

Volgens het Bouwbesluit mag het hoogteverschil tussen de vloerafwerking en de bovenzijde drempel van de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm. Dit geldt voor de uiteindelijke situatie en is inclusief de vloerafwerking(en) die er na de oplevering van de woning 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 woning. 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.

De woning 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 de woning geen vloerplinten aangebracht.

22. LIFTINSTALLATIES

Het appartementengebouw wordt voorzien van een 13 persoonslift met een tilvermogen tot maximaal 1000 kg. De cabinelift zal reiken tot de 3e verdieping en beschikt over schuifdeuren.

23. SCHILDERWERK

Algemene ruimte

De wanden in de algemene ruimtes worden gesausd afgewerkt.

De bergingsdeuren, kozijnen en plinten in de algemene ruimtes worden afgelakt. De kleuren van het schilderwerk worden uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat.

Buitenschilderwerk

De kleuren van het buitenschilderwerk worden uitgevoerd volgens de kleur- en materiaalstaat.

Binnenschilderwerk

Er is geen binnen schilderwerk en plamuurwerk opgenomen. (Behoudens de algemene ruimtes zoals in het deelhoofdstuk "Algemene Ruimte" omschreven).

Stukadoorswerk

Alle zichtbare steenachtige wanden worden behangklaar afgewerkt, behoudens de meterkast. Plafonds van de woning worden op de begane grond, 1^e en 2^e verdieping behandeld met spackspuitwerk. De V-naden van de onderlinge betonnen vloerelementen blijven zichtbaar in het plafond. De dakelementen en de overige dakconstructies op de 2^e en/ of 3^e verdieping worden verder niet afgewerkt en blijven in het zicht. Het plafond in de meterkast en de berging hebben geen afwerking.

24. SANITAIR

De woning wordt standaard opgeleverd met sanitair. De specificaties van het sanitair vindt u in opgave van de projectleverancier. Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine is standaard een wasmachinekraan en -afvoer geplaatst.

In verband met een appartementengebouw is het 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 hetgeen standaard is opgenomen.

25. KEUKEN

De woning wordt na oplevering voorzien van het standaard aangeboden keukenblok via projectleverancier Middelkoop te Culemborg.

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

26. 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: € 25,00 incl. BTW per m²)
 - Wandtegels : 20 x 25 cm (stelpost: € 25,00 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.

27. 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), 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.

28. VOORSCHOUW EN OPLEVERING

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop het appartementsrecht 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 woning en minimaal twee weken voorafgaand aan het gereedkomen van uw woning 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, de woning 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 woning. 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 woning 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.

29. VERZEKERINGEN

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, zijn de woningen 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 woning 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.

30. 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 woningontwerp en de locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de Woningborgbrochure 'Aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud van uw woning'. 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 de woning gelijkmatig te verwarmen. Door toepassing van diverse materialen, met verschillende eigenschappen en het drogen van uw woning, zullen er vooral bij aansluitnaden krimp-scheuren ontstaan. Dit is niet te voorkomen: ze worden veroorzaakt door het uit uw woning wegtrekkend vocht. Het materiaal moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze krimp-scheuren/ 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 “vroeg witte uitslag” wordt veroorzaakt door in water oplosbare 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 water oplosbare 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 ‘vroeg 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 woning. Wij adviseren u die schade te claimen bij uw opstal-/glasverzekering.

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd 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 de woning 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.

31. ALGEMENE INFORMATIE

De koop-/ en aanneemsom van uw woning 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 de woning;
- 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.

32. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Kleur- en materiaalstaat appartementen		
Onderdeel:	Materiaal:	Kleur:
Gevel		
Gevel	Stucwerk	Gebroken Wit
Gevel plint	Stucwerk	Antraciet/Grijs
Gevelkader (entree)	Plaatmateriaal	Lichtbruin
Gevel (trappenhuis)	Plaatmateriaal	Lichtgrijs
Gevel (penthouse)	Plaatmateriaal	Roomwit
Kozijnen, ramen en deuren		
Buitenkozijnen en draaiende delen	Aluminium	Zwart
Luiken	ZHR++ zonwerend glas	Blank
Frans balkonhek	Aluminium	Zwart
Daken en dakranden		
Dakafwerking plat dak	Dakbedekking	(Donker)grijs
Hemelwaterafvoeren	Zink	Blank
Elektra		
Wandcontactdozen en schakelmateriaal	Kunststof	Alpine wit

Kleur- en materiaalstaat algemene ruimte		
Onderdeel:	Materiaal:	Kleur:
Verkeersruimte / hal		
Vloer	Pvc	n.t.b.
Wanden	Sauswerk	RAL 9010
Plinten	Afgelakt	RAL 9010
Verlichting trappenhuis, lifthal en bergingsingang	Portiekarmatuur	Wit
Trappen		
Trappenhuis in het gebouw	Beton	Grijs
Handleuning	Aluminium	Zwart
Trappenhuis buiten het gebouw	Aluminium	Zwart
Lift		
Cabinelift		

Hoofd toegangsdeur		
Buitenkozijnen en draaiende delen	Aluminium	Zwart
Beglazing	ZHR++ zonwerend glas	Blank



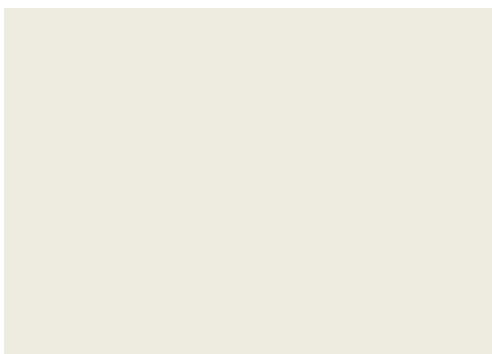
Gevelstucwerk



Plaatmateriaal (in meerdere kleuren)



Hemelwaterafvoer – zink



RAL 9010

33. 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).

Algemene ruimte

Entree / hal (verkeersruimte)

Vloer:	pvc-vloer
Wanden:	gesausd, RAL kleur 9010
Plafond:	sputwerk, kleur wit met korrelstructuur
Plint en kozijnen:	afgelakt, RAL kleur 9010
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Verwarming:	onverwarmd

Appartement

Entree / hal (verkeersruimte)

Vloer:	zandcement- of anhydrietdekvloer
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 anhydrietdekvloer met tegelwerk
Wanden:	tegelwerk tot ca. 1200 mm +vloer (vanaf ca. 1200 mm +vloer spuitwerk, kleur wit met korrelstructuur)
Plafond:	sputwerk, kleur wit met korrelstructuur
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Ventilatie:	lucht afvoer ventielen volgens berekening installateur.

Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)

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



Inpandige berging souterrain

Vloer:	zandcement- of anhydriet dekvloer
Wanden:	onafgewerkt (ruwe wanden)
Plafond:	sputwerk, kleur wit met korrelstructuur
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Ventilatie:	Rooster op de deur

Slaapkamer 1 (*verblijfsruimte*)

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

Badkamer (*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:	behangklaar
Plafond:	sputwerk, kleur wit met korrelstructuur
Elektra:	volgens verkooptekening(en)
Installatiewerk:	in het zicht

Frans balkon:

Afwerking:	poedercoating kleur RAL 7021 Zwartgrijs 60mu + A2 RVS
Hoogte:	1000mm

34. REALISATIE VAN HET PROJECT

Projectontwikkeling:



JeeGee Vastgoed B.V.
Oud-Loosdrechtse dijk 186C
1231 NG Loosdrecht
info@jeegeevastgoed.nl
www.jeegeevastgoed.nl

Projectuitvoering:



Kwadraat Bouw
Techniekweg 17
4143 HW Leerdam
info@kwadraatbouw.nl
www.kwadraatbouw.nl

Architect:



LM Design Bouwkundig teken- en
adviesbureau
Lange Brinkweg 77-07
3764 AB SOEST

Constructeur:



Ikabee
Fornheselaan 124
3734 GE Den Dolder
info@ikabee.nl
www.ikabee.nl

Makelaars:



Van Wijk Makelaars
Soesterbergsestraat 46
3768 EJ Soest
t. 035 601 5050
info@vanwijkmakelaars.nl
www.vanwijkmakelaars.nl



Sträter Makelaardij
Soesterbergsestraat 32-A
3768 EJ Soest
t. 035 601 6151
info@stratermakelaardij.nl
www.stratermakelaardij.nl