



Bolstoren

Bolspark



Technische Omschrijving

Bolstoren – 98 studio-appartementen – Nieuw-Vennep

Voor u ligt de technische omschrijving & afwerkstaat behorende bij het project 'Bolstoren' te Nieuw-Vennep. De Bolstoren is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Bolspark (www.bolspark.nl).

Plangegevens

Versie: 6 januari 2025

Betrokken partijen

Ontwikkelaar

De Raad Bouwontwikkeling
Telefoon: 071-4051414
Website: www.deraadgroep.nl/de-raad-bouwontwikkeling



Aannemer

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



Architect

Tordoir van den Berg Architecten
Telefoon: 023-5616738
E-mail: info@tordoirvandenbergnl.nl



Constructeur

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



Verkopen makelaar

De Raad Woonmakelaars
Telefoon: 071-4051500
E-mail: welkom@drwm.nl
Website: www.deraadwoonmakelaars.nl



Kopersbegeleiding

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

Inhoudsopgave

Plangegevens	1
Inhoudsopgave	2
Technische omschrijving	3

Algemeen

1. Besluit bouwwerken leefomgeving & benamingen
2. Geldende Administratieve Bepalingen
3. Woningborg
4. Tegenstrijdigheden
5. Maatvoering en peil

Terrein

6. Openbaar gebied
7. Bestrating / algemene groenvoorzieningen
8. Parkeren

Ruwbouw

9. Grondwerk
10. Rioleringswerkzaamheden
11. Fundering
12. Staalconstructies en metaalwerken
13. Vloeren
14. Buitengevels
15. Daken

Afbouw

16. Timmerwerk
17. Binnenwanden
18. Kozijnen en deuren
19. Hang- en sluitwerk
20. Beglazing
21. Plafondafwerking
22. Vloerafwerking
23. Schilderwerk
24. Tegelwerken
25. Sanitair
26. Keukeninrichting

Technische installaties

27. Waterinstallatie
28. Ventilatie
29. Verwarming en koeling
30. Elektrische installatie

31. Binnenriolering
32. Rookmelders

Algemene voorzieningen

33. Postkasten
34. Wasruimte / communityruimte
35. Stallingsruimte

Algemene installaties

36. NUTS-aansluitingen
37. Liftinstallatie

Overige zaken

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

Kleur- en Materiaalstaat	13
Standaard sanitair	14
Tegelwerk	16
Standaard schakelmateriaal	17
Standaard binnendeuren	18
Standaard keuken	19

Technische omschrijving

ALGEMEEN

Voor u ligt de technische omschrijving van uw studio-appartement. Hierin wordt per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw studio-appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw studio-appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen en aanvullende eisen en wensen van overheden, welstandcommissie en nutsbedrijven. Tevens wordt het recht voorbehouden voor het aanbrengen van wijzigingen in toegepaste materialen, afwerking en constructies (indien constructief vereist kunnen binnenwanden dikker worden uitgevoerd waardoor de resterende binnenmaat van de diverse ruimtes zal worden verkleind), welke geen afbreuk doen aan de kwaliteit studio-appartement, dit zal geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De (situatie)tekeningen, schetsen, teksten, foto's en impressies opgenomen op de website en overige verkoopdocumentatie zijn geen verkoopcontractstuk. Er valt geen rechten te ontleen aan deze impressies. De koper wordt aangeraden de separate, aan koper overhandigde, en gewaarmerkte verkooptekeningen hiervoor te raadplegen.

1. Besluit bouwwerken leefomgeving & benamingen

De studio-appartementen voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), dat ten tijde van de indiening van de bouwaanvraag geldig was. In de wet wordt mogelijk gesproken over andere benamingen dan wat men gewend is. Ter verduidelijking de volgende begripsbepalingen:

Benamingen volgens Bbl:

Verblijfsruimte:

Woonkamer
Keuken
Slaapkamer

Verkeersruimte:

Hal

Toiletruimte:

Toilet

Badruimte:

Badkamer

Technische ruimte:

Meterkast

2. Geldende Administratieve Bepalingen

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

3. Woningborg

De Bolstoren is een bestaand kantoorgebouw dat wordt getransformeerd naar studio-appartementen. Dat betekent dat de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Transformatie van 2024 van toepassing is.

Informatieplicht verzekering

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

Voorrang bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden welke worden gehanteerd en voorgeschreven in de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling van 2024.

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

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

4. Tegenstrijdigheden

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

1. Woningborg garantieregeling
2. Technische omschrijving
3. Verkooptekening

5. Maatvoering en peil

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

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de onafgewerkte dekvloer van de begane grond.

TERREIN

6. Openbaar gebied

Het terrein om het gebouw wordt in fasen gerealiseerd. Het is mogelijk dat dit terrein bij de oplevering nog niet (geheel) gereed is. Het gebouw zal bij oplevering te allen tijde via een al dan niet tijdelijke verharding bereikbaar zijn.

7. Bestrating / algemene groenvoorzieningen

De hoofdentree van het appartementencomplex op de begane grond ligt hoger dan het omliggende maaiveld en is te bereiken middels een hellingbaan en trappen. De aanleg van de bestrating en de algemene groenvoorzieningen op het buitenterrein (wat eigendom is van de VvE) wordt door de ondernemer gerealiseerd. De aansluiting van het buitenterrein op het openbaar gebied wordt in opdracht van de

ondernemer en de gemeente
Haarlemmermeer gerealiseerd.

8. Parkeren

Het appartementencomplex krijgt geen eigen parkeerfaciliteit. Op het Bolspark worden in de definitieve situatie parkeerhubs gerealiseerd. Nadere informatie en voorwaarden voor parkeren zullen in een later stadium bekend worden gemaakt.

RUWBOUW

9. Grondwerk

Voor het aanleggen van de nutsvoorzieningen en riolering worden de nodige grondwerken verricht. Grondwerken vallen niet onder het gewaarborgde van Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

10. Rioleringswerkzaamheden

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

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

11. Fundering

Het appartementencomplex behoudt in de transformatie zijn bestaande fundering welke aangevuld wordt met een nieuwe fundering ten behoeve van het vergroten van het gebouw. Een en ander volgens het advies van de constructeur en goedkeuring van gemeente.

12. Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers worden waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd. Bestaande constructiedelen die in het zicht blijven, worden niet afgewerkt. Waar nodig worden stalen constructieonderdelen brandwerend afgewerkt.

13. Vloeren

Het appartementencomplex behoudt in de transformatie zijn bestaande betonvloeren. De studio-appartementen krijgen hierdoor een industriële uitstraling en gevoel. Daar waar nodig zullen deze constructief ondersteund worden door betonnen en/of stalen balken, kolommen en wanden. Een en ander volgens het advies van de constructeur en goedkeuring van gemeente.

14. Buitengevels

De binnenspouwbladen zijn gevel vullende geïsoleerde houtskeletbouw-elementen (HSB) waarin de gevelkozijnen worden geplaatst.

In de binnenspouwbladen worden waar nodig stalen kolommen toegepast. De afwerking aan de buitenzijde is een beplating, ventilerend aangebracht en in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

15. Daken

De platte daken worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

AFBOUW

16. Timmerwerk

Het studio-appartement wordt zonder plinten opgeleverd. De dagstukken ter plaatse van de kozijnen worden indien nodig afgewerkt met plaatmateriaal. In de meterkast wordt een meterkastschot aangebracht conform de eisen van de nutsbedrijven.

17. Binnenwanden

Het appartementencomplex behoudt grotendeels zijn dragende structuur met betonwanden en -kolommen. Waar nodig worden er nieuwe sparingen in de constructie aangebracht. Een en ander in overleg met de constructeur. Originele betonwanden en kolommen worden net als de plafonds niet afgewerkt (behoudens de woningen op de 7^e verdieping waar de gehele woning voorzien wordt van een getimmerd gipsplafond). Hier door behoudt het complex zijn industriële uitstraling en gevoel.

De niet-dragende binnenwanden in de studio-appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in metalstud. Deze wanden worden behangklaar afgewerkt. Behangklaar betekent dat ze geschikt zijn voor het aanbrengen van dik behang na oplevering. Voor scan- en glasvliesbehang is de wandafwerking 'sausklaar' benodigd.

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

18. Kozijnen en deuren

De buitenkozijnen van het appartementencomplex worden uitgevoerd in aluminium.

De hoofdentree van het appartementencomplex wordt voorzien van een aluminium loop- of schuifdeur.

De onderdorpels van de buitendeurkozijnen naar algemene ruimtes worden uitgevoerd in kunststeen, natuursteen, hout of kunststof (keuze nader te bepalen door aannemer).

De studio-appartementen zijn voorzien van een luxe elektrisch verticaal schuifraam. Deze kunt u vinden op de verkooptekeningen met het symbool:



De entreedeur van de studio-appartementen worden uitgevoerd als houten voordeur. De binnendeurkozijnen van de studio-appartementen bestaan uit fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen zonder bovenlichten. De montagekozijnen worden voorzien van witte opdekdeuren. Er worden geen drempels geplaatst, behalve bij de badkamer en het toilet. De deur van de meterkast wordt voorzien van ventilatieroosters.

19. Hang- en sluitwerk

Alle schuivende delen in de buitenkozijnen van het studio-appartement worden voorzien van tochtstrippen of een rubberen kader. Alle binnendeuren worden voorzien van aluminium deurkrukken met deurschilden. Optioneel kunnen alternatieve deurkrukken- en schilden voor de binnendeuren worden uitgezocht. De kwaliteit van het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen als genoemd in het Bbl en aan de classificatie van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (een PKVW-certificaat wordt niet verstrekt).

20. Beglazing

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen, buitendeuren en ramen worden voorzien van isolerende beglazing, een en ander conform het advies van de bouwfysisch adviseur. Daar waar vereist wordt geluidswerend, veiligheids-, brandwerend-, doorvalveilig- en / of letselschade beperkend glas toegepast.

21. Plafondafwerking

De badkamer, het toilet en hal worden voorzien van een verlaagd plafond. Ter plaatse van de wtw-unit wordt hier voorzien in een luik. Deze verlaagde plafonds ter plaatse van de hal en de sanitaire ruimtes worden voorzien van wit spuitwerk. De woningen op de bovenste verdieping krijgen ook in de verblijfsruimte een verlaagd plafond voorzien van wit spuitwerk. In de verblijfsruimten op de andere verdiepingen blijft het originele, onafgewerkte betonnen plafond in het zicht.

22. Vloerafwerking

Alle woningvloeren worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. Bij de badkamer en het toilet wordt er indien nodig een verhoogde vloer toegepast in verband met leidingwerk. In de dekvloer zitten leidingen van de vloerverwarming en -koeling verwerkt. Het boren in deze vloeren is niet toegestaan. Belangrijk bij dit systeem is een juiste keuze van de vloerafwerking. Uw vloerafwerking mag een maximale warmteweerstand

hebben welke is uitgedrukt in een RC-waarde. Deze waarde mag niet hoger zijn dan 0,09m² K/W. Uw leverancier dient dit te berekenen. Vloerbedekking, laminaat en PVC zijn beperkt mogelijk. Tevens dient de vloerafwerking geschikt te zijn voor vloerverwarming als hoofdverwarming en voor koeling. Geef dit altijd aan bij uw leverancier.

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

Bij het aanbrengen van een harde vloerafwerking dient u er rekening mee te houden dat de akoestische prestatie (contactgeluid LnT,a < 44 dB) van de reeds aanwezig verende opgelegde dekvloer niet verminderd.

Praktisch betekent dit het volgende:

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

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

accepteren voordat hij start met zijn werkzaamheden.

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

Opstap

Conform de eisen vanuit de Bbl bedraagt de maximale opstaphoogte 20 mm ter plaatse van een appartemententree. Deze 20 mm geldt voor de definitieve situatie en is dus inclusief de vloerafwerking. Voor de vloerafwerking is van een maximale hoogte van circa 15 mm uitgegaan in de detaillering. Houdt u hier dus rekening mee bij de keuze van uw vloerafwerking.

23. Schilderwerk

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

In de meterkasten en technische kasten wordt geen schilderwerk uitgevoerd. De in het zicht blijvende leidingen (CV, mechanische ventilatie, waterleiding, riool, elektra e.d.) worden niet geschilderd.

24. Tegelwerken

Standaard worden de badkamer en toilet voorzien van wand- en vloertegelwerk conform de kleur- en materiaalstaat. Het wandtegelwerk in de badkamer wordt aangebracht tot plafondhoogte. De douchehoek wordt op afschot naar de afvoer betegeld.

In het toilet worden de wanden tot circa 1,20 m boven de vloer betegeld. Boven het tegelwerk in het toilet worden de wanden behangklaar afgewerkt. De kopse kant van de tegels worden niet afgewerkt.

De voegen van vloer- en wandtegels zijn niet strokend.

25. Sanitair

De woning wordt standaard voorzien van sanitair. Het sanitair kan niet worden aangepast en ook casco oplevering van de sanitaire ruimtes is niet mogelijk.

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

Toiletruimte (indien van toepassing):

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

Badkamer:

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

26. Keukeninrichting

De woning wordt opgeleverd met een moderne, complete keuken. De keuken wordt ingericht met aansluitingen voor elektriciteit, riolering en water op de positie zoals op de verkooptekening is weergegeven. Via de projectgebonden keukenshowroom is het tegen meerprijs mogelijk de keuken aan te passen. Indien u hiervoor kiest kunnen er qua installaties en posities beperkt aanpassingen gedaan worden. Verzoeken voor het verleggen van leidingen voor keukens van andere showrooms nemen wij niet in behandeling.

TECHNISCHE INSTALLATIES

27. Waterinstallatie

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

Het studio-appartement wordt aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof. De leidingen worden aangebracht volgens de geldende voorschriften. Waar

mogelijk worden leidingen weggewerkt in wanden en/of vloeren. Ter plaatse van de technische opstelling in het studio-appartement worden de leidingen uitgevoerd in opbouw.

Vanaf de watermeter wordt een koudwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- Tappunt t.b.v. de spoelbak in de keuken
- Stortbak in het toilet
- Fontein in toilet (indien van toepassing)
- Douchekraan en wastafel in de badkamer.
- Warmtepomp

28. Ventilatie

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

Standaard worden in de verblijfsruimte inblaas- en afzuigventielen geplaatst ten behoeve van de ventilatie. In basis komen deze ventielen uit de wand, met uitzondering van de bovenste verdieping waar de ventielen in het verlaagde plafond kunnen zitten. De afzuigventielen zullen nabij het kookgedeelte van de keuken worden gepositioneerd.

Uw afzuigkap of werkbladafzuiging ten behoeve van de afzuiging tijdens het koken dient een recirculatiesysteem te zijn. Deze afzuiging staat los van het ventilatiesysteem in het studio-appartement. Het is dan ook niet toegestaan uw afzuiging voor de keuken aan te sluiten op de ventielen of een afzuigkanaal naar buiten te realiseren. Bij recirculatie wordt de afgezogen lucht in de kap gefilterd door middel van filters welke u regelmatig dient te reinigen / vervangen. De schoon gefilterde lucht wordt vervolgens weer uw woning in geblazen.

29. Verwarming en koeling

Het studio-appartement beschikt over een individueel warmtepompsysteem voor warm water en lage temperatuurverwarming en -koeling via de vloerverwarming. De locatie van de vloerverwarmingsverdeler is ter indicatie weergegeven in de verkooptekening. De badkamer wordt voorzien van een elektrische 12 Volt vloerverwarming met een eigen thermostaat. Om condensvorming te voorkomen is de koeling in de badkamer uitgeschakeld.

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

Bij een buitentemperatuur van -10°C en een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, worden de navolgende temperaturen bereikt en behouden: zie Bijlage A Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2024.

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

30. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de voorgeschreven regelgeving.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten. De hoeveelheid groepen is nader door de installateur te bepalen. De leidingen worden in de woonkamer/keuken/slaapruimte, hal, badkamer en toilet als inbouw uitgevoerd. In de meterkast/techniekruimte wordt de elektrische installatie als opbouw uitgevoerd.

De leidingen en lichtpunten op het plafond in de verblijfsruimte worden als opbouw uitgevoerd (met uitzondering van de bovenste verdieping). Dit houdt in dat de elektraleidingen in het zicht worden aangebracht en dat de lichtpunten niet in het plafond, maar op het plafond worden gemonteerd. Lichtpunten in de badkamer, hal en het toilet worden als inbouw uitgevoerd in een verlaagd plafond. De globale posities van de lichtpunten (voorzien van kroonsteentje) en schakelaars zullen op de verkooptekening worden aangegeven.

Het is in niet mogelijk wijzigingen of toevoegingen aan te brengen met betrekking tot de elektra installatie.

De kleur van het standaard schakelmateriaal is wit. De schakelaars worden op ca. 105 cm boven de onafgewerkte vloer aangebracht. De wandcontactdozen worden op ca. 30 cm boven de onafgewerkte vloer aangebracht, tenzij anders in de omschrijving of op tekening aangegeven. In de keuken worden de wandcontactdozen boven het aanrechtblad op ca. 120 cm aangebracht.

De studio-appartementen worden standaard voorzien van een intercomsysteem, waarmee de algemene toegangsdeur op afstand te openen is. Optioneel kunt u via het meer- en minderwerk een videofooninstallatie laten plaatsen.

31. Binnenriolering

De binnenriolering wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de diverse sanitaire toestellen. Een en ander zoals op verkooptekeningen aangegeven en bij 'Sanitair' omschreven. De binnenriolering en afvoeren worden uitgevoerd in kunststof buizen. Het rioolsysteem wordt belucht uitkomend in de gecombineerde dakdoorvoeren of aparte riool ontluuchtingsdoorvoeren. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden

uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De binnenriolering wordt uitgevoerd in PVC of een gelijkwaardig materiaal.

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

- Toilet
- Fontein (indien van toepassing)
- Wastafel
- Douche
- Keuken
- WTW ventilatie unit

32. Rookmelders

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

ALGEMENE VOORZIENINGEN

33. Postkasten

In afstemming met de gemeente worden buiten nabij de hoofdingang afsluitbare postkasten gerealiseerd.

34. Wasruimte / communityruimte

Op de begane grond van het appartementencomplex wordt een multifunctionele ruimte gecreëerd waar bewoners niet alleen hun was kunnen doen, maar ook elkaar kunnen ontmoeten. Deze ruimte wordt gemeubileerd opgeleverd en zal worden voorzien van wasmachines en wasdrogers. De ruimte wordt een algemene ruimte welke in beheer komt van de VVE.

35. Stallingsruimte

Het appartementencomplex krijgt een gemeenschappelijke stallingsruimte ten behoeve van het stallen fietsen in het souterrain. Ten behoeve van de VvE worden hier elektravoorzieningen aangebracht.

ALGEMENE INSTALLATIES

36. NUTS-aansluitingen

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

37. Liftinstallatie

Het appartementencomplex wordt voorzien van een liftinstallatie met twee liften ten behoeve van het bereiken van de studio-appartementen. De liftinstallatie wordt voor oplevering gekeurd door een erkende instantie. De liften worden voorzien van een communicatielijntje ten behoeve van noodmeldingen.

OVERIGE ZAKEN

38. Schoonmaken en oplevering

Het studio-appartement wordt bezemschoon opgeleverd.

39. Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen personeel van het bedrijf zelf of van haar onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van kopers zelf, **niet** toegestaan het bouwterrein vrij te betreden.

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

verband met veiligheid, geen toegang verlenen tot het bouwterrein tijdens deze kijkdagen.

40. Veiligheid na oplevering

Voor bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt gedaan.

Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoners/eigenaren moeten worden getroffen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van de VVE.

Voorzieningen bijvoorbeeld voor het aanslijpen van de glazenwasser en/of voor de bevestiging en zekering van de ladder zijn niet opgenomen in het ontwerp.

41. Onderhoud

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

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van het studio-appartement en zijn niet te vermijden. Verkrijgers kunnen eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met overschilderbare kit of andere flexibele materialen.

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

opleveringsinformatiemap, die verkrijger bij de oplevering van het appartement overhandigd krijgt.

42. Risico en verzekering

De woning is bij de aannemer verzekerd tot de oplevering. Vanaf de datum van oplevering is de VVE verantwoordelijk voor de opstalverzekering van het appartementencomplex.

U dient vanaf de datum van oplevering zelf zorg te dragen voor een inboedelverzekering voor uw studio-appartement.

43. Individuele meerwerkopties

In verband met de bouwmethode is meerwerk zeer beperkt mogelijk. Dit zorgt ervoor dat er zo min mogelijk vertraging en fouten in het proces kunnen ontstaan. Het uitvoeren van individuele wensen zoals het verplaatsen van wanden of leidingwerk op willekeurige posities aanbrengen is voor dit project niet mogelijk. Desalniettemin hebben wij ernaar gestreefd de studio-appartementen zo compleet mogelijk te voorzien, waarbij we hebben gekeken naar de woonwensen bij kopers van vergelijkbare projecten. Voor een overzicht van de optiemogelijkheden verwijzen wij u naar de optielijst.

44. Meer- en minderwerk bij ontbinding

Het is voor De Raad Bouw niet mogelijk om meer- en minderwerk in opdracht te nemen zolang de woning nog niet in eigendom aan de koper is overgedragen. Na het uitvoeren van het notarieel transport kunnen de koperskeuzes in behandeling worden genomen en verwerkt. Het komt voor dat, in verband met de gestelde sluitingsdata, bepaalde onderdelen van het meer- en minderwerk niet meer kiesbaar zijn na de transportdatum. In overleg met uw kopersbegeleider kan hiervoor mogelijk een uitzondering worden gemaakt waarbij meer- en minderwerk al tijdens de nog lopende ontbindende of opschortende voorwaarden kunnen worden gekozen en in behandeling worden genomen. Indien dit van toepassing is bent u als koper verantwoordelijk voor de kosten van de gekozen opties in het geval de

koop- en aannemingsovereenkomst op verzoek van de koper zal worden ontbonden. Dit is bijvoorbeeld het geval indien er een beroep wordt gedaan op het financieringsvoorbehoud. Indien de overeenkomst wordt ontbonden op grond van niet aan koper toerekenbare tekortkomingen vervalt de meerwerkopdracht en is koper geen vergoeding verschuldigd.

Kleur- en Materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels	<ul style="list-style-type: none"> - Kunststof gevelpanelen - Travertin gevelpanelen - Aluminium vliesgevel 	<ul style="list-style-type: none"> - Antraciet - Travertin naturel - Gecoat in de kleur antraciet
Kozijnen	<ul style="list-style-type: none"> - Aluminium verticale schuifpui 	<ul style="list-style-type: none"> - Gecoat in de kleur antraciet
Beglazing	<ul style="list-style-type: none"> - Isolerende beglazing 	<ul style="list-style-type: none"> - Waar nodig veiligheidsglas
Entree appartementcomplex	<ul style="list-style-type: none"> - Trap, hellingbaan en bordessen - Hekwerken, stalen strippen - Luifel: kunststof gevel- en plafondbekleding - Aluminium daktrim 	<ul style="list-style-type: none"> - Beton - Gecoat in de kleur antraciet - Lichtblauw - Blank geanodiseerd
Randen overstek en luifel voorgevel	<ul style="list-style-type: none"> - Kunststof gevel- en plafondbekleding - Aluminium daktrim - EPDM/APP dakbedekking 	<ul style="list-style-type: none"> - Helderwit - Blank geanodiseerd - Standaard zwart
Balustrades overstek	<ul style="list-style-type: none"> - Aluminium of stalen koker 	<ul style="list-style-type: none"> - Blank geanodiseerd of gecoat in kleur wit aluminium
Dakrand	<ul style="list-style-type: none"> - Kunststof gevel- en plafondbekleding - Aluminium daktrim 	<ul style="list-style-type: none"> - Lichtblauw - Blank geanodiseerd
Hang- en sluitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - Aluminium 	<ul style="list-style-type: none"> - Volgens opgave kozijnfabrikant
Dakbedekking	<ul style="list-style-type: none"> - Platte daken voorzien van bitumineuze dakbedekking of EPDM 	<ul style="list-style-type: none"> - Standaard zwart
Hemelwaterafvoeren	<ul style="list-style-type: none"> - Aluminium (stand)leidingen en hulpstukken - PVC (stand)leidingen en hulpstukken 	<ul style="list-style-type: none"> - Gecoat in de kleur antraciet - Grijs

Standaard Sanitair

Wastafel



Merk: Villeroy & Boch
Type: O.Novo
Afmeting: 60cm

Wastafelkraan



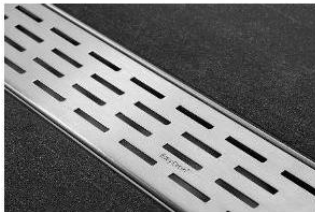
Merk: Hansgrohe
Type: Vernis Blend

Spiegel



Merk: Silklina
Afmeting: 60x60 cm

Doucheafvoer



Merk: Easydrain

Doucheset



Merk: Hansgrohe
Type: Chroma Select S
met thermostatische kraan.

Toilet



Merk: Villeroy & Boch
Type: O.Novo

Inbouwreservoir



Merk: Geberit
Type: Duofix Sigma

Bedieningspaneel



Merk: Geberit
Type: Sigma 01

Fontein



Merk: Villeroy & Boch
Type: O.Novo

Fonteinkraan



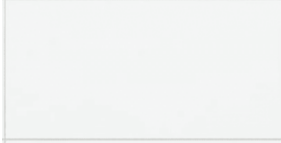
Merk: Hansgrohe
Type: Vernis Blend

Aannemer behoudt het recht om af te wijken van de genoemde materialen, merken en types.

Tegelwerk

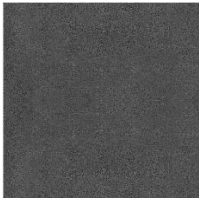
Standaard wandtegel

Afmeting	20x40 cm
Kleur	Wit
Positie	Liggend getegeld



Standaard vloertegel

Afmeting	30x30 cm
Standaardkleur	Antraciet
Anti-slipklasse	R10



Standaard schakelmateriaal

Standaard dubbele wandcontactdoos

Kleur

Wit

Positie

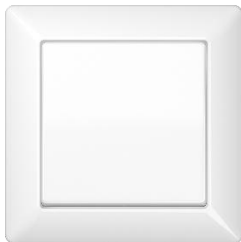
Staand



Standaard schakelaar

Kleur

Wit



Standaard binnendeuren



Zonder bovenlicht



Detail paumelle (standaard)



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

Standaard keuken



** Deze impressie geeft de standaard keuken weer van type . De keukens van de andere bouwnummers zijn in de basis gelijk. De opstelling en plek in het studio-appartement kan anders zijn dan in bovenstaande impressie weergegeven (zie verkooptekening, deze is leidend).*

De studio-appartementen worden standaard voorzien van een keuken. Bij de keukenshowroom van Eigenhuis in Hoofddorp is het mogelijk om uw persoonlijke wensen door te laten voeren. Wij vragen de kopers deze eventuele wijzigingen in een vroeg stadium van de bouw door te geven, zodat wij die voor u kunnen realiseren.

Afwerkstaat keuken

De keuken wordt als volgt uitgevoerd:

Front kleur	Satijn mat
Greep	Greeploos
Werkblad	Greengridz®
Combimagnetron	Etna
Inductiekookplaat	Etna
Afzuigkap (recirculatie)	Etna
Vaatwasser	Etna
Koelkast (onderbouw) met vriesvak	Etna
Spoelbak met kraan	RVS

Disclaimer

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

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

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

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

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