



## Algemene projectinformatie en Technische omschrijving

Fase 1a2 – 22 appartementen

“De Bregman-Hoeve”



versie 30 juni 2022

## Inleiding

Voor u ligt de Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving die behoort bij uw nieuwe appartement. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe appartement. Ook vindt u algemene informatie over de procedures en de voorwaarden die gelden bij de aankoop van uw appartement.

Wij adviseren u deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de aannemingsovereenkomst.

Mocht u na het lezen van deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de makelaar of met de Wooncoach van Van Zanten Bouw B.V..

## Betrokken partijen

### *Ontwikkeling en verkoop grond:*

Pijnacker De Scheg B.V.  
Nijverheidsweg 16G, 3534 AM Utrecht  
tel. 088 – 355 95 00  
e-mail [west@jajo.com](mailto:west@jajo.com)  
[www.jjpo.nl](http://www.jjpo.nl)

### *Bouwbedrijf:*

Van Zanten Bouw B.V.  
Beugsloepweg 11, 3133 KV Vlaardingen  
Tel. 010 434 34 33  
e-mail [info@vanzantenbouw.nl](mailto:info@vanzantenbouw.nl)  
[www.vanzantenbouw.nl](http://www.vanzantenbouw.nl)

### *Makelaar(s):*

De Makelaars Jenné | Baars | Jenné  
vestiging Zoetermeer  
Schoutenhoek 40, 2722 EJ Zoetermeer  
Tel. 079 – 323 88 38

### vestiging Rotterdam

Meent 93a, 3011 JG Rotterdam  
Tel. 010 – 820 09 42

e-mail [info@demakelaars.nu](mailto:info@demakelaars.nu)  
[www.demakelaars.nu](http://www.demakelaars.nu)

De Laen Makelaardij B.V.  
Oostlaan 6A, 2641 DK Pijnacker  
Tel. 015 – 361 51 90  
e-mail [info@delaen.nl](mailto:info@delaen.nl)  
[www.delaen.nl](http://www.delaen.nl)

### *Notaris:*

Westport Notarissen  
Galgenpad 21, 2671 MV Naaldwijk  
Tel. 085 – 013 36 00  
e-mail [info@westpostnotarissen.nl](mailto:info@westpostnotarissen.nl)  
[www.westportnotarissen.nl](http://www.westportnotarissen.nl)

## Pijnacker De Scheg B.V.



# Inhoudsopgave

<b>ALGEMENE PROJECTINFORMATIE .....</b>	<b>6</b>
PROCEDURE AANKOOP EN BOUW VAN DE WONING .....	6
<i>Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst .....</i>	6
<i>Bedenktijd.....</i>	7
<i>De “vrij op naam” (v.o.n.) prijs .....</i>	7
<i>Financiering regelen .....</i>	7
<i>Vereniging van eigenaren (VvE) .....</i>	8
<i>Adviesgesprek met de Wooncoach.....</i>	8
<i>Minderwerk .....</i>	9
<i>Sluitingsdatum kopersopties .....</i>	9
<i>Opschortende voorwaarden .....</i>	10
<i>Ontvangst Waarborgcertificaat .....</i>	10
<i>Notarieel transport/eigendomsoverdracht appartementsrecht .....</i>	10
<i>Rente .....</i>	10
<i>Facturen en hypotheek tijdens de bouw (na notarieel transport) .....</i>	11
<i>Prijswijzigingen.....</i>	11
<i>De bouw van de woning .....</i>	11
<i>Bouwvolgorde.....</i>	11
<i>Kwaliteit .....</i>	12
<i>Veiligheid tijdens de uitvoering .....</i>	12
<i>Veiligheid na de oplevering .....</i>	12
<i>Werkzaamheden derden .....</i>	12
<i>Oplevering/sleuteloverdracht.....</i>	12
<i>Consumentendossier .....</i>	13
<i>Verzekering.....</i>	13
<i>De 5% regeling.....</i>	14
<i>Onderhoudsperiode.....</i>	14
<i>Klachtenafhandeling na oplevering.....</i>	14
<i>Onderhoud.....</i>	14
<i>Visie van de wijk .....</i>	15
GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VAN SWK .....	16
GEBRUIK VAN PERSOONSGEGEVENS .....	17
TOELICHTING BIJ VERKOOPBROCHURE EN CONTRACTSTUKKEN .....	18
<i>Contractstukken .....</i>	18
<i>Maatvoering.....</i>	18
<i>Situatietekening.....</i>	18
<i>Bouwnummers .....</i>	18
<i>Openbare ruimte .....</i>	19
<b>TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....</b>	<b>20</b>
<i>Voorrang SWK bepalingen.....</i>	20
<i>Bouwbesluit.....</i>	20
RONDOM EN ONDER UW APPARTEMENT.....	22
<i>Peil en hoogteligging van de woning.....</i>	22
<i>Grondwerk.....</i>	22
<i>Riolering .....</i>	22
<i>Bestrating en terreininrichting .....</i>	22
<i>Gemeenschappelijke fietsenberging.....</i>	23
<i>Huisvuilinzameling.....</i>	23
DE RUWBOUW VAN UW APPARTEMENT.....	24
<i>Fundering.....</i>	24
<i>Kruipruimte.....</i>	24
<i>Vloeren .....</i>	24

<i>Wanden</i> .....	24
<i>Buitengevels</i> .....	24
<i>Daken</i> .....	25
<i>Hemelwaterafvoeren</i> .....	25
<i>Buitenkozijnen, ramen en deuren</i> .....	26
<i>Hang- en sluitwerk</i> .....	26
<i>Beglazing</i> .....	26
DE AFBOUW VAN UW APPARTEMENT .....	28
<i>(Binnen)deuren en –kozijnen</i> .....	28
<i>Trappen, hekwerken en leuning</i> .....	28
<i>Afwerking wanden</i> .....	28
<i>Afwerking plafonds</i> .....	28
<i>Afwerking vloeren</i> .....	29
<i>Tegelwerk</i> .....	29
<i>Sanitair</i> .....	30
<i>Aftimmerwerk</i> .....	31
<i>Schilderwerk</i> .....	31
<i>Keuken</i> .....	31
DE INSTALLATIES IN UW APPARTEMENT .....	32
<i>Meterkast</i> .....	32
<i>Waterinstallaties</i> .....	32
<i>Algemene waterinstallatie</i> .....	32
<i>Binnenriolering</i> .....	32
<i>Gasinstallaties</i> .....	33
<i>Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel</i> .....	33
<i>Mechanische ventilatie</i> .....	34
<i>Elektrische installatie</i> .....	34
<i>Rookmelders</i> .....	36
<i>Telecom- en mediavoorzieningen</i> .....	36
<i>Liftinstallatie</i> .....	36
<i>Veiligheidsinstallatie</i> .....	36
<i>Gemeenschappelijke meters</i> .....	36
MILIEU EN ENERGIEVERBRUIK .....	37
<i>Materiaalgebruik</i> .....	37
<i>Gasloos</i> .....	37
<i>Engergieverbruik/BENG</i> .....	37
<i>Isolatiewaarden</i> .....	37
<i>Energie label</i> .....	37
<i>Natuurinclusief bouwen</i> .....	38
KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR .....	39
RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR .....	43
OVERZICHT SANITAIR .....	44
SLOTBEPALING .....	47

# ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

## Procedure aankoop en bouw van de woning

U heeft besloten om een nieuwbouwappartement te kopen. U heeft wellicht al een optie genomen of een appartement toegewezen gekregen en de makelaar heeft u nader geïnformeerd over het project en de woningen, maar hoe gaat dat nu verder? De aankoopprocedure bestaat uit een aantal stappen die hieronder nader worden toegelicht:

1. Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst
2. Financiering regelen
3. Adviesgesprek en meer- en minderwerk via de Wooncoach
4. Ontvangst brief met mededeling opschortende voorwaarden vervuld en waarborgcertificaat
5. Notarieel transport (overdracht grond)
6. Bouw van de woning
7. Oplevering van de woning/sleuteloverdracht
8. Na oplevering

### Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst

Bij dit project wordt gewerkt met een zogenaamde gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat u voor de aankoop van het appartement twee overeenkomsten tekent die onverbreekelijk met elkaar verbonden zijn.

U gaat daarbij met Pijnacker De Scheg B.V. een koopovereenkomst aan met betrekking tot de koop van de grond. Met Van Zanten Bouw B.V. gaat u een aannemingsovereenkomst aan ten behoeve van de bouw van uw appartement.

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich respectievelijk tot het betalen van de koopsom van de grond en de aanneemsom. Pijnacker De Scheg B.V. en Van Zanten Bouw B.V. verplichten zich door medeondertekening tot respectievelijk de levering van de grond en de bouw van het appartement.

Tijdens het gesprek met de makelaar ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van SWK, de verkooptekening(en) van uw woning, alsmede een Technische Omschrijving welke beiden als contractstuk gelden en daarmee onderdeel zijn van de te ondertekenen aannemingsovereenkomst.

De ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vindt digitaal plaats. Nadat de makelaar de overeenkomsten heeft opgesteld en deze met u heeft besproken, zendt de makelaar de overeenkomst aan de verkoper. De verkoper tekent als eerste, daarna ontvangt u per e-mail de overeenkomsten om deze vervolgens digitaal te ondertekenen. Nadat zowel koper als verkoper de overeenkomst heeft ondertekend wordt een kopie van de overeenkomst door de verkoper verzonden aan de notaris en SWK. De makelaar zal u nader informeren over het digitale tekenproces.

## **Bedenktijd**

Gedurende één kalenderweek nadat u de door beide partijen getekende overeenkomsten heeft ontvangen, heeft u het recht deze overeenkomsten te ontbinden. De zeven dagen bedenktijd gaan in op de dag nadat u de overeenkomsten heeft ontvangen. U dient een eventuele ontbinding schriftelijk aan ons te melden, per aangetekende brief met bericht van ontvangst.

## **De “vrij op naam” (v.o.n.) prijs**

Het appartement wordt vrij op naam verkocht. Dit wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten bij de koopprijs zijn inbegrepen. De totale koopprijs is opgebouwd uit twee onderdelen, te weten de koopsom en de aanneemsom.

### *Koopsom*

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de aankoop van de grond en het ontwerpen van de woning. Deze koopsom betaalt u bij het notariële transport. Bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten
- honoraria architect, constructeur en overige adviseurs
- ontwikkelingskosten
- verkoopkosten en makelaarscourtage
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht (leveringsakte)
- gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning
- B.T.W. (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- kadastrale inmeting
- de aansluitkosten voor de riolering en eventueel inritkosten

### *Aanneemsom*

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de bouw van uw appartement. De aanneemsom wordt in termijnen betaald aan Van Zanten Bouw B.V.. Bij de aanneemsom zijn inbegrepen:

- bouw- en installatiekosten
- sanitair en tegelwerk van badkamer en toilet conform Technische Omschrijving
- kosten van het garantiecertificaat SWK
- verzekering tijdens de bouw
- B.T.W. (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- de eenmalige aansluitkosten voor water en elektriciteit
- de kosten voor gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering

## **Financiering regelen**

In veel gevallen zal voor de aankoop van het appartement een hypothecaire lening nodig zijn. Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst heeft u gedurende twee maanden de tijd om een hypothecaire lening te regelen.

Denk naast de koop- en aanneemsom, ook aan bijkomende kosten die niet zijn opgenomen in de v.o.n.-prijs, zoals:

- de kosten voor eventuele meerwerkopties
- de kosten voor de aankoop en installatie van de keuken
- de kosten voor afwerking van de woning
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- de advieskosten en afsluitkosten voor een hypothecaire lening

- de eventueel over de koopsom verschuldigde rentevergoeding
- de eventuele(bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum (bijvoorbeeld indien u het appartement koopt nadat de bouw reeds gestart is)
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering
- aansluitkosten en/of entreegelden voor data, tv en telecom, zoals bijvoorbeeld glasvezel, Centrale Antenne Installatie (CAI oftewel kabelaansluiting)
- de bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren

**AANDACHTSPUNT:** let bij het aanvragen van een hypotheekofferte op de uiterste passeerdatum die is opgenomen in de hypotheekofferte. Zorg ervoor dat de geldigheidsduur van de hypotheekofferte komt te liggen op ongeveer een maand na de datum die bij de opschortende voorwaarden is opgenomen. Dit is vaak 6 tot 9 maanden na ondertekening van de overeenkomst. Op die manier voorkomt u dat u bereidstellingsprovisie moet betalen aan de hypotheekverstrekker.

#### Vereniging van eigenaren (VvE)

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. De Vereniging Van Eigenaren (VvE) wordt opgericht in de akte van splitsing in appartementsrechten. Iedere appartementeigenaar is automatisch lid van de VvE van het betreffende gebouw, dit is bij de wet geregeld. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een VvE moet voldoen. Zo moet de VvE een ledenvergadering hebben. De wet eist dat de VvE tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrote gezamenlijke servicekosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen en dergelijke, per appartement vastgesteld.

De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de VvE. Het bestuur van de VvE neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vereniging is overgelaten.

#### Adviesgesprek met de Wooncoach

U wordt in de gelegenheid gesteld om uw appartement aan te passen aan uw persoonlijke wensen. Een aantal veel gekozen ruwbouwopties zijn door ons al uitgewerkt in de verkoopstukken. De bijbehorende verrekenprijzen (meerprijzen of minderprijzen) zijn opgenomen in een koperskeuzelijst.

Wanneer de start van de bouw van het project in zicht komt, maakt de Wooncoach van Van Zanten Bouw B.V. met u een afspraak om uw persoonlijke wensen door te nemen en u te adviseren. Het is goed mogelijk dat u wensen heeft die niet in de koperskeuzelijst zijn opgenomen. Ook dit kunt u bespreken met de Wooncoach. Indien uw wensen bouwtechnisch mogelijk zijn, voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, niet strijdig zijn met de opzet van het bouwplan en de seriematigheid van het project niet verstoren, ontvangt u een op maat gemaakte aanbieding.



Volledigheidshalve melden wij hierbij dat wensen pas in uitvoering worden genomen nadat een door u voor akkoord ondertekende aanbieding retour is ontvangen.

In verband met de benodigde voorbereidingstijd en levertijden kunt u uw eventuele afwijkende woonwensen het beste in een zo vroeg mogelijk stadium kenbaar maken.

Wijzigingen met betrekking tot de constructie, buitengevels, positie meterkast, leidingkokers zijn niet mogelijk, tenzij het een onderdeel is van de standaard koperskeuzelijst. Wijzigingen die niet voldoen aan het Bouwbesluit zijn niet mogelijk.

Het met u schriftelijk overeengekomen meerwerk valt onder de werking van de SWK garantieregeling.

Indien u de opties heeft gekozen voor het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst, dan kunnen de opties worden opgenomen in de aannemingsovereenkomst en wordt de aanneemsom verhoogd met het totaalbedrag van de gekozen opties. De betaling hiervan verloopt dan via het termijnschema zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Voor opties die gekozen worden na het sluiten van de koop- en aannemingsovereenkomst dient 25% van de totale kosten betaald te worden bij opdracht/start bouw. De overige 75% dient betaald te worden bij gereedkomen van het meerwerk, dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna. U ontvangt hiervoor een factuur.

#### **Minderwerk**

Indien u er als minderwerk voor kiest om bepaalde onderdelen te laten vervallen kan strijdigheid ontstaan met de eisen van het Bouwbesluit, de omgevingsvergunning en/of de SWK garantieregeling. U bent in dat geval verplicht de werkzaamheden zelf uit te voeren zodanig dat het appartement na gereedkomen voldoet aan het Bouwbesluit.

Als door het op uw verzoek vervallen van onderdelen niet meer aan de eisen van de SWK garantieregeling kan worden voldaan, dan komt de SWK garantieregeling voor die onderdelen te vervallen. Er zal dan sprake zijn van een gelimiteerde regeling, die u dient te ondertekenen. U dient zelf binnen een redelijke termijn na de oplevering van het appartement, maar in ieder geval vóór bewoning, zorg te dragen voor de installatie en de afbouw van de betreffende ruimten conform de voorschriften van het Bouwbesluit. Na afronding van de werkzaamheden dient u het appartement gereed te melden bij de gemeente.

#### **Sluitingsdatum kopersopties**

Het opdragen van kopersopties is mogelijk tot een vooraf door Van Zanten Bouw B.V. te bepalen sluitingsdatum. Voor verschillende onderdelen kunnen verschillende sluitingsdatums gelden. De kopersbeleider stelt deze vast aan de hand van de benodigde voorbereidingstijd en de levertijd van materialen en informeert u hierover. Na de sluitingsdatums is het niet meer mogelijk om te wijzigen.

### Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn zogenaamde “opschortende voorwaarden” opgenomen, zoals bijvoorbeeld het niet verkrijgen van de benodigde vergunningen of het niet behalen van voldoende verkochte woningen. In het artikel van de opschortende voorwaarden is een datum of periode opgenomen waarop wij verwachten dat aan de opgenomen voorwaarden is voldaan. Wanneer de opschortende voorwaarden vervuld zijn, dan ontvangt u van ons een brief en vervolgens zal ook de notariële levering in gang gezet worden.

### Ontvangst Waarborgcertificaat

U ontvangt voor uw woning een waarborgcertificaat van SWK. Deze wordt door SWK rechtstreeks verstuurd naar het postadres dat u in de aannemingsovereenkomst heeft ingevuld. Het niet afgeven van het certificaat is een ontbindende voorwaarde in de koop-en aannemingsovereenkomst. Zonder certificaat kan het notarieel transport dan ook niet plaatsvinden.

U dient het waarborgcertificaat goed te bewaren, aangezien deze gegevens bevat die nodig zijn indien u een beroep wilt doen op de Garantie- en Waarborgregeling.

### Notarieel transport/eigendomsoverdracht appartementsrecht

Nadat u van ons de brief heeft gekregen dat de opschortende voorwaarden zijn vervallen neemt de notaris contact met u op voor het maken van een afspraak voor de eigendomsoverdracht van de grond, het zogenaamde notarieel transport. De eigendomsoverdracht van de grond vindt plaats door het tekenen van een zogenaamde "akte van levering appartementsrecht" bij de notaris.

Vooraf ontvangt u een kopie van de stukken en stuurt de notaris u een afrekening waarop het totale op de transportdatum verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheekverstrekker en welk bedrag u zelf tijdig aan de notaris moet overmaken. De notaris kan de levering van het appartementsrecht pas laten plaatsvinden nadat de verschuldigde bedragen op zijn derdengeldrekening zijn bijgeboekt. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht (levering appartementsrecht) en de hypotheekakte. Voor de akte van eigendomsoverdracht geven wij opdracht, maar voor de hypotheekakte dient u voor eigen rekening opdracht te geven aan een notaris.

### Rente

Indien u beschikt over voldoende eigen middelen kunt u er voor kiezen om de grondkosten en de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen direct te betalen na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst. Wij attenderen u erop dat betalingen voorafgaand aan notarieel transport niet onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling vallen.

In de meeste gevallen zullen kopers daarom kiezen voor het recht op uitgestelde betaling. U betaalt dan de grondkosten en de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen niet eerder dan bij het notarieel transport van de grond.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is opgenomen dat u in dat geval rente moet betalen vanaf

een bepaalde datum. Deze rente brengen wij in rekening als een vergoeding in verband met de voorfinanciering van gemaakte kosten. Er zijn verschillende soorten rente:

1. Rente over de grondkosten. Deze wordt in rekening gebracht vanaf een in de koopovereenkomst opgenomen datum. U krijgt hiermee te maken op het moment dat u naar de notaris gaat na deze datum.
2. Rente over bouwtermijnen. Deze worden gerekend vanaf 14 dagen na het vervallen van de bouwtermijn tot het moment van betalen. U kunt hiermee te maken krijgen indien u naar de notaris gaat nadat met de bouw van de woningen is begonnen. Of indien u na het notarieel transport een factuur van Van Zanten Bouw B.V. niet tijdig betaald.
3. Boeterente. Indien u uw verplichtingen niet nakomt kunt u te maken krijgen met boeterente. Bijvoorbeeld indien u ondanks herhaald verzoek niet naar de notaris gaat.

### **Facturen en hypotheek tijdens de bouw (na notarieel transport)**

Na het notarieel transport ontvangt u gedurende de bouw de facturen voor de vervallen bouwtermijnen zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst. U ontvangt de facturen over de vervallen termijnen in tweevoud. Een van de facturen zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorg draagt.

Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de dag waarop de betaling op de aangegeven rekening moet zijn bijgeschreven. Indien de factuur te laat betaald wordt, dan bent u rente verschuldigd. Het is niet mogelijk dat facturen rechtstreeks aan geldverstrekkers worden verstuurd.

Vanaf de transportdatum betaalt u aan uw geldverstrekker hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is over het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

### **Prijswijzigingen**

De met u overeengekomen totale koop- en aaneemsom staat vast. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden niet doorberekend.

Eventuele wettelijke wijzigingen in het BTW-tarief worden wel doorberekend.

### **De bouw van de woning**

Tijdens de bouw van de woning wordt u door Van Zanten Bouw B.V. regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de bouw. U ontvangt van de Wooncoach nieuwsbrieven en er worden tevens enkele kijkmomenten georganiseerd.

### **Bouwvolgorde**

Uw appartement maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individueel appartement wellicht niet altijd continue zal verlopen. Door middel van nieuwsbrieven zult u op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de prognose van de oplevering. Aan deze prognoses kunnen echter geen rechten worden ontleend, omdat er zich tijdens de bouw altijd omstandigheden voor kunnen doen die van invloed zijn op de planning en de prognose van de opleveringen.

### **Kwaliteit**

Uw appartement wordt gerealiseerd op basis van het door Van Zanten Bouw B.V. gehanteerde kwaliteitssysteem met bijbehorende kwaliteitseisen.

Voor de kwaliteitseisen worden minimaal de normen zoals genoemd in het Bouwbesluit gehanteerd. Daarnaast wordt rekening gehouden met het gangbare kwaliteitsniveau voor de woningbouw in Nederland.

### **Veiligheid tijdens de uitvoering**

Van Zanten Bouw B.V. is tijdens de bouw verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Van Zanten Bouw B.V. laat daarom alleen eigen personeel of door Van Zanten Bouw B.V. ingehuurd ter zake kundige onderaannemers en leveranciers op het bouwterrein toe. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van Van Zanten Bouw B.V.. In het belang van de persoonlijke veiligheid van u zelf, is het dan ook niet toegestaan het bouwterrein vrij te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te kunnen bezichtigen, eventueel opmetingen te kunnen verrichten en foto's te kunnen nemen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de toekomstige bewoners, op eigen risico, toegankelijk. Via de nieuwsbrief zult u van de datums van deze kijkmomenten op de hoogte worden gesteld.

### **Veiligheid na de oplevering**

Bij het ontwerpen van het appartementengebouw is het uitgangspunt geweest dat het wassen van de ramen, gevelinspectie en onderhoud door de bewoners zelf wordt uitgevoerd. Mochten u ervoor kiezen dit door een professionele onderneming te laten uitvoeren, dan zult u mogelijk voorzieningen moeten treffen, zodanig dat aan de Arbo-wetgeving wordt voldaan.

### **Werkzaamheden derden**

Werkzaamheden in en om het appartement door u en/of door u ingeschakelde derden, zijn voorafgaand aan de oplevering van het appartement niet toegestaan.

### **Oplevering/sleuteloverdracht**

Wanneer het appartement gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met Van Zanten Bouw B.V. het appartement te inspecteren tijdens de oplevering. Het appartement wordt daarvoor schoongemaakt. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing wordt schoon opgeleverd, de rest van het appartement wordt bezemschoon opgeleverd.

Tijdens de inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden digitaal vastgelegd op het opleverformulier en deze onvolkomenheden worden vervolgens zo spoedig mogelijk door Van Zanten Bouw B.V. verholpen.

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de notariële levering van het appartementsrecht heeft plaatsgevonden, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw nieuwe appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het risico van het appartement op u overgaat.

Van Zanten Bouw B.V. noteert de meterstanden op het opleverformulier.

Voorafgaand aan de oplevering van uw appartement zullen de algemene ruimten in het appartementengebouw opgeleverd worden aan het bestuur van de VvE.

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. Het tijdstip van de oplevering van het appartement zal hierdoor niet beïnvloed worden. Indien er hagen of andere beplantingen bij de koopsom zijn inbegrepen, dan worden deze in een daarvoor geschikt jaargetijde geplaatst.

Nadat alle bij oplevering geconstateerde onvolkomenheden door Van Zanten Bouw B.V. zijn verholpen, zal Van Zanten Bouw B.V. u verzoeken om een tweede handtekening op het opleverformulier te zetten. Hiermee wordt vastgelegd dat alle op het opleverformulier opgenomen onvolkomenheden zijn hersteld. Het appartement wordt niet een tweede keer opgeleverd.

**AANDACHTSPUNT:** let bij de oplevering goed op beschadigingen, zoals bijvoorbeeld krassen op het glas of sanitair, beschadiging van stucwerk, deuren en/of verflagen. Na de oplevering is niet mogelijk om beschadigingen als klacht in behandeling te nemen, aangezien die gemakkelijk door uzelf of derden veroorzaakt kunnen zijn, bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of tijdens het klussen.

#### Consumentendossier

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van artikel 7:757a BW ontvangt u van Van Zanten Bouw B.V. een consumentendossier. Dit dossier wordt uiterlijk binnen 3 maanden na oplevering (volledig) beschikbaar gesteld. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door Van Zanten Bouw B.V. en de door of onder de verantwoordelijkheid van Van Zanten Bouw B.V. uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

1. Verkooptekeningen
2. Technische Omschrijving
3. Energielabel
4. Kopersopties, inclusief bijbehorende tekeningen en specificaties
5. Revisietekeningen E-installatie
6. Revisietekeningen W-installatie
7. Eindcontrole E-installatie
8. Eindcontrole W-installatie
9. Kleuren- en materialenstaat
10. Onderhoudsadviezen
11. Bedieningshandleidingen installaties
12. Overzicht betrokken partijen.

#### Verzekering

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd door Van Zanten Bouw B.V. door middel van een "Construction All Risk" (CAR) verzekering. Wanneer het appartement aan u wordt opgeleverd en de

sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. Vanaf dat moment dient u zelf zorg te dragen voor een opstalverzekering.

#### **De 5% regeling**

Door Van Zanten Bouw B.V. wordt bij de notaris een bankgarantie gesteld ter hoogte van 5% van de aanneemsom. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel van bij de oplevering geconstateerde gebreken en gebreken welke schriftelijk door u in de eerste drie maanden na de oplevering bij Van Zanten Bouw B.V. zijn gemeld. Drie maanden na oplevering van uw appartement vervalt de bankgarantie, tenzij u schriftelijk aan de notaris mededeelt deze te willen handhaven. Dit laatste mag u doen indien nog niet alle gebreken die tijdens de oplevering zijn geconstateerd of waarvan binnen drie maanden schriftelijk aan Van Zanten Bouw B.V. melding is gemaakt, zijn hersteld.

Het bedrag dat als bankgarantie gehandhaafd blijft, dient wel in redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de nog aanwezige gebreken.

#### **Onderhoudsperiode**

Gedurende drie maanden nadat de oplevering heeft plaatsgevonden, kunt u Van Zanten Bouw B.V. schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan. Meld de gebreken schriftelijk direct na ontdekking.

Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik van het appartement of het “werken” van materialen door droog- of verhardingskrimp.

Als gevolg van het werken van materialen kunnen met name in de hoeken van wanden en plafonds en bij aftimmerwerk haarscheurtjes of naden ontstaan. Dit is niet ernstig: ze worden veroorzaakt door uit uw appartement wegtrekkend vocht en veranderende temperatuur of zetting van het appartement en zijn helaas niet te voorkomen.

Ook als u zelf schade heeft veroorzaakt door bijvoorbeeld boren, zagen, hakken en frezen in (dek)vloeren, wanden, houten draagconstructies etc. is herstel hiervan niet voor rekening van Van Zanten Bouw B.V..

Na drie maanden na oplevering is Van Zanten Bouw B.V. alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken.

#### **Klachtenafhandeling na oplevering**

Nadat het appartement is opgeleverd, zal de serviceafdeling van Van Zanten Bouw B.V. klachten en vragen aangaande uw appartement behandelen. U kunt hiervoor rechtstreeks contact opnemen met Van Zanten Bouw B.V. via een emailadres dat bij oplevering verstrekt wordt.

#### **Onderhoud**

Om uw volledige garantierechten te kunnen benutten en ter bevordering van de levensduur van de verschillende onderdelen van uw appartement zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Verzoek in dat geval om een korte vastlegging van de inspectie en bewaar deze gedurende de garantietermijn. Indien u een beroep doet op de garantie van kan Van Zanten Bouw B.V. hierom vragen.

### Visie van de wijk

De woning die u koopt is onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling. In de ontwikkeling van het gebied is veel aandacht besteed aan klimaatadaptiviteit, biodiversiteit en natuurinclusief wonen. Als gevolg daarvan zijn er in de koop- en aannemingsovereenkomst meerdere kwalitatieve verplichtingen opgenomen. Doormiddel van deze kwalitatieve verplichtingen streeft de Verkoper naar het in stand houden van het ontwerp en het met elkaar bijdragen aan een beter milieu en een gezond leefklimaat. Indien er over deze bepalingen onduidelijkheden bestaan, dan kunt u hiervoor met uw vragen terecht bij de makelaar.

## Garantie- en Waarborgregeling van SWK

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling en het bijbehorend Garantiesupplement van toepassing.

De SWK Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen die in het bezit zijn van het SWK waarborgcertificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van Van Zanten Bouw B.V. tijdens de bouw en bij bouwkundige gebreken na oplevering.

Als u een woning met SWK garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gebruik modelovereenkomst. Bij appartementen die verkocht worden met SWK garantie wordt gebruik gemaakt van een model aannemingsovereenkomst met bijhorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en Van Zanten Bouw B.V. evenwichtig vastgelegd.
- Insolventiewaarborg (afbouwwaarborg). Gaat Van Zanten Bouw B.V. tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor de afmaken van de bouw van uw appartement of betaalt het SWK de reeds betaalde termijnen aan u terug.
- Gebrekenwaarborg (herstelwaarborg). Van Zanten Bouw B.V. garandeert de kwaliteit van het appartement vanaf drie maanden na de oplevering. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is Van Zanten Bouw B.V. verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er een garantietermijn van tien jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar.

Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt niet onder de garantie. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van de garantie.

SWK waarborgt de garantieverplichting van Van Zanten Bouw B.V.. Wanneer Van Zanten Bouw B.V. niet meer kan of wil herstellen, dan draagt SWK hier, tot een bepaald bedrag, zorg voor. Ook wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en Van Zanten Bouw B.V. ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan SWK hierin bemiddelen.

Voorafgaand aan de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u de SWK Garantie- en Waarborgregeling, de bijbehorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting en de van toepassing zijnde garantiemodules. Hierin staan uw rechten en plichten verwoord. Het is dus verstandig om deze goed door te lezen.



## Gebruik van persoonsgegevens

Alle door u ter beschikking gestelde persoonsgegevens worden door ons gebruikt met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

### **Persoonsgegevens kopers**

Pijnacker De Scheg B.V. deelt de persoonsgegevens van kopers met de bij het project betrokken makelaar(s), de notaris en Van Zanten Bouw B.V..

Van Zanten Bouw B.V. deelt uw gegevens met onderaannemers, leveranciers, showrooms en derden die in het kader van de realisatie van het appartement door Van Zanten Bouw B.V. worden ingeschakeld. Uw gegevens worden gedeeld zodat deze bedrijven contact met u kunnen opnemen voor afstemming van uw keuzes en wensen ten aanzien van de bouw.

Indien u bezwaar heeft tegen het delen van uw gegevens dan verzoeken wij u dat zo spoedig mogelijk aan ons kenbaar te maken. U bent dan zelf verantwoordelijk voor het tijdig contact opnemen met de voor het project toegewezen notaris en de showrooms voor het uitzoeken van de onderdelen voor uw appartement.

Mocht u in een later stadium uw eerder gegeven toestemming willen intrekken, dan kunt u dit doen door een e-mail te sturen naar [verzoekavg@jajo.com](mailto:verzoekavg@jajo.com) en bij voorkeur met een cc naar de Wooncoach van Van Zanten Bouw B.V.. Wij wijzen erop dat in de tussentijd uw gegevens reeds kunnen zijn doorgegeven. In dat geval zullen wij de ontvanger verzoeken uw gegevens te verwijderen.

### **Persoonsgegevens geïnteresseerden**

De persoonsgegevens van geïnteresseerden en optanten die geen appartement in dit project hebben gekocht, maar wel interesse hebben getoond in dit project kunnen door ons bewaard worden voor gebruik in een volgende deelfase van dit project of deze gebiedsontwikkeling. Ook is het mogelijk dat u weer wordt aangeschreven/gemailed indien er door ons op relatief korte termijn een vergelijkbaar project in dezelfde gemeente wordt gestart.

Indien u bezwaar heeft tegen het op deze wijze gebruiken van uw gegevens dan verzoeken wij u dat zo spoedig mogelijk kenbaar te maken aan Pijnacker De Scheg B.V. via [verzoekavg@jajo.com](mailto:verzoekavg@jajo.com).

### **Privacyverklaring**

Voor de gehele door Pijnacker De Scheg B.V. gehanteerde privacyverklaring verwijzen wij u naar [https://www.jjpo.nl/uploads/files/Privacy\\_Statement.pdf](https://www.jjpo.nl/uploads/files/Privacy_Statement.pdf)

# Toelichting bij verkoopbrochure en contractstukken

## Contractstukken

U ontvangt van ons verschillende documenten die samen de contractstukken voor de bouw van uw appartement vormen. Deze zijn benoemd als bijlage in de koop- en aannemingsovereenkomst. Dit zijn onder andere de verkooptekening(en) en de Technische Omschrijving van uw appartement, de van toepassing zijnde Garantie- en Waarborgregeling en mogelijk een erratum.

Daarnaast heeft u wellicht een sfeerbrochure ontvangen of het project bekeken op een website of social media. De uitingen en tekeningen in deze brochure en websites zijn met grote zorg samengesteld aan de hand van de gegevens die ten tijde van het opstellen ervan bekend waren. Dit zijn echter “artist impressions” en deze zijn bedoeld om weer te geven wat de inrichtingsmogelijkheden van de woning zijn en hoe deze er bij benadering uit komt te zien. Mogelijk zijn in de impressies optionele keuzemogelijkheden opgenomen, zoals bijvoorbeeld dakkapellen en/of uitbouwen om de potentie van de woning weer te geven.

Dit zijn echter geen contractstukken. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

## Maatvoering

De op tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering, etc. Ondanks de zorgvuldige voorbereiding kunnen er tijdens de verdere uitwerking kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Ook de definitieve afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen.

Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening opgenomen maten kunnen geen rechten worden ontleend. Wilt u bepaalde onderdelen voor oplevering definitief bestellen (bijvoorbeeld een keuken of raamdecoratie) gebruik daarvoor dan geen maten van de tekening, maar meet deze op in uw eigen appartement. Dit kan tijdens een van de kijkmomenten.

## Situatietekening

De situatietekening is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van uw appartement.

De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd en de grootte van de kavels is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Desondanks kunnen geringe afwijkingen voorkomen. Afwijkingen van het perceel - groter of kleiner - dan in de koopovereenkomst staan vermeld, zullen geen der partijen recht geven op verrekening.

## Bouwnummers

De nummers bij de appartementen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Straat en huisnummer worden tijdig voor de oplevering aan u bekend gemaakt.

### Openbare ruimte

De op de situatietekening aangegeven inrichting van de openbare ruimte is een impressie van de werkelijkheid, ontleed aan de gegevens die op dit moment bekend zijn. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie zien. Daar waar de openbare ruimte al toegankelijk is op en rond de locatie kunt u een en ander uiteraard ook bekijken. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid op ons nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

Het is mogelijk dat de openbare ruimte ten tijde van oplevering van het appartement nog niet gereed is. Enige hinder van bouwbestrating en bouwverkeer kan zich voordoen. Daarnaast kan hinder ontstaan op het moment dat de definitieve bestrating wordt aangelegd.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Voorrang SWK bepalingen

Van toepassing is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020 en bijbehorend garantiesupplement, bestaande uit Module I F en Module II U.

Ongeacht hetgeen in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

## Bouwbesluit

Het appartement voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of overige ruimte. In het Bouwbesluit zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen.

Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- entree : verkeersruimte
- meterkast : meterruimte
- trapkast : onbenoemde ruimte
- toilet : toiletruimte
- woonkamer/keuken : verblijfsruimte
- overloop : verkeersruimte
- badkamer : badruimte
- slaapkamer : verblijfsruimte
- zolder : onbenoemde ruimte of verkeersruimte
- techniekruimte : bergruimte
- buitenberging : bergruimte
- aangebouwde berging : bergruimte

**AANDACHTSPUNT:** Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Een overige ruimte is een ruimte waar het verblijven van personen een ondergeschikte functie heeft. Het Bouwbesluit stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie. Bent u van plan om een overige ruimte als verblijfsruimte te gebruiken, bijvoorbeeld door van de zolder (overige ruimte) een slaapkamer (verblijfsruimte) te maken, vraag dan aan de Wooncoach of dat bij uw woning mogelijk is en welke aanpassingen daar eventueel voor nodig zijn.

## Rondom en onder uw appartement

### Peil en hoogteligging van de woning

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

De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

**AANDACHTSPUNT:** Volgens het Bouwbesluit mag de opstaphoogte van de drempel van de toegangsdeur (voordeur) van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. U dient hier zowel bij het aanleggen van de bestrating naar uw voordeur als bij het aanbrengen van vloerafwerking in de entreehal rekening mee te houden. Wij hebben gerekend met het aanbrengen van een vloerafwerking van ca. 15 mm achter de voordeur. Wilt u een dikkere vloerafwerking toepassen, dan kan de deur niet meer naar binnen open draaien. Plaats in dat geval achter de voordeur een kader met daarin een schoonloopmat in plaats van de vloerafwerking.

### Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken, ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd voor funderingen, rioleringen, kabels en leidingen. De openbare ruimte rondom het gebouw wordt aangelegd door de civiele aannemer en na eigendomsoverdracht vanuit Pijnacker De Scheg B.V. aan de gemeente Pijnacker-Nootdorp onderhouden door de Gemeente Pijnacker-Nootdorp.

### Riolering

De hemelwater en vuilwater riolering wordt uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast voor vuilwater en hemelwater (regenwater).

De afvoeren van de diverse vuilwaterlozingspunten in de woning (bijv. sanitair en keukengootsteen) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het vuilwaterrioleringsstelsel wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool.

De hemelwater wordt vanaf het dak van het appartementengebouw via hemelwaterafvoeren (regenpijpen) afgevoerd naar de ondergrondse hemelwaterriolering van het gebouw. Deze afvoer stort direct uit in de wadi gelegen nabij het gebouw.

De definitieve plaats van hemelwaterafvoeren wordt in overleg met de installateur bepaald en kan afwijken van de verkooptekening.

### Bestrating en terreininrichting

- De bestrating in het openbaar gebied en toegangspaden naar het appartementengebouw vallen buiten de werkzaamheden van Van Zanten Bouw B.V. en zullen door de civiele aannemer worden aangebracht.

- Ten noordoosten van het appartementengebouw worden parkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen gerealiseerd. Deze plaatsen worden ten behoeve van het gebouw gerealiseerd, maar behoren niet tot het eigendom van de eigenaren van het appartementengebouw. De (fiets)parkeerplaatsen zijn openbaar en zullen na oplevering in eigendom en onderhoud overgedragen worden aan de gemeente Pijnacker-Nootdorp.
- Positie van de postkasten conform tekening. De postkasten zijn van aluminium, gemoffeld in kleur beige-grijs en uitvoering volgens keuze architect, ingebouwd in de muur naast de entree ter hoogte van de beldrukkers en videofooninstallatie.
- Op diverse gevels van het gebouw wordt gevelbeplanting aangebracht doormiddel van spandraden en steunen van RVS, aanvangshoogte n.t.b. (Klimplant Blauwe regen, Klimhortensia en Wingerd). Voor exacte locatie zie verkooptekening.
- Klimplanten staan op eigen terrein en worden vanaf oplevering van het appartementengebouw onderhouden via de VvE.

**AANDACHTSPUNT:** Op de aangebrachte haagbeplanting is geen inboetgarantie van toepassing. Vergeet in de drukke periode na de oplevering dan ook niet om de nieuw aangeplante beplanting voldoende water te geven. Nieuwe aanplant heeft van april tot september zeker 1x per twee weken water nodig. In droge perioden zelfs vaker. Denk hier dus niet alleen in de zomer, maar ook al in het voorjaar aan.

#### Gemeenschappelijke fietsenberging

Op de begane grond van het gebouw worden twee gemeenschappelijke fietsenbergingen gerealiseerd waar per appartementen ten minste ruimte is voor het stallen van 3 normale fietsen. Naast de standaard standplaatsen worden er een aantal fietsplekken gerealiseerd voor buitenmodelfietsen (bakfietsen en fietsen met mand) en scootmobielen. Aantallen en positie conform verkooptekening.

#### Huisvuilinzameling

In het openbaar gebied worden aan de voorzijde van het gebouw meerdere ondergrondse containers geplaatst voor inzameling van restafval, groenafval, plastic en papier. In het opleverdossier zal Van Zanten Bouw B.V. nader informeren inzake het gebruik van de ondergrondse containers.

# De ruwbouw van uw appartement

## Fundering

Het gebouw wordt gefundeerd op een betonnen fundering d.m.v. hei- of schroefpalen volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van de dienst Bouw- en Woningtoezicht.

## Kruipruimte

- Onder het gebouw bevindt zich een gescheiden kruipruimte voor het inbrengen van de kabels en leidingen. Deze ruimte is (beperkt) toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik ter plaatse van de entree van het gebouw en de entree van de op de begane grond gelegen appartementen.
- De kruipruimte wordt geventileerd middels ventilatieroosters in de gevels.

## Vloeren

- begane grond: geïsoleerde betonnen kanaalplaatvloer;
- verdiepingen: betonnen plaatvloer;
- balkons: prefab beton.

In de betonvloeren zijn diverse leidingen opgenomen, onder andere elektra-, water- en rioleringsleidingen, en de kanalen voor de ventilatie.

De onderzijde van de balkonvloer wordt daar waar nodig voorzien van een geluidsabsorberend materiaal ten behoeve van demping van de waarneming van het geluid op het balkon, als gevolg van spoorwegverkeer. Eén en ander volgens opgave van de geluidsadviseur.

## Wanden:

- Het binnenspouwblad van de gevels wordt uitgevoerd in kalkzandsteenelementen, dikte volgens opgave van de constructeur.
- De gevels worden voorzien van isolatie.
- De woningscheidende binnenwanden welke onderdeel vormen van de hoofd draagconstructie worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen, dikte volgens opgave van de constructeur.
- Niet-dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken of -elementen, dikte volgens opgave van de constructeur.
- Alle niet-dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd met gipsblokken. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zullen deze wanden uitgevoerd worden in geluidbeperkende uitvoering. Ter plaatse van de badkamer zullen de gipsblokken in vochtbestendige uitvoering worden uitgevoerd.

## Buitengevels:

- De buitengevels van woningen worden uitgevoerd als schoon metselwerk in wildverband.
- Het metselwerk wordt uitgevoerd met een door de architect uitgekozen metselsteen conform kleur- en materiaalstaat.



- De voegen van het metselwerk worden iets terugliggend uitgevoerd in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Waar op tekening aangegeven wordt het metselwerk staand en/of terugliggend verwerkt.
- Een inbouwkast voor het huisvesten van de vleermuizen en gierzwaluwen wordt in de buitengevel verwerkt, aantallen en positie conform verkooptekening. Inbouwkasten conform kleur- en materiaalstaat.
- De buitengevels worden gedeeltelijk afgewerkt in houten geveldelen, positie conform verkooptekeningen. Geveldelen conform kleur- en materiaalstaat.
- De gevels worden voorzien van de nodige open stootvoegen ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Ten behoeve van het uitzetten en krimpen van het metselwerk worden de gevels voorzien van dilataties die niet nader worden afgewerkt.
- Boven de kozijnen wordt het metselwerk ondersteund door een verzinkt en gepoedercoat stalen lateien / geveldragers.
- Onder de buitendeurkozijnen worden kunststof onderdorpel toegepast.
- Onder de houten buitenraamkozijnen worden prefab betonnen waterslagen toegepast.
- Onder de houten buitenraamkozijnen tot maaiveld worden geïsoleerde kantplanken toegepast.
- Onder de houten buitenraamkozijnen in gevels met houten gevelbekleding worden aluminium gepoedercoatte waterslagen toegepast.
- Voor een goede waterdichting van de gevels wordt waar nodig kunststof- en/of loodslabben en folies verwerkt.

#### Daken

- De geïsoleerde platdakconstructie bestaat uit een betonnen plaatvloer volgens opgave constructeur, een isolatielaag en bitumineuze dakbedekking en een grindlaag. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim conform kleur- en materiaalstaat.
- De benodigde doorvoeren ten behoeve van de installaties van de woning worden opgenomen in de dakconstructie.
- Overstekken, boeiboorden en buitenplafonds worden afgewerkt met isolatie en houten delen of watervast verlijmd multiplex beplating, geschroefd/genageld en in het werk geschilderd. Positie conform verkooptekening.
- Onderzijde ter plaatse van de gesloten balkons en balkons met gesloten scherm worden geluidsisolierend bekleed met Heraklith platen, positie conform verkooptekening.
- Het dak wordt voorzien van valbeveiliging.

#### Hemelwaterafvoeren

- Het hemelwater (regenwater) dat op het dak van het gebouw valt wordt afgevoerd via HWA buizen uitgevoerd in zink.

#### Hekwerken

- Ter plaatse van de balkons worden glazen balkonhekwerken met stalen frame aangebracht, positie conform verkooptekening.

- De balkons op de noordgevel en zuidgevel worden voorzien van een verhoogde glazen balustrade rondom het balkon van 1,20 meter hoogte ten behoeve van geluidwering spoorwegverkeer.

#### Buitenkozijnen, ramen en deuren

- De buitenkozijnen en ramen van de woning worden uitgevoerd in hardhout en aan de binnenzijde en buitenzijde al dan niet fabrieksmatig dekkend geschilderd.
- Het kozijn van de woningentree wordt uitgevoerd in hardhout en aan beide zijdes al dan niet fabrieksmatig dekkend geschilderd. Het kozijn wordt aan de onderzijde voorzien van kunststof/kunststenen onderdorpels.
- De binnenzijde van de kozijnen en ramen zal in dezelfde kleur worden uitgevoerd als de buitenzijde conform kleur- en materiaalstaat.
- Een aantal buitenkozijnen en ramen worden uitgevoerd in aluminium, aantal en positie conform verkooptekening. Deze kozijnen worden gemonteerd in een vurenhouten stelkozijn.
- De ramen worden, daar waar op verkooptekening is weergegeven, uitgevoerd als draai-kiepramen. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tochtprofielen, slijtstrippen en condensprofielen.
- De deurkozijnen en kozijnen die tot aan peil doorlopen, worden voorzien van kunststof/kunststenen onderdorpels.
- Onder de kozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht conform de kleur- en materiaalstaat.

#### Hang- en sluitwerk

- Alle buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat wordt uitgevoerd in overeenstemming met het Bouwbesluit, inbraak weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096.
- De hoofdentree, woningentreedeur en algemene bergingsdeuren, worden voorzien van gelijksluitende cilinders.
- De raambediening van de draai-kiepramen wordt uitgevoerd met een veiligheidssluiting voorzien van sleutel.
- De buitendeuren en ramen worden voorzien van scharnieren van gegalvaniseerd staal en aluminium deur en raambediening.
- De toegangsdeur van het appartement wordt voorzien van een passieve deurdranger welke wordt geactiveerd bij brand.
- De entree deur van het gebouw en de sluisdeur richting de lift/entree worden voorzien van een elektrische deursensor.
- De overige deuren in de algemene ruimten worden voorzien van een standaard deurdranger.

#### Beglazing

- De buitenkozijnen van de woning worden voorzien van hoogrendement thermisch isolerende HR++ beglazing.
- Daar waar conform de NEN 3569 doorval beveiligde en/of letselveilige beglazing benodigd is wordt deze toegepast. Deze beglazing kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

- De balkons aan de westgevel worden voorzien van een glazen vouwwand op het balkonhekwerk ten behoeve van geluidwering spoorwegverkeer.
- De balkons op de noordgevel en zuidgevel worden voorzien van een verdiepingshoge vaste glazenwand aan één zijde van het balkon ten behoeve van geluidwering spoorwegverkeer.

## De afbouw van uw appartement

### (Binnen)deuren en –kozijnen

- De entree deur naar het appartement wordt uitgevoerd in een brandwerende houten deur in hardhouten kozijn, kleur zoals vermeld in kleur- en materiaalstaat.
- De binnendeurenkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel in de kleur wit. Het bovenlicht boven de deur naar de berging en de meterkast wordt voorzien van een dicht paneel. De overige bovenlichten worden voorzien van helder enkel glas.
- De binnendeurenkozijnen ter plaatse van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een kunststeen dorpel. De overige binnenkozijnen worden niet voorzien van een dorpel.
- De deuren worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. Waar nodig volgens het Bouwbesluit zullen deze deuren uitgevoerd worden in geluid beperkende uitvoering.
- Alle binnendeuren worden voorzien van stalen paumelles en aluminium deurkrukken met bijbehorende schilden. De toiletruimte en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten, de meterkast en de trapkast van een kastslot. Alle overige deuren worden voorzien van loopsloten.
- De binnendeuren worden uitgevoerd als opdekdeuren.
- De binnendeuren van de werkkasten, gemeenschappelijke fietsenberging, trappenhuizen en sluisdeur worden uitgevoerd als brandwerende deur in hardhouten kozijn, kleur zoals vermeld in kleur- en materiaalstaat.

### Trappen, hekwerken en leuning

- De verdiepingstrappen in het trappenhuis zijn uitgevoerd in prefab beton voorzien van een anti slipmotief, volgens advies fabrikant / constructeur.
- De trappen in het algemene trappenhuis worden voorzien van een stalen gepoedercoate leuning, kleur conform kleur en materiaalstaat;
- De trap (voor onderhoud dak) t.p.v. de 3e verdieping in de algemene ruimte wordt uitgevoerd als een dakluik met schaartrap.

### Afwerking wanden

- De wanden in de algemene ruimtes worden afgewerkt met schopvaste muurverf, kleur wit, m.u.v. de wanden in de bergingen en de algemene technische ruimten;
- Alle niet betegelde wanden in het appartement worden behangklaar opgeleverd.
- De wanden van de toiletruimte en de badkamer worden gedeeltelijk danwel geheel betegeld zoals omschreven is bij het onderdeel tegelwerk. Boven het tegelwerk van de toiletruimte worden de wanden afgewerkt met wit structuur spuitpleisterwerk. De wanden in de bergingen en technische ruimtes blijven onafgewerkt.

### Afwerking plafonds

- De betonplafonds van het appartement worden afgewerkt met wit structuur spuitpleisterwerk. De plaatnaden van de plafonds (V-naden) blijven zichtbaar.

- Het verlaagd plafond t.p.v. de entreehal op de begane grond wordt voorzien van houten latten met zwart viltdoek.
- Alle plafonds van de entreehal, het trappenhuis en de hal op de verdiepingen (algemene ruimtes) worden voorzien van een akoestisch plafond van een structuur spuitwerk (V-naden blijven “in het zicht”), kleur wit, m.u.v. de onderzijde betontrap (naturel) in de trappenhuisen en de ruimtes in de kelder;
- De plafonds van de gemeenschappelijke fietsenberging bergingen in het algemene deel van het gebouw wordt onafgewerkt uitgevoerd.

#### Afwerking vloeren

- De vloer ter plaatse van de centrale hoefdentree wordt voorzien van een schoonloopmat, kleur conform afwerkstaat.
- De vloeren van de algemene ruimten, m.u.v. de technische ruimtes en bergingen wordt voorzien van een tegelvoer.
- De vloeren van de woning worden afgewerkt met een zwevende dekvloer van circa 80 mm dik.
- In de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.
- In de dekvloeren lopen diverse water-, elektra- en (vloer)verwarmingsleidingen. Het is daarom niet mogelijk om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren etc.

#### Tegelwerk

- Voor het project is een standaard keuzepakket voor wand- en vloertegels samengesteld.
- Toiletruimte(n): De vloeren en wanden worden voorzien van tegelwerk. De wanden worden tot een hoogte van  $\pm 1.200\text{mm}+$  vl. betegeld en liggend verwerkt. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

##### Wandtegels:

- Afmeting: 200 x 250 mm
- Kleur: wit

##### Voegen:

- Kleur: wit

##### Vloertegels:

- Afmeting: 300 x 300mm
- Kleur: antraciet

##### Voegen:

- Kleur: grijs

- Badkamer: De wanden en vloeren worden voorzien van tegelwerk. De wanden worden tot aan de onderkant van het plafond betegeld en liggend verwerkt. De vloer van de douchehoek wordt onder afschot betegeld naar de put. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

##### Wandtegels:

- Afmeting: 200 x 250mm
- Kleur: wit

##### Voegen:

- Kleur: wit

Vloertegels:

- Afmeting: 300 x 300mm
- Kleur: antraciet

Voegen:

- Kleur: grijs

De inwendige hoeken tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelswerk worden voorzien van kunststof hoekstrippen.

- Algemene ruimten gebouw

Vloertegels:

- 600 x 600mm
- Kleur: agaat grijs

Wanden:

- Tegelplint afmeting 600 x 95mm
- Kleur: agaat grijs
- Boven de plint wordt schopvaste muurverf aangebracht. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

## Sanitair

Het volgende sanitair wordt toegepast in de toiletruimte:

- Keramisch wandcloset met kunststof closetzitting met deksel. Het toilet wordt gemonteerd op een inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel voorzien van twee spoelknoppen, waarvan één waterbesparende spoelknop.
- Een keramische fontein voorzien van verchromde fonteinkraan. De waterafvoer vindt plaats middels een sifon die is aangesloten op een muurbuis.

Het volgende sanitair wordt toegepast in de badkamer:

- Een keramisch wandcloset met kunststof closetzitting met deksel. Het toilet wordt gemonteerd op een inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel voorzien van twee spoelknoppen, waarvan één waterbesparende spoelknop.
- Een enkele wastafel voorzien van één wastafelmengkraan. De waterafvoer vindt plaats middels een sifon die is aangesloten op een muurbuis.
- Boven de wastafel wordt een ronde spiegel (afmeting spiegel ca. 600 mm) gemonteerd.
- Een thermostatische douchemengkraan en glijstangcombinatie met waterbesparende douchekop.
- Een RVS douchegoot met rooster.
- Elektrische radiator in de kleur wit.

Overige sanitaire voorzieningen:

- Het aansluitpunt van de wasmachine wordt voorzien van een tapkraan met beluchter, op de tweede verdieping.

### Aftimmerwerk

- Waar voor een deugdelijke en nette afwerking benodigd is, worden diverse aftimmerwerken uitgevoerd met mdf of multiplex.
- Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

### Schilderwerk

- De buitenkozijnen, ramen en -deuren en buitenbetimmeringen worden fabrieksmatig van grondverf voorzien en in het werk danwel fabrieksmatig met een éénlaags verfsysteem afgewerkt. De binnenzijde van buitenkozijnen, -ramen en -deuren wordt in dezelfde kleur als de buitenzijde uitgevoerd.
- Alle overige voorkomende schilderwerken op hout worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem, kleur volgens keuze architect, met uitzondering van fabrieksmatig afgelakte houtwerken.
- Waterleidingen, CV-leidingen, chromatisch verzinkte leidingen of kunststof leidingen worden niet geschilderd.

### Keuken

Het appartement wordt zonder keukeninrichting opgeleverd. De keuken dient door u zelf gekocht te worden bij een keukenleverancier naar keuze. De keuken mag pas na de oplevering van het appartement geplaatst worden. In de plattegrond is de beoogde opstelplaats voor de keuken aangegeven met daarbij de standaardplaats waar de leidingen en elektravoorzieningen worden aangebracht.

Standaard worden aansluitpunten voor de volgende apparatuur (eventueel afgedopt) aangebracht.

- Perilex aansluiting opstelplaats kookplaat
- Wandcontactdoos opstelplaats recirculatie afzuigkap
- Afvoer en warm en koud watervoorziening opstelplaats spoelbak (afgedopt)
- Wandcontactdoos opstelplaats koelkast
- Wandcontactdoos voor de vaatwasser
- Loze leiding/wandcontactdoos op aparte groep opstelplaats magnetron/oven
- Twee stuks dubbele wandcontactdoos boven aanrechtblad 120 cm + vloer

Als kopersoptie kan het leidingwerk van de keuken worden aangepast. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de Wooncoach van Van Zanten Bouw B.V. wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

## De installaties in uw appartement

### Meterkast

Het appartement wordt voorzien van een prefab meterkast/meterkast met een meterkastbord van onafgewerkt underlayment en ingericht conform de geldende voorschriften van de nutsbedrijven.

### Waterinstallaties

De waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter volgens de geldende voorschriften en uitgevoerd in kunststof. De waterleiding is afsluitbaar in de meterkast en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Een koud waterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de fontein kraan in de toiletruimte.
- het spoelreservoir van de toiletten.
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine.
- het vulpunt ten behoeve van de verwarmingsinstallatie. Indien mogelijk wordt deze gecombineerd met het tappunt ten behoeve van de wasmachine.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- het aansluitpunt nabij de opstelplaats van keuken: 2,5 l/minuut (afgedopt).
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer: 2,5 l/minuut.
- de thermostatische douchemengkraan: 2,5 l/minuut.

De aansluitkosten van de waterinstallatie op het plaatselijke waterleidingnet zijn inbegrepen in de aanneemsom. U dient zich na oplevering aan te melden bij het plaatselijk leverende waterbedrijf.

### Algemene waterinstallatie

In de algemene technische ruimte wordt een hydrofoor geplaatst die zorgt voor voldoende waterdruk. Vanuit de hydrofoor wordt het water verspreid naar de meterkasten van de appartementen. In de algemene bergkast wordt voor het onderhoud van het gebouw een uitstortgootsteen met tapkraan geplaatst

### Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Hierop worden de volgende afvoerpunten aangesloten:

- de afvoerleiding nabij opstelplaats van de keuken (afgedopt)
- de toiletten
- de fontein in de toiletruimte
- de wastafel in de badkamer
- de douche
- de opstelplaats van de wasmachine
- het warmwatertoestel



## Gasinstallaties

Uw appartement wordt niet voorzien van een gasinstallatie.

## Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel

- Het appartement wordt voorzien van warm water en wordt verwarmd door een individuele volledig elektrische gevoede verticale bodemwarmtepompinstallatie.
- De bodemwarmtepompinstallatie onttrekt warmte aan de bodem. Met deze warmte wordt water verwarmd in een boiler. Het boiler heeft een inhoud van 150 liter. Het voorverwarmde water wordt verder verwarmd tot de vereiste temperatuur met een elektrische naverwarmer. Deze bodemwarmtepomp wordt geplaatst in de berging in het appartement. De warmtepomp dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor onderhoud en inspectie.

In de zomer onttrekt de bodemwarmtepompinstallatie warmte aan de woning middels het vloerverwarmingssysteem en brengt deze warmte terug in de bodem. De vloer van het appartement koelt daarbij enkele graden af ten opzichte van de buitentemperatuur.

- Omdat gebruik wordt gemaakt van een boiler is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik. De berekening van het verwarmingsvermogen geschied overeenkomstig de ISSO publicatie 51 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen' – zonder nachtverlaging.
- Er wordt gebruik gemaakt van een lage temperatuurverwarming systeem (LTV).
- De positie, aantallen en afmetingen van de verdelers zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. De werkelijke plaats en afmeting kan hiervan afwijken als dat noodzakelijk is op grond van de (nog te vervaardigen) transmissieberekeningen van de installateur.
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer.
- De slaapkamers worden voorzien van een afzonderlijke naregeling waardoor deze individueel na te regelen zijn. Door de goede isolatie van de woning zijn de mogelijkheden voor naregeling beperkt. U dient er rekening mee te houden dat de verwarming in de slaapkamers en badkamer geen warmte zal afgeven als er geen warmtevraag is door de kamerthermostaat.

Onderstaande temperaturen kunnen onder normale omstandigheden worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een buitentemperatuur van tenminste -10° Celsius.

- |                      |            |                                      |
|----------------------|------------|--------------------------------------|
| • entreehal          | 18°C       | vloerverwarming                      |
| • woonkamer / keuken | 22°C       | vloerverwarming                      |
| • toilet             | 18°C       | vloerverwarming                      |
| • slaapkamers        | 22°C       | vloerverwarming                      |
| • badkamer           | 22°C       | elektrische radiator/vloerverwarming |
| • berging            | onverwarmd | geen voorzieningen                   |
| • meterkast          | onverwarmd | geen voorzieningen                   |

Er mag geen nachtverlaging in de woning worden toegepast, aangezien vloerverwarming traag reageert en dit in extra energieverbruik resulteert.

**AANDACHTSPUNT:** De keuze van vloerbedekking is van invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming. De vloerbedekking kan tot een verlaging van het afgegeven vermogen leiden. Alhoewel een steenachtige afwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, tapijt) mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag)  $< 0,10 \text{ m}^2\text{K/W}$  is. Een negatieve factor op de warmteafgifte kan zijn vloerkleden, grote meubels en dergelijke. Wij raden u aan om u bij de keuze van vloerafwerking te laten adviseren door een deskundige.

### Mechanische ventilatie

- WTW/Balansventilatie:
  - Het appartement wordt geventileerd door een balansventilatiesysteem met een warmte terugwin unit (WTW-unit). Zowel de luchtafvoer als de luchttoevoer vindt plaats d.m.v. de ventilator in de op zolder geplaatste WTW-unit. De verse lucht wordt middels een dakdoorvoer van buiten aangevoerd. In de WTW-unit wordt de verse lucht langs de lamellen van de warmtewisselaar gevoerd en zo voorverwarmd met warmte uit de afgezogen lucht zonder daarmee rechtstreeks in contact te komen. De voorverwarmde lucht wordt ingeblazen in de woonkamer en slaapkamers. De lucht wordt afgezogen in de keuken, toiletruimte, badkamer en de opstelplaats van de wasmachine.
  - De bediening van het ventilatiesysteem geschiedt automatisch en is CO<sub>2</sub> gestuurd. De vraag naar ventilatie wordt op basis van CO<sub>2</sub> metingen in de woonkamer bepaald en geeft een signaal aan de ventilator om meer of minder lucht af te zuigen. Door middel van de hoofdbediening in de woonkamer en een afstandsbediening (te plaatsen in de badkamer) kan er ook handmatig worden bediend.
  - Afzuigventielen en inblaasventielen van wit kunststof worden geplaatst in het plafond of in de wand. De plaats is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen en wordt definitief bepaald aan de hand van berekeningen van de installateur.
  - Leidingwerk ten behoeve van het ventilatiesysteem en aansluiting op de afvoer wordt in de berging 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt. De ventilatieafvoer van de verblijfsgebieden en de ventilatietoevoer van de toiletruimte en badruimten vindt plaats via de vrije ruimte onder de deur.
  - In de keuken wordt geen voorziening meegenomen voor de aansluiting van een afzuigkap. Er dient te worden gekozen voor een recirculatieafzuigkap. De afvoer van de afzuigkap mag niet worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem.
  - De meterkast wordt geventileerd middels ventilatiesleuven of ventilatieroosters in of onder de deur of in het paneel boven de deur.

### Elektrische installatie

- De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse aansluitpunten zoals op de verkooptekening is aangegeven.

De installatie wordt voorzien van aarding en aardlekschakelaars. De elektrische installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf en de geldende voorschriften (NEN 1010).

- De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit kunststof inbouw materiaal toegepast met uitzondering van de zolder (opbouw), de meterkast, de aangebouwde bergingen en in de buitenberging. Hier wordt opbouw schakelmateriaal aangebracht en komen de PVC-leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.
- De volgende montagehoogten worden aangehouden:
  - Schakelaars en wandcontactdozen in combinatie met een schakelaar worden aangebracht op circa 105 cm boven de dekvloer.
  - Wandcontactdozen in de woning en loze leidingen voor bijvoorbeeld telefoon, data en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok, de inpandige berging, de meterkast, de trapkast.
  - Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
  - Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdoos voor afzuigkap op circa 200 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht.
  - De hoogte van wandcontactdozen ten behoeve van installaties zoals het warmwatertoestel, de verwarmingsinstallatie, de opstelplaats wasmachine, de installatie voor ventilatie, de omvormer van de zonnepanelen en in de meterkast, worden bepaald door de installateur.
  - Wandlichtpunten worden op circa 220 cm boven de vloer en/of het maaiveld aangebracht.
- Ter plaatse van de balkondeur wordt er conform tekening een aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. Het verlichtingsarmatuur (de buitenlamp) is opgenomen.
- Ter plaatse van de voordeur wordt een beldrucker aangebracht, aangesloten op de schel in de hal.
- De aansluitkosten van de elektra installatie op het plaatselijke elektranet zijn inbegrepen in de aanneemsom. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot aan de oplevering voor rekening van Van Zanten Bouw B.V.. U dient zich met ingang van de dag van de oplevering aan te melden bij een energieleverancier naar keuze. De toegang tot de hoofdentree wordt uitgevoerd met een videofooninstallatie door middel van een beltableau bij de entree van het gebouw en een bedieningsunit met beeldscherm in de hal van de appartementen.
- In iedere gemeenschappelijke fietsenberging worden meerdere wandcontactdozen geplaatst, welke worden aangesloten op de algemene meterkast. Positie zoals weergegeven op de verkooptekening.
- In de entree hal en op de verdiepingen, algemene bergingen, werkkasten en trappenhuizen worden diverse elektrapunten en lichtarmaturen bevestigd, type zoals beschreven in kleur- en materiaallijst en positie zoals weergegeven op de verkooptekening.
- Er worden ten behoeve van het opladen van een scootmobiel, elektravoorzieningen aangebracht in de gemeenschappelijke fietsenberging. De oplaadpunten worden voorzien van een tussenmeter.
- De algemene entree deur en tussendeur naar de lift wordt voorzien van automatische deursensor.

- De elektra van de algemene ruimten, lift, algemene verlichting, etc. worden aangesloten op de algemene meterkast.

### **Rookmelders**

In verband met de brandveiligheid worden er in het appartement en in de algemene ruimtes van het gebouw rookmelders geplaatst. De rookmelders in het appartement zijn aangesloten op de elektrische installatie van het appartement en in geval van de algemene ruimte worden deze aangesloten op de algemene meterkast van het gebouw. Hierdoor gaan alle rookmelders af die op betreffende meterkast zijn aangesloten zodra een van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd ingeval van stroomuitval.

### **Telecom- en mediavoorzieningen**

Ten behoeve van de Centrale Antenne Installatie (CAI, algemeen bekend als “kabel”)/data/telecom/glasvezel worden onbedrade aansluitpunten aangebracht volgens verkooptekening. Het bedraden van de leidingen is niet in de aanneemsom opgenomen, zodat u zelf kunt kiezen waar u welk aansluitpunt wilt maken. Voor de verschillende typen aansluiting zijn namelijk ook verschillende typen binnen bekabeling nodig. In de koopsom zijn geen aansluitkosten of abonnementskosten voor CAI/data/telecom/glasvezel opgenomen. U dient zich na oplevering aan te melden bij een leverancier naar keuze.

### **Liftinstallatie**

Er wordt een persoonslift aangebracht met een hefvermogen van ca. 1.000 kg. Deze lift is geschikt voor rolstoelgebruiker(s) of een brancard. De liftinstallatie wordt uitgevoerd volgens de eisen en normen van het Nederlands Liftinstituut. De lift wordt voorzien van een kunststof vloerafwerking.

### **Veiligheidsinstallatie**

De algemene ruimtes worden voorzien van noodverlichting en vluchtrouteaanduiding.

Alle veiligheidsvoorzieningen zijn ter indicatie weergegeven op de verkooptekeningen en zullen worden uitgevoerd conform het bouwbesluit.

### **Gemeenschappelijke meters**

De gemeenschappelijke meters welke zich in de algemene meterkast bevinden registreren het verbruik van onder andere:

- de verlichting van de algemene ruimtes, de berging en vluchtroutemarkering;
- het verbruik van de algemene installaties (elektra);
- de wandcontactdozen van de algemene ruimtes in het gebouw;
- het liftgebruik;
- watergebruik van de kraan t.p.v. de uitstortgootsteen;
- Hydrofoor.

De kosten voor deze algemene voorzieningen zullen worden opgenomen in de door de VVE nader te bepalen servicekosten.

## Milieu en energieverbruik

U heeft gekozen voor een nieuwbouwappartement. Dit betekent een comfortabel appartement die klaar is voor de toekomst en die met respect voor mens en milieu wordt gebouwd.

### Materiaalgebruik

- Het appartement wordt gebouwd met duurzame en hoogwaardige materialen. De gevels, dak en vloer zijn goed geïsoleerd en er worden diverse energiebesparende en waterbesparende maatregelen ingezet. Zo is het appartement voorzien van een zeer energiezuinig ventilatiesysteem en een bodemwarmtepompinstallatie met een bijzonder hoog rendement. Warm waterleidingen worden geïsoleerd om warmteverlies te beperken.
- Ook is er oog voor het watergebruik van het appartement. Zo worden waterbesparende douchekoppen toegepast, waterbesparende spoelknoppen bij de toiletten en kranen met straalbreker.
- Ten behoeve van de gezondheid van de schilder wordt binnen in het appartement uitsluitend gewerkt met watergedragen verf.

### Gasloos

Uw appartement is niet aangesloten op het gasleiding netwerk. Uw woning is daarmee klaar voor de toekomst.

### Energieverbruik/BENG

- In het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan het energieverbruik en daarmee de CO<sub>2</sub>-uitstoot van gebouwen.  
Dit wordt bepaald in de BENG eisen (eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen). Er zijn drie BENG- eisen. Uw woning voldoet aan alle BENG eisen.

### Isolatiewaarden

In het appartement wordt isolatie aangebracht volgens onderstaande (minimale) isolatiewaarden.

Onderdeel	Isolatiewaarde
Verdiepingsvloer	$R_c \geq 3,70 \text{ m}^2\text{K/W}$
Gevels	$R_c \geq 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}$
Dak	$R_c \geq 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}$
Kozijnen met HR++ beglazing	$U \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$

### Energielabel

Bij oplevering van het appartement wordt het energielabel van uw woning verstrekt. Uw woning krijgt het energielabel A.

### Natuurinclusief bouwen

Het behouden van biodiversiteit is een belangrijk thema in de nieuwbouwprojecten. In dit project doen wij dit onder andere door het opnemen van de vleermuiskasten en vogelkasten in de gevels bij het appartementengebouw; positie conform de overzichtstekeningen.

## Kleur en materiaalstaat exterieur

Kleurenschema MW C baksteen wit authentiek				
Onderdeel	Materiaal	Kleur	Nummer	Opmerking:
gevel	Baksteen WF Engels	Wit authentiek	S2033	wildverband
gevel voegwerk		Witgrijs*	Beamix 2771 o.g.*	



*MW C, wit authentiek*

Kleurenschema MW D baksteen brons-wit gereduceerd				
Onderdeel	Materiaal	Kleur	Nummer	Opmerking:
gevel	baksteen WF Engels	Brons-wit gereduceerd	S2026	wildverband
gevel voegwerk		Lichtgrijs*	Beamix 2772 o.g.*	



*MW D, brons-wit gereduceerd*

- Opm. \* aannemer dient een proefmuur in het werk te maken (per voegkleur minimaal 1m2) waarin architect en opdrachtgever de definitieve kleuren prefab voeg- of metselmortel bepalen.



Kleurschema overig				
Onderdeel	Materiaal	Kleur	Nummer	Opmerking:
Kader hoofdentree	Prefab beton	wit		
Balkonplaat	Prefab beton	lichtgrijs		Antislip aan bovenzijde
Gevelbetimmeringen	Houten geveldelen			verticaal aangebracht
Plafondbetimmeringen buiten	Houten delen			
Plafondbetimmeringen en betimmeringen buiten	Garantplex	kwartsgrijs	RAL 7039	
Onderzijde gesloten balkons en balkons met gesloten scherm	Heraklith Tektalan A2 fijn	wit		
Ventilatierooster kruipruimte	Kunststof	zwart		
Kozijnen inclusief draaiende delen binnen en buiten	Hout	kwartsgrijs	RAL7039	Beglazing transparant
Buitendeuren algemeen	hout	kwartsgrijs	RAL7039	Beglazing transparant
Buitendeuren balkons	hout	kwartsgrijs	RAL7039	Beglazing transparant
Voordeur woning	hout	kwartsgrijs	RAL7039	Dichte deur
Inpandige deuren algemeen	hout	kwartsgrijs	RAL7039	Beglazing transparant
onderdorpel	kunststeen	zwart		
Aluminium kozijnen inclusief draaiende delen	aluminium	gitzwart	RAL9005	Themis HI steellook mat structuur lak Beglazing transparant
Waterslagen	Prefab beton	lichtgrijs		
Waterslagen tpv aluminium kozijnen	Aluminium	gitzwart	RAL9005	
Vensterbank	kunststeen	wit		
Aftimmering buitenkozijnen	Multiplex of mdf	In kleur kozijn		
Aftimmeringen binnen	Multiplex of mdfn	wit		
Kantplank	Prefab beton	Lichtgrijs		
Postkasten	Metaal briefklep frontplaat	Kwartsgrijs RVS kwartsgrijs	RAL7039 Naturel RAL7039	
HWA	zink	naturel		
HWA in openbaar gebied	staal	verzinkt		Tot een hoogte van 2m1
Daktrim	aluminium	ombergrijs	RAL7022	
Spuwers/noodoverlopen	aluminium	ombergrijs	RAL7022	
Dakbedekking platte daken	Bitumen	naturel		
Stalen latei	metaal	ombergrijs	RAL7022	

Hekwerk/geluidsscherm balkon	Staal Glas	Ombergrijs doorzichtig	RAL7022	Gelaagd glas met folie
Glazen vouw wand balkon westgevel	Metaal Glas	Ntb doorzichtig	Ntb	Gelaagd glas
Vleermuiskasten en gierzwaluwkasten		kleur passend bij metselwerk		Inbouw Vivarapro IBVL06 en IBGZ05
Armaturen hoofdentree, entree fietsenstalling en vluchtdeur		zwart		Canlux Frame Led
Armaturen balkon		zwart		Canlux Frame Led
Huisnummerbord hoofdentree	RVS gecoat	gitzwart	RAL9005	Hoogte 30 cm

Bovenstaande kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. Van Zanten Bouw B.V. zal bij oplevering een kleurenmaterialenlijst verstrekken waarop de toegepaste RAL-kleuren zijn vermeld die u nodig heeft voor het onderhoud van de woning.


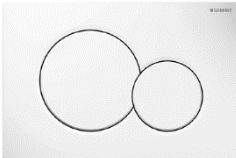



## Ruimte afwerkstaat interieur

Ruimte	Onderdeel	Kleur
Hal		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Keuken/Woonkamer		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar Kunststeen vensterbanken	Naturel Wit
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Berging		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Meterkast		
Vloer	Meterkast vloerplaat	
Wanden	houten beplating conform eisen nuts	
Plafond	Onafgewerkt	
Toilet		
Vloer	Keramische vloertegels 300x300 mm	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels 200x250 mm Boven het tegelwerk worden de wanden afgewerkt met fijn structuur spuitwerk	Volgens monster Wit
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Vloer	Kunststeen dorpel tpv deur	Zwart
Slaapkamers		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar Kunststeen vensterbanken	Naturel Wit
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Badkamer		
Vloer	Keramische vloertegels 300x300 mm	Volgens monster
Wanden	Keramische wandtegels 200x250 mm	Volgens monster
Plafond	Fijn structuur spuitwerk	Wit
Vloer	Kunststeen dorpel tpv deur	Zwart

Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.




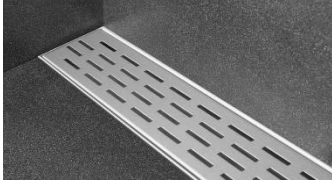
## Overzicht sanitair

Toiletruimte begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping (2<sup>^</sup>kappers en vrijstaande woningen)



Onderdeel	Merk, kleur	Afbeelding
Wandcloset	Villeroy en Boch Architectura  Wit	
Bedieningspaneel inbouwreservoir	Geberit  Wit	
Fonteintje	Villeroy en Boch Architectura 36 x 26 cm, kraangat rechts  Wit	
Fonteinkraan	Grohe Concetto XS  Chroom	
Afvoersifon fonteintje	Viege plugbekersifon met muurbuis  Chroom	

Badkamer

<p>Wandcloset (rijwoningen)</p>	<p>Villeroy en Boch Architectura Wit</p>	
<p>Bedieningspaneel inbouwreservoir</p>	<p>Geberit Wit</p>	
<p>Wastafel</p>	<p>Villeroy en Boch Architectura 60 x 47 cm, kraangat midden Wit</p>	
<p>Wastafelmengkraan</p>	<p>Grohe Concetto M Chroom</p>	
<p>Afvoersifon wastafel</p>	<p>Viege plugbekersifon met muurbuis Chroom</p>	

Spiegel (los geleverd)	Ronde spiegel Ø 60 cm	
Thermostatische douchemengkraan	Grohe Grohterm 1000 Chroom	
Glijstangset douche	Grohe New Tempesta 100 3 stralen 60 cm chrom	
Douchegoot	goot RVS	

#### Tegelwerk toilet en badkamer

Vloertegel	300x300mm antraciet	
Wandtegel	200x250mm wit	

## Slotbepaling

Deze documentatie is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de situatie en de tekeningen van de architect en andere adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, de inrichting van het openbaar gebied door de gemeente. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, cai-kasten, lantaarnpalen en dergelijke.

Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes.

Indien dit noodzakelijk mocht blijken, behoudt Van Zanten Bouw B.V. zich daarom het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is Van Zanten Bouw B.V. ten allen tijde gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels nieuwsbrieven of een erratum.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impression en het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend meubilair, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening en niet in de aanneemsom inbegrepen.

De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatieroosters en ventilatieventielen, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald.

Indien de woning gekocht wordt terwijl deze al geheel of gedeeltelijk gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de tekeningen of de Technische Omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning. Bij verschillen tussen deze Technische Omschrijving en de bij oplevering verstrekte woningmap met as-built informatie, prevaleert de bij oplevering verstrekte woningmap.