VERKOOPDOCUMENTATIE

14 BENEDEN- BOVENWONINGEN

WONINGMODEL BRONKZICHT

PLAN BUITENVEEN TE AALSMEER

INHOUDSOPGAVE

Geachte belangstellende **3**
U bevindt zich hier 3
01. Optie nemen **3**
De makelaar 3
02. Handtekening **3**
Koop-/aannemingsovereenkomst 3
Lengte van de bouwtijd 3
Woningborg-garantie 3
03. Woonwensen bepalen **4**
Een afspraak met uw kopersbegeleider 4
Online woningdossier: Mijn Roosdom Tijhuis 4
Een afspraak met Nobel Keuken & Bad 4
De voordelen van Nobel Keuken & Bad 4
Keukencheque 5
Uw keuken via een andere leverancier 5
Sluitingsdatum 5
Er is veel mogelijk, maar… 5
04. Start bouw brief en bezoek notaris **6**
Start bouw brief 6
Notaris 6
05. Start bouw op locatie **6**
Termijnen 6
06. Kopersbijeenkomst **7**
07. Oplevering **7**
08. Welke beoordeling geeft u Roosdom Tijhuis? **8**

Bijlage 1: Keuzelijst
Bijlage 2: Sanitair
Bijlage 3: Technische omschrijving

GEACHTE BELANGSTELLENDE

Allereerst hartelijk bedankt voor uw interesse in ons nieuwbouwaanbod. Met het openen van deze verkoopdocumentatie is uw eerste stap richting een nieuwe woning gezet. Zowel de aankoop- als bouwperiode van een nieuwbouw beneden- bovenwoning is een spannende tijd. Als ontwikkelaar en bouwer weten wij hoe hectisch, maar ook hoe bijzonder deze periode voor onze kopers is. Daarom zullen wij u voor, gedurende én na deze periode zo goed mogelijk begeleiden. Door de ervaringen die wij de afgelopen jaren hebben opgedaan denken wij er goed aan te doen om u over enkele belangrijke zaken te informeren, zodat eventuele misverstanden worden voorkomen. We stellen alles in het werk om u een trotse bewoner te laten worden van een prachtige Roosdom Tijhuis appartement.

U bevindt zich hier

Aan de hand van uw aankomende klantreis informeren wij u over diverse onderwerpen, op chronologische volgorde. Zowel de verkoop als uw verkenning van het aanbod is gestart. Wanneer u uw interesse wilt omzetten naar een aankoop is uw volgende stap een optie nemen bij de makelaar.

01. OPTIE NEMEN

De makelaar

Tijdens de verkoop- en optieperiode is de makelaar uw contactpersoon. De makelaar kan u alles vertellen over het project, de te bouwen beneden- bovenwoningen en hoe de verkoopprocedure verloopt.

Het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst vindt daarnaast plaats bij de makelaar. De makelaar kan uw vragen over deze overeenkomst beantwoorden. De makelaar kan - wanneer gewenst en wanneer van toepassing – bemiddelen bij de verkoop van uw huidige woning. Ook kan hij u informatie verstrekken over mogelijke financieringsvormen.

02. HANDTEKENING

Koop-/aannemingsovereenkomst

De aankoop van beneden- bovenwoning en de daarbij behorende berging moet schriftelijk worden vastgelegd. Hiervoor dient een koop-/aannemingsovereenkomst te worden ondertekend. Deze wordt door u en de directie van Roosdom Tijhuis getekend. Daarmee verplicht u zich tot het betalen van de koopsom en Roosdom Tijhuis verplicht zich tot de bouw van uw beneden- bovenwoning en de levering van de daarbij behorende berging. Nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend gaat het originele exemplaar naar de notaris om de notariële akte van de eigendomsoverdracht voor te bereiden. Daarnaast ontvangt u als koper een kopie en wordt er daarnaast een kopie verstrekt aan Woningborg zodat zij omstreeks de start van de bouw van uw beneden- bovenwoning het Woningborg-certificaat aan u kunnen verstrekken.

Lengte van de bouwtijd

Over de bouwtijd van uw beneden- bovenwoning vindt u meer informatie in de koop-/aannemingsoverkomst. Hierin wordt het aantal werkbare werkdagen om het realiseren van beneden-bovenwoningen vermeld.

Woningborg-garantie

Uw beneden- bovenwoning wordt gebouwd met Woningborg-garantie. Dit betekent voor u extra zekerheid in geval van eventuele financiële problemen bij het bouwbedrijf. Bij faillissement van het bouwbedrijf staat Woningborg borg voor de afbouw van de beneden- bovenwoningen of wordt u schadeloos gesteld. Daarnaast zorgt Woningborg ervoor dat garantiegebreken hersteld worden wanneer het bouwbedrijf gedurende de garantieperiode failliet gaat. U kunt meer over Woningborg vinden in het boekje "Woningborg Garantie- en waarborgregeling" welke u ontvangt van de makelaar tijdens het tekenen van uw koop-/aannemingsovereenkomst. Na ontvangst van het garantiecertificaat ontvangt u van Woningborg de folder “Gebruik en onderhoud van uw huis”, lees deze alstublieft aandachtig door.

03. WOONWENSEN BEPALEN

De beneden- bovenwoning zoals u die aantreft op de bestektekening en omschrijving, noemen wij de standaard woning. Om aan uw woonwensen te voldoen zijn er diverse mogelijkheden om deze standaard woning te wijzigen. De beschikbare opties voor uw beneden- bovenwoning zijn omschreven in de keuzelijst (zie bijlagen). Het maken van keuzes kan soms een tijdrovend en lastig proces zijn. Daarom raden wij u aan om voor de afspraak met uw kopersbegeleider de keuzelijst goed te bestuderen zodat u alvast een helder beeld heeft van de uitgebreide mogelijkheden.

Een afspraak met uw kopersbegeleider

Nadat u heeft besloten om uw gewenste Roosdom Tijhuis beneden- bovenwoning te kopen, benaderen wij u om een afspraak te maken met uw kopersbegeleider en krijgt u toegang tot uw online woningdossier: Mijn Roosdom Tijhuis. De kopersbegeleider zal samen met u alle opties van de keuzelijst bespreken. Heeft u woonwensen die niet op de keuzelijst staan? Bespreek deze dan gerust, wellicht is het mogelijk.

Na het persoonlijke gesprek met uw kopersbegeleider worden uw wensen en keuzes uitgewerkt.

Online woningdossier: Mijn Roosdom Tijhuis

Bij Roosdom Tijhuis staat innovatie hoog in het vaandel. Niet alleen op de bouwplaats maar ook achter de schermen. Dit houdt onder andere in dat we continu bezig zijn met de optimalisatie van communicatie met onze klanten voor, tijdens en na het bouwtraject. Via Mijn Roosdom Tijhuis krijgt u toegang tot alle informatie en communicatie met betrekking tot uw aankoop. Denk hierbij aan verkoopdocumentatie, bouwtekeningen, agenda en afspraken, inzage en keuze van meerwerkopties en communicatie met uw kopersbegeleider.

Een afspraak met Nobel Keuken & Bad

Naast de afspraak met uw kopersbegeleider wordt u graag ontvangen door Nobel Keuken & Bad. Nobel Keuken & Bad is onze vaste partner voor alle afbouwmaterialen. Tijdens een bezoek aan de uitgebreide showroom wordt u geadviseerd over de mogelijkheden op het gebied van uw keuken, sanitair en binnendeuren.

De voordelen van Nobel Keuken & Bad

1. Wanneer u basisaansluitingen wilt verplaatsen worden hiervoor geen extra kosten gerekend.
2. Geen gedoe, na de orderbevestiging regelt Nobel Keuken & Bad alles met Roosdom Tijhuis.
3. Uw keuken wordt vóór de oplevering kookklaar geïnstalleerd.
4. Uw badkamer en toilet zijn vanaf de oplevering klaar voor gebruik.

Keukencheque

U krijgt alle tijd en ruimte om uw keuken geheel naar eigen smaak samen te stellen. Voor de aankoop van een complete keuken inclusief plaatsing bieden wij u een keukencheque aan die u kunt besteden bij Nobel Keuken & Bad.

Uw keukencheque heeft een waarde van € 500,- inclusief BTW

Deze keukencheque staat op uw naam en is niet overdraagbaar aan derden. Daarnaast kunt u de keukencheque niet inwisselen voor contanten, losse apparatuur, sanitair, tegels of dergelijke producten. De levering en montage van uw keuken vindt plaats vóór oplevering van uw appartement.

Uw keuken via een andere leverancier

Het is mogelijk dat u uw keuken wilt aanschaffen bij een andere leverancier dan Nobel Keuken & Bad. Dit houdt in dat uw keuken pas na de oplevering van uw beneden- bovenwoning kan worden geplaatst

Bij de keuken is het mogelijk om de standaard aansluitingen te laten verleggen. Om deze op de juiste plaats aan te laten brengen dient u voor de sluitingsdatum een gemaatvoerde installatietekening van uw keuken aan te leveren. De kosten voor het verplaatsen van de standaard aansluitingen, het aanbrengen van eventuele extra aansluitingen en een doorvoer kunt u vinden in de keuzelijst.

Sluitingsdatum

In verband met levertijden, technische aanpassingen en een soepele voortgang van het bouwproces is het van belang dat wij tijdig op de hoogte zijn van uw gewenste keuzes. Verderop in het traject ontvangt u van ons de “start bouw brief” met daarin de sluitingsdatum. Dit is de uiterlijke datum waarop al uw keuzes (inclusief badkamer, toilet, keuken en binnendeuren) ondertekend moeten zijn in uw woningdossier.

Er is veel mogelijk, maar…

Helaas kunnen niet alle woonwensen worden uitgevoerd. Roosdom Tijhuis moet zich namelijk strikt aan de bepalingen houden die zijn opgenomen in de bouwvergunning, het bouwbesluit en de voorwaarden van Stichting Woningborg. Wijzigingen aan het exterieur van de beneden-bovenwoningen (gevels) zijn om die reden uitgesloten, met uitzondering van de opties in de keuzelijst. Het bouwbesluit is daarnaast van toepassing op wijzigingen aan het interieur van uw beneden-bovenwoning. Hierbij kunt u denken aan de minimale afmetingen van ruimtes en deurbreedtes, maar ook aan de eisen die worden gesteld aan bijvoorbeeld ventilatie, vluchtwegen en daglichttoetreding. Ook dient er rekening te worden gehouden met het feit dat de beneden- bovenwoningen projectmatig worden voorbereid en gebouwd. Hieronder treft u een aantal wijzigingen die voor en tijdens het bouwproces niet mogelijk zijn:

1. De wijzigen of verplaatsen van de meterkast, trappen, standleidingen, kanalen, punten van de mechanische ventilatie of overige schachten/kokers.
2. Openhaard- of aircovoorzieningen (complete kanalen en dakdoorvoeren).
3. Extra afwerking (behang, spuitwerk, stucwerk, etc.) van wanden en plafonds anders dan aangegeven in de contractstukken.
4. Het toeleveren van materialen door de koper of derden.
5. Het uitvoeren van werkzaamheden door de koper of derden
6. Casco badkamer / toilet is niet mogelijk

04. START BOUW BRIEF EN BEZOEK NOTARIS

Start bouw brief

Over de start van de bouw wordt u schriftelijk geïnformeerd. In deze brief leest u onder andere over de opschortende voorwaarden, wanneer u naar de notaris kunt voor de eigendomsoverdracht de betaling van de termijnen.

Notaris

In aanloop naar de start van de bouw moet het bij de woning behorende appartementsrecht(en) aan u worden overgedragen. Dit gebeurt door middel van het tekenen van de akte van levering, ook wel eigendomsoverdracht genoemd. Deze eigendomsoverdracht kan plaatsvinden zodra de opschortende voorwaarden, zoals vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst, in vervulling zijn gegaan en u de bijbehorende hypotheekstukken bij de projectnotaris heeft aangeboden.

Het appartementsrecht(en) kan niet eerder worden overgedragen dan dat de opschortende voorwaarden zijn vervuld en u een start bouw brief van ons heeft ontvangen. Het moment van deze overdracht is bij de aankoop van uw beneden- bovenwoning nog onbekend. Wij adviseren u daarom ervoor te zorgen dat uw hypotheekofferte lang genoeg geldig is zodat u geen eventuele extra kosten hoeft te betalen voor een verlenging van de geldigheidsduur.

Het bedrag dat u voor het appartementsrecht(en) moet betalen is vanaf een bepaalde datum (rentedatum) rentedragend. Dit houdt in dat u na deze datum rente over de grondkosten betaalt. Wij adviseren u de akte van levering zo kort mogelijk voor deze rentedatum (zoals vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst) bij de notaris te ondertekenen, mits aan de opschortende voorwaarden is voldaan.

05. START BOUW OP LOCATIE

Voordat de bouw van uw woning van start kan gaan moet er nog veel worden geregeld. Zo moet het bouwterrein "bouwrijp" worden gemaakt. Dit houdt onder andere in dat het complex wordt uitgezet. Maar ook dat er tijdelijke stroom- en waterleidingen worden aangelegd ten behoeve van de bouwwerkzaamheden. Indien nodig wordt er een tijdelijke weg aangelegd die de bereikbaarheid van de bouwplaats kan vergroten.

Start bouw handeling

Voorafgaand aan dit startmoment ontvangt u een schriftelijke uitnodiging van ons met alle informatie over deze feestelijke handeling. Tijdens deze bijeenkomst wordt het verdere bouwproces toegelicht en ontvangt u een groene bouwhelm. Deze bouwhelm bent u verplicht te dragen tijdens elk bouwbezoek.

Termijnen

Als de bouw eenmaal begonnen is, moet ook worden gestart met het betalen van de aanneemsom. In welke termijnen dit gebeurt, kunt u vinden in de koop-/aannemingsovereenkomst. Steeds als de bouw weer een stadium is gepasseerd en daarmee één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Een kopie van de factuur kunt u - voorzien van uw handtekening - doorsturen naar de geldverstrekker, die dan voor de betaling (binnen 14 dagen) zorgt. Uw meer- en minderwerk wordt tijdens het bouwproces in rekening gebracht zoals omschreven staat in de koop-/aannemingsovereenkomst.

06. KOPERSBIJEENKOMST

Voorafgaand aan de oplevering van uw beneden- bovenwoning ontvangt u een uitnodiging voor een kopersbijeenkomst. Tijdens dit leuke moment kunt u een kijkje nemen in beneden- bovenwoningen. Daarnaast krijgt u de mogelijkheid om alvast kennis te maken met uw aanstaande buren onder het genot van een hapje en een drankje.

07. OPLEVERING

De oplevering is het mooiste moment van uw aankooptraject, u krijgt de sleutels van uw nieuwe beneden- bovenwoning! Daarom nemen wij uitgebreid de tijd om samen uw nieuwe beneden-bovenwoning op te leveren.

Ongeveer vijf weken voor de oplevering van uw beneden- bovenwoning ontvangt u van ons een vooraankondiging voor de oplevering van uw beneden- bovenwoning. Hierin vermelden wij een voorlopige opleverdatum. Ongeveer twee weken voor de definitieve oplevering ontvangt u van ons een uitnodigingsbrief met daarin de definitieve datum en het tijdstip.

Samen met uw kopersbegeleider controleert u of uw beneden- bovenwoning is gerealiseerd volgens afspraak. Vindt u het prettig dat er een onafhankelijke expert meekijkt tijdens de oplevering? Dan kunt u hiervoor Vereniging Eigen Huis raadplegen.

Wanneer er gebreken worden geconstateerd tijdens de oplevering worden deze door de kopersbegeleider genoteerd in het "proces-verbaal van oplevering" van Woningborg. De projectleider draagt samen met de uitvoerder zorg voor de genoteerde opleverpunten. Ons streven is om de onvolkomenheden binnen 14 dagen te verhelpen. Het kan echter voorkomen dat in verband met weersomstandigheden en/of levertijden van materialen herstel binnen 14 dagen niet mogelijk is. In dat geval worden de opleverpunten zo spoedig mogelijk afgehandeld. Alle opleverpunten worden verholpen voor de datum die in het "proces-verbaal van oplevering" staat vermeld. Als alles in orde is, neemt de uitvoerder contact met u op. Hij neemt alle punten met u door en vraagt u het formulier "gereedmelding herstel" te ondertekenen, zodat Woningborg weet dat uw appartement voldoet aan de eisen.

Na de oplevering kunt u eindelijk gaan genieten van uw nieuwe beneden- bovenwoning. Om het maximale uit uw beneden- bovenwoning te halen is het belangrijk dat u deze goed onderhoudt. Daarom geven wij u tijdens de oplevering graag handige tips en richtlijnen die u kunt gebruiken tijdens het klussen en de ingebruikname van uw beneden- bovenwoning. Deze informatie vindt u daarnaast in Mijn Roosdom Tijhuis.

08. WELKE BEOORDELING GEEFT U ROOSDOM TIJHUIS?

Als klantgerichte bouwer hechten wij veel waarde aan uw ervaring over de bouw van uw nieuwe beneden- bovenwoning. Hiervoor zijn wij aangesloten bij de Stichting Klantgericht Bouwen, initiatiefnemer van het 100% onafhankelijke platform Bouwnu.nl. Deze stichting voert een kwaliteitsmeting uit die speciaal is ingericht voor de bouwsector.

Hoe werkt het?

Vanaf de aankoop van uw nieuwe beneden- bovenwoning vragen wij op twee momenten om uw ervaring. U ontvangt dan een e-mail met een uitnodiging om enkele vragen te beantwoorden middels een enquête.

Deel 1
Uitnodiging: Twee weken na de sluitingsdatum van uw meerwerkopties.
Onderwerpen: Uw oriëntatie op het aanbod en het aankooptraject.

Deel 2:
Uitnodiging: Drie maand na de oplevering van uw beneden- bovenwoning.
Onderwerpen: De bouw, oplevering en garantieperiode.

Wat gebeurt er met mijn gegevens?

Uw ingevulde antwoorden zijn alleen inzichtelijk voor enkele medewerkers van Roosdom Tijhuis. Wij gebruiken uw ervaring ter verbetering van onze bedrijfsvoering. Ook als u geen verbeterpunten heeft ontvangen wij graag uw ervaring.

Aan het einde van de vragenlijst wordt u gevraagd om Roosdom Tijhuis te beoordelen via een cijfer voor diverse onderdelen. Deze beoordeling is voor iedereen te zien op ons profiel op bouwnu.nl: https://bouwnu.nl/aannemer/bouwbedrijf-roosdom-tijhuis-bv-rijssen

Bij voorbaat hartelijk dank voor uw tijd!

BIJLAGE 1: KEUZELIJST

Retour: Postbus 237 7461 TR RIJSSEN

PROJECT KEUZELIJST

BLAD	Pagina 1 van 5
DATUM	13-04-26
PROJECT	7712
PROJECTOMSCHRIJVING	14 Bronkzicht Aalsmeer

Alle bedragen zijn voorzover niet anders vermeld inclusief 21 % BTW Alleen schriftelijk overeengekomen wijzigingen worden uitgevoerd.
De wettelijk gestelde BTW op zonnepanelen is 0%.

KEUZELIJST Ruwbouw

ALGEMEEN

Voor een aantal ruwbouwopties geldt dat eerst nádat u uw ruwbouwopties heeft bepaald de bouwvergunning voor de ruwbouwoptie(s) kan worden aangevraagd. Deze ruwbouwopties kunnen wij daarom enkel aanbieden onder de voorwaarde dat de benodigde bouwvergunning wordt verleend en onherroepelijk is geworden.

0000 Koper geeft wel / geen* toestemming voor het doorgeven van adres-, telefoon of e-mail gegevens aan toekomstige buurtbewoners.
-Doorhalen wat niet van toepassing is.

VERWARMINGSINSTALLATIE

6087	Het vergroten van de boiler van 150 liter naar 200 liter. Bij een boiler van 200 liter altijd een kozijn met bovenlicht i.v.m. montage / demontage boiler.	€	505,00

KEUZELIJST Afbouw

KOUD- EN WARMWATERINSTALLATIE

5218	Buitenkraan (vorstbestendige) met een stopkraan en aftapper in de meterkast. De buitenkraan moet geplaatst worden op spouwmuur. (intekenen op de tekening)	€	805,00

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

7002	In plaats van het standaard schakelmateriaal, het schakelmateriaal in de hele woning uitvoeren met Busch en Jäger Future Linear in de kleur: studiowit glanzend / studiowit mat / zwart mat / créme glanzend / aluzilver mat / antraciet glanzend. Wanneer u kiest voor de kleur studiowit Mat / créme glanzend dan kan dit alleen in combinatie met optie 7001. Daar waar opbouwdozen worden toegepast (bijv. zolder, berging) blijft het schakelmateriaal standaard wit.	€	990,00
7006	Extra enkelwandcontactdoos met randaarde.	€	160,00
7007	Extra dubbelwandcontactdoos met randaarde.	€	170,00
7013	Geschakeld opbouw waterdicht dubbelwandcontactdoos op de buitengevel. Hoogte 300 mm + P. -LET OP: schakelaar in de meterkast plaatsen -	€	315,00
7015	Combinatie schakelaar/enkel wandcontactdoos i.p.v. schakelaar (inbouw).	€	90,00
7017	Extra binnenlichtpunt met schakelaar.	€	190,00
7018	Extra binnenlichtpunt op reeds bestaande schakelaar.	€	115,00
7024	Lichtpunt (centraaldoos) verplaatsen in het plafond. Maat aangeven op tekening. Opmerking: het kan zijn dat het lichtpunt niet op de aangegeven plaats gezet mag worden i.v.m. voorschriften vloeren leverancier. Het lichtpunt zal dan zo dicht mogelijk bij de aangegeven plaats aangebracht worden.	€	100,00
7025	Extra buitenlichtpunt met schakelaar, lichtpunt op 2000 mm + P.	€	200,00
7028	Dubbelpolige schakelaar inclusief 10 m1 grondkabel vanaf de buitengevel ten behoeve van tuinverlichting. Plaats schakelaar op tekening aangeven. (Kabel is 2-aderig, 2 x 2,5mm2)	€	270,00
7048	Aansluitpunt ten behoeve van wasdroger op aparte groep.	€	260,00
7054	Het verplaatsen van de loze leiding in dezelfde ruimte.	€	80,00
7057	Leiding inclusief bekabeling en afgemonteerde wanddoos ten behoeve van CAT5E, aansluitpunt 300mm + P. (in de meterkast is de bekabeling ook afgemonteerd).	€	215,00
7058	Leiding inclusief bekabeling en afgemonteerde wanddoos, stekker en splitter in meterkast ten behoeve van CAI, aansluitpunt 300mm + P.	€	230,00
7060	Loze leiding (16mm) vanuit meterkast (met controledraad), aansluitpunt 300 mm + P.	€	150,00
7069	Het verplaatsen van de thermostaat volgens tekening.	€	80,00
7082	De standaard loze leiding laten bekabelen met coaxkabel(CAI).	€	150,00

7083	De loze leiding laten bekabelen met CAT5E kabel inclusief afgemonteerde wanddoos.	€	150,00

KEUZELIJST Keukens

KEUKENS

4720	Meerprijs voor het verwerken van de installatietekening en het verplaatsen van de standaard leidingen en aansluitpunten in de keuken volgens installatie schema. De warm en koud waterleiding worden voorzien van stopkraantjes. Hiermee heeft u de ondernemer verzocht om de woning zonder keukeninrichting op te leveren. U bent zelf aansprakelijk en verantwoordelijk om de “zelfwerkzaamheden” aan uw keuken, na oplevering, zodanig te (doen) verrichten dat aan de wettelijke voorschriften wordt voldaan. Het gevolg hiervan is dat u of een derde de ondernemer niet meer contractueel en/ of wettelijk aansprakelijk kunt stellen en u geen Woningborg-garantie heeft op gebreken die ontstaan bij het incorrect aansluiten op het door de ondernemer opgeleverde werk. U dient zich door een deskundige derde te laten informeren over: -een juiste uitvoering van de werkzaamheden; -een correcte aansluiting op het door de ondernemer opgeleverde werk (waterleiding, warmtepomp of stadsverwarming, elektra etc.)	€	640,00

KOUD- EN WARMWATERINSTALLATIE

5230	Kraan met slangwartel t.b.v. vaatwasser (zonder afvoer)	€	285,00
5231	Wateraansluiting (wasmachine kraan) t.b.v Amerikaanse koelkast.	€	285,00
5233	Wateraansluiting t.b.v. een Combi-Quooker in de keuken.	€	285,00

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

7071	Geschakelde wandcontactdoos met dimmer t.b.v. verlichting. Let op: de dimmer moet worden aangegeven op tekening.	€	420,00
7072	Aansluitpunt t.b.v. oven inclusief aparte groep.	€	260,00
7073	Aansluitpunt t.b.v. (combi)magnetron inclusief aparte groep.	€	260,00
7074	Geschakelde wandcontactdoos t.b.v. verlichting. Let op: de schakelaar moet worden aangegeven op tekening.	€	225,00
7076	Aansluitpunt t.b.v. keramische- of inductiekookplaat met een aansluitwaarde groter dan 7360 Watt. (krachtgroep, 400 V), in plaats van de standaard perilex kookaansluiting.	€	460,00

7077	Aansluitpunt t.b.v. koffieautomaat inclusief aparte groep.	€	260,00
7078	Aansluitpunt t.b.v. combi-quooker inclusief aparte groep. (exclusief wateraansluiting)	€	260,00
7079	Aansluitpunt t.b.v. vaatwasser inclusief aparte groep. ZONDER water aan- en afvoer.	€	260,00
7086	Een enkelwandcontactdoos uitvoeren naar dubbelwandcontactdoos.	€	90,00
7090	Extra enkelwandcontactdoos met randaarde.	€	160,00
7091	Extra dubbelwandcontactdoos met randaarde.	€	170,00

KEUZELIJST Sanitair

SANITAIR

5310 In overleg met Nobel Keuken & Bad kan ervoor gekozen worden om een deel van de wanden in de badkamer onafgewerkt te laten. Dit is niet mogelijk in en rond de douchehoek en bij een eventueel bad.
De onafgewerkte wanden dienen na de oplevering door koper te worden afgewerkt.
De aanwezige leidingen in de onafgewerkte wanden blijven in het zicht en de wanden worden niet aangeheeld.
Wij verwijzen u verder naar de nadere overeenkomst Stichting Woningborg.

KEUZELIJST Binnendeuren

BINNENKOZIJNEN EN BINNENDEUREN

2836 De standaard vlakke Svedex binnendeuren hebben de kleur Alpine wit.

Eventuele wijzigingen voor de binnendeuren mag u tijdens uw bezoek aan Nobel Keuken & Bad kenbaar maken.
In deze showroom staan een aantal modellen van binnendeuren ten toon.

Vanwege de aangescherpte wettelijke regelgeving (Wet Kwaliteitsborging), is het niet mogelijk om binnendeuren te laten vervallen.

Warmtepompruimte altijd standaard met dicht paneel; deurhoog NIET mogelijk i.v.m. technisch onderhoud boiler of het verwisselen hiervan.

Met vriendelijke groet,

Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis bv

Johan Vrugteveen
Kopersbegeleider

BIJLAGE 2: SANITAIR

Keuzelijst badkamer en toilet

Uw badkamer en toilet worden voorzien van een sanitaire invulling volgens de technische omschrijving. Vanwege aansprakelijkheid is het niet mogelijk één of een aantal sanitair onderdelen te laten vervallen. Hiermee conformeren wij ons aan het Woningborg advies. Dit wil zeggen dat er geen onvolledige sanitaire ruimte kan worden uitgezocht.

De verrekening van uw badkamer en toilet zal als volgt plaatsvinden.

geldend voor kavel 159-161-163-165-167-169 en 171

Uitgezocht sanitair volgens offerte	€ 0.000,-
Stelpost standaard sanitair en tegelwerk	-€ 6.665,86
Meerprijs sanitair (≥ € 0,00)	€ 0.000,- inclusief btw.

geldend voor kavel 160-164-166-168 en 172

Uitgezocht sanitair volgens offerte	€ 0.000,-
Stelpost standaard sanitair en tegelwerk	-€ 6.936,57
Meerprijs sanitair (≥ € 0,00)	€ 0.000,- inclusief btw.

geldend voor kavel 162 en 170

Uitgezocht sanitair volgens offerte	€ 0.000,-
Stelpost standaard sanitair en tegelwerk	-€ 7.846,09
Meerprijs sanitair (≥ € 0,00)	€ 0.000,- inclusief btw.

De overeenkomst met betrekking tot het sanitair wordt gesloten met Nobel Keuken & Bad. De garantie op het sanitair wordt verstrekt door Roosdom Tijhuis.

IN OPDRACHT VAN

RoosdomTijhuis

Sanitairvisualisatie (basis)

NB: Het navolgende is vrijblijvend. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze visualisatie.

TOILETRUIMTE

Villeroy & Bosch wandcloset 56 cm

Inbouwreservoir met skate air bedieningsplaat, kleur alpine wit

-niet uit het assortiment van Villeroy & Boch

TOILETRUIMTE

Fontein Villeroy & Boch 36x25 cm, kleur wit.

Plugbekersifon met muurbuis, chroom

BADKAMER

VISUALISATIE

Wastafel Villeroy & Boch,
60x46cm, kleur wit.

Spiegel

Plugbekersifon met muurbuis, chroom

Douchegoot wtw wordt
geleverd door installateur

Badkamerradiator,
elektrisch, wit
h1285 x l600 mm

GROHE KRANEN

GROHE SilkMove®
Soepele bediening voor optimale precisie en ultiem, levenslang comfort.

GROHE StarLight®
Mooi mat of glanzend als een diamant: de oppervlakken van onze producten zijn gemaakt om hun uitzicht langdurig te behouden.

GROHE CoolTouch®
Geen risico op verbranding door hete oppervlakken dankzij de 100% GROHE CoolTouch®.

GROHE TurboStat®
Altijd de juiste temperatuur voor optimaal gebruiksgemak en optimale veiligheid.

GROHE EcoJoy®
Verbruik minder kostbare grondstoffen en geniet van 100% watercomfort.

GROHE DreamSpray®
Innovatieve, kwaliteitsvolle douches voor luxueuze vitaliteit en welbehagen.

GROHE QuickFix®
Sneller, makkelijker en zonder problemen, met GROHE QuickFix® kost de installatie 40% minder tijd.

De Masters of Technology van GROHE laten ons kennismaken met de innovatieve kwaliteit van hun werk tijdens zogenaamde “Moments of Truth”. Momenten waarop de eindgebruiker merkt welke tastbare voordelen het product te bieden heeft. Een prestatie van formaat die voor de eerste maal met de wereld wordt gedeeld. Alle moeite die is gestoken in onderzoek, ontwikkeling, productie en verder verfijnen van onze producten, zorgt op die momenten voor oprechte vreugde en ware tevredenheid bij de klant.

GROHE KRANEN

VISUALISATIE

204 21 001 chroom

204 21 001 Grohe BauEdge,
toiletkraan

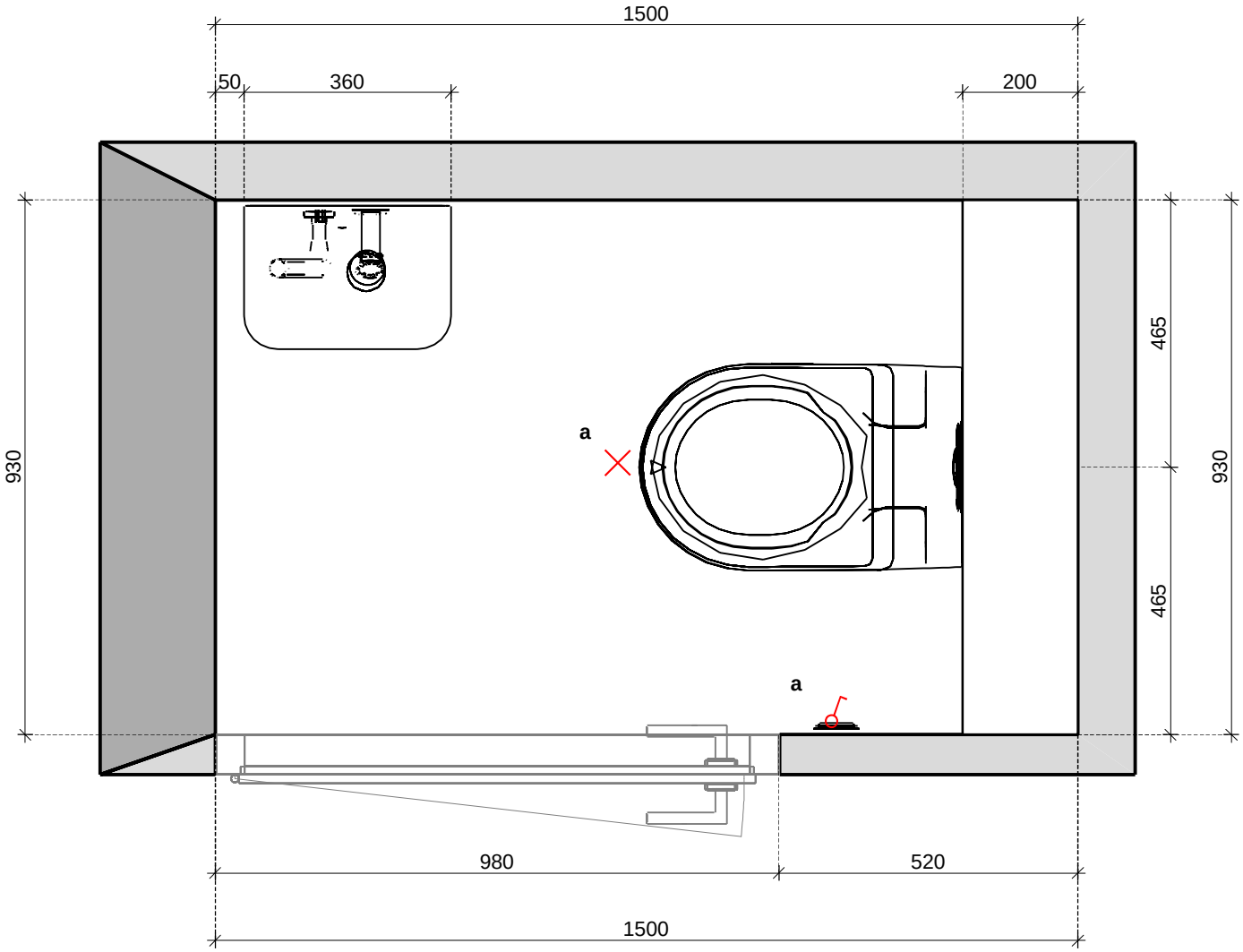
235 59 001 chroom

235 59 001 Grohe BauEdge,
Wastafelmengkraan

347 96 001 chroom

347 96 001 Grohe Grohtherm,
glijstangset

Vloer



7712 Bronkzicht Aalsmeer KV 159-167-169 Toiletruimte

Hoogtes en posities sanitair +/- 15 mm.

Wandkraan mag wel alleen met 1/2" muurplaat. GEEN inbouwdeel.

Toilethoogte ca. 430 mm bovenkant tegelvloer tot bovenkant keramiek (excl. zitting)

Er mogen GEEN bouwkundige nissen worden aangeboden. Alleen inbouwboxen met frame.

Verwerking wandtegel: Staand en recht boven elkaar 1200 mm+
Daarboven afgewerkt met spuitwerk. Boven de wandtegels mag niet afgewerkt worden met een profiel.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

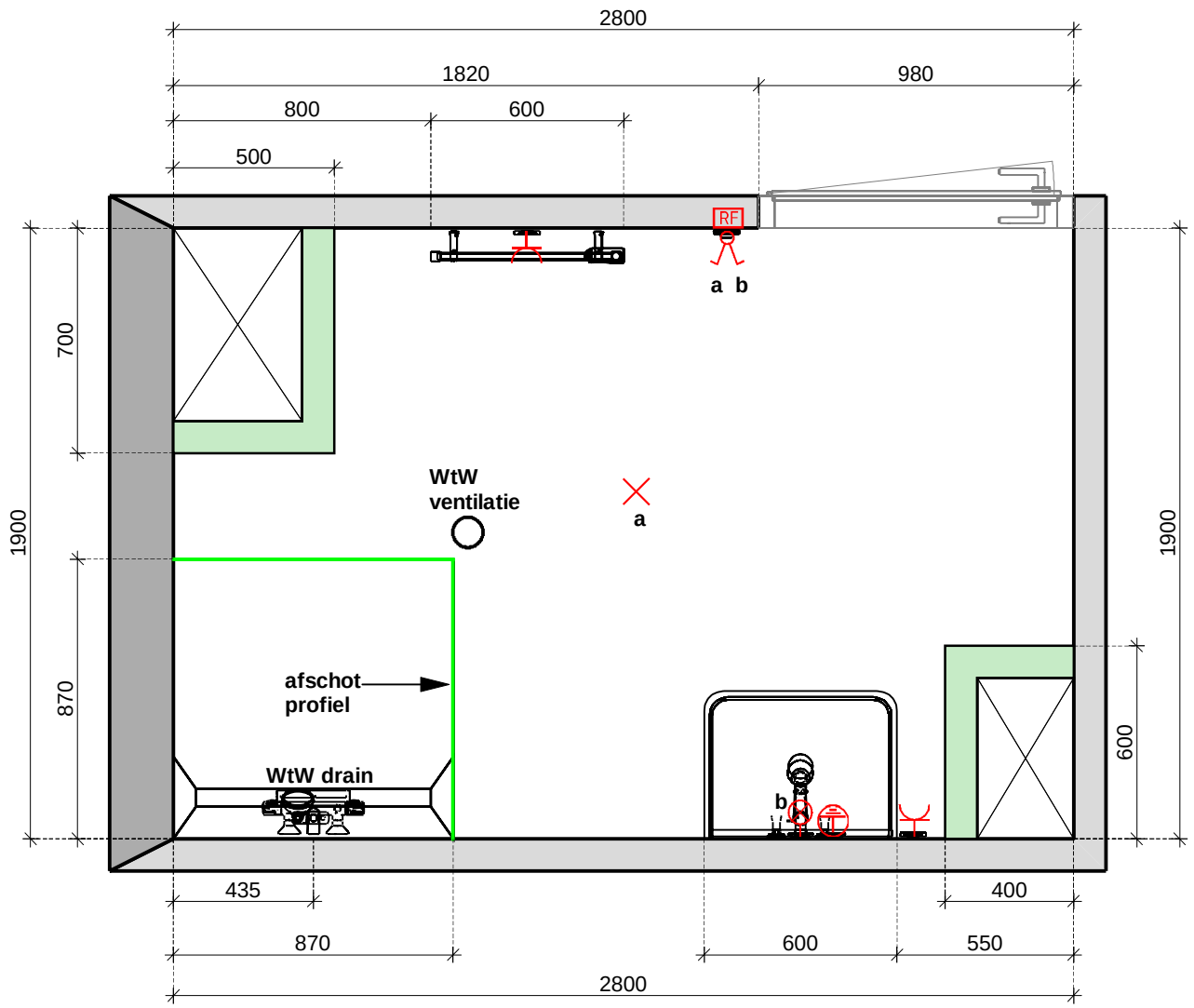
Maatvoering zijn bouwkundige ca. maten excl. tegelwerk. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Project:	7712 KV 159-167-169 Toiletruimte
Schaal:	1/12
Datum: 30-3-2026	Pagina 1

Tegel- sanitair weergave indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

Vloer



7712 Bronkzicht Aalsmeer kv 159-167-169 Badkamer

Hoogte en posities sanitair +/- 15 mm.

Donker gearceerde wand is een betonwand hier kunnen geen installaties in worden geplaatst.
Groen gearceerde wanden zijn brandweerende schachten hier kunnen geen installaties in worden geplaatst.

Let op:
De douchegoot-WTW wordt geleverd door de installateur. GEEN put/drain via BC Nobel
Mag wel mee verplaatst worden t.o.v. de douchevloer wanneer deze breder wordt gemaakt
(douchethermostaat mag ook mee verplaatst worden).
De drain mag NIET gedraaid worden.

Douchevloer tegeldikte verlaagd onder afschot richting WTW drain afgewerkt met een RVS tegelstrip en afschotprofiel

De elektrische radiator mag NIET komen te vervallen en moet geplaatst worden.
Wel mag er een andere uitgezocht worden.

Er mogen GEEN bouwkundige nissen worden aangeboden. Alleen inbouwboxen met frame

Verwerking wandtegel: Staand en recht boven elkaar 1800 mm+.
Ter plaatse van van de douche over een lengte van 3,0m¹ tot een hoogte van 2200 mm+ hoog. Daarboven afgewerkt met spuitwerk

Boven de wandtegels mag niet afgewerkt worden met een profiel.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

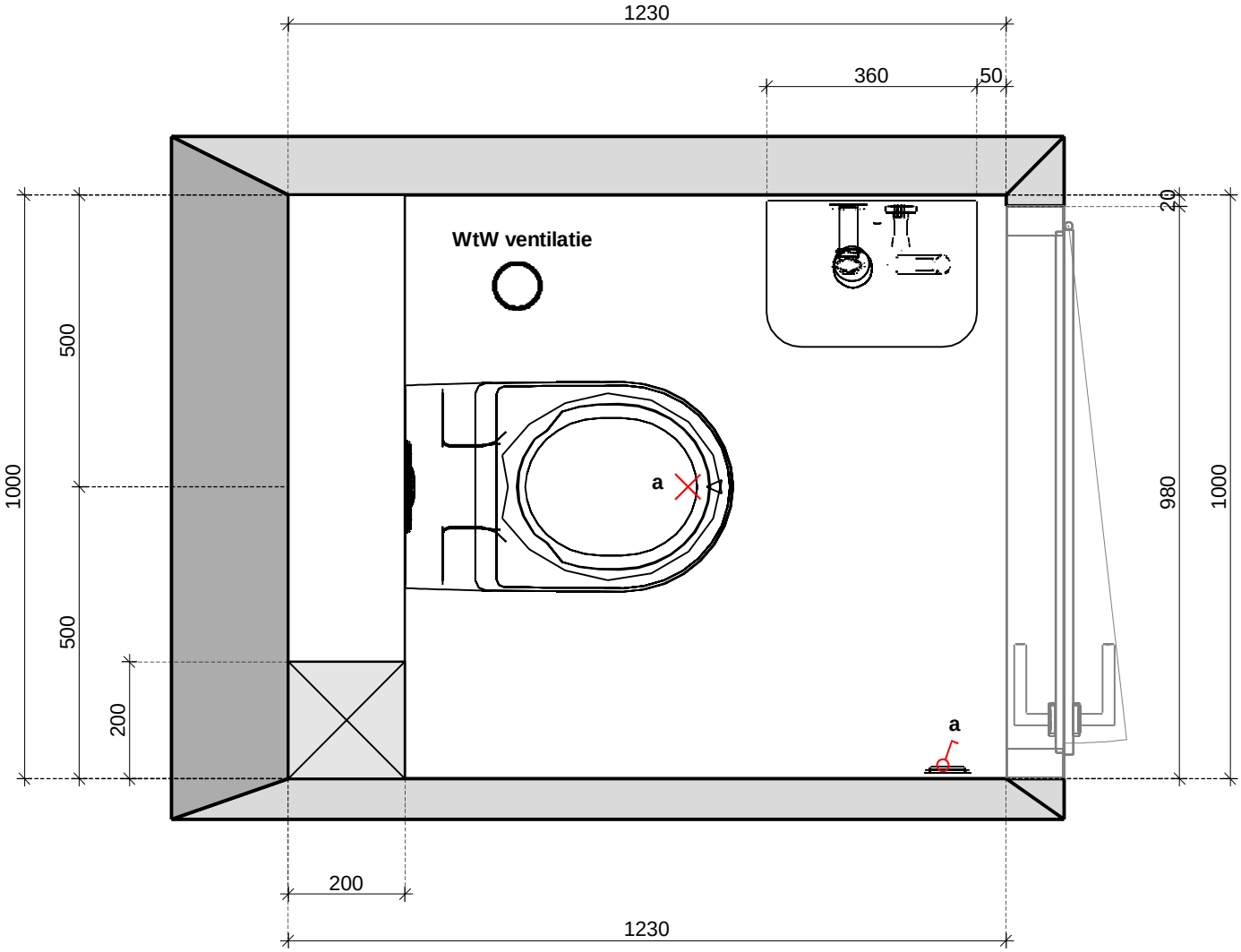
Project:	7712 KV 159-167-169 Badkamer
Schaal:	1/22
Datum: 30-3-2026	Pagina 1

Maatvoering zijn bouwkundige ca. maten excl. tegelwerk. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Tegel- sanitair weergave indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

Vloer



7712 Bronkzicht Aalsmeer KV 160-168-170 Toiletruimte

Hoogtes en posities sanitair +/- 15 mm.

Wandkraan mag wel alleen met 1/2" muurplaat. GEEN inbouwdeel.

Toilethoogte ca. 430 mm bovenkant tegelvloer tot bovenkant keramiek (excl. zitting)

Er mogen GEEN bouwkundige nissen worden aangeboden. Alleen inbouwboxen met frame.

Verwerking wandtegel: Staand en recht boven elkaar 1200 mm+
Daarboven afgewerkt met spuitwerk. Boven de wandtegels mag niet afgewerkt worden met een profiel.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

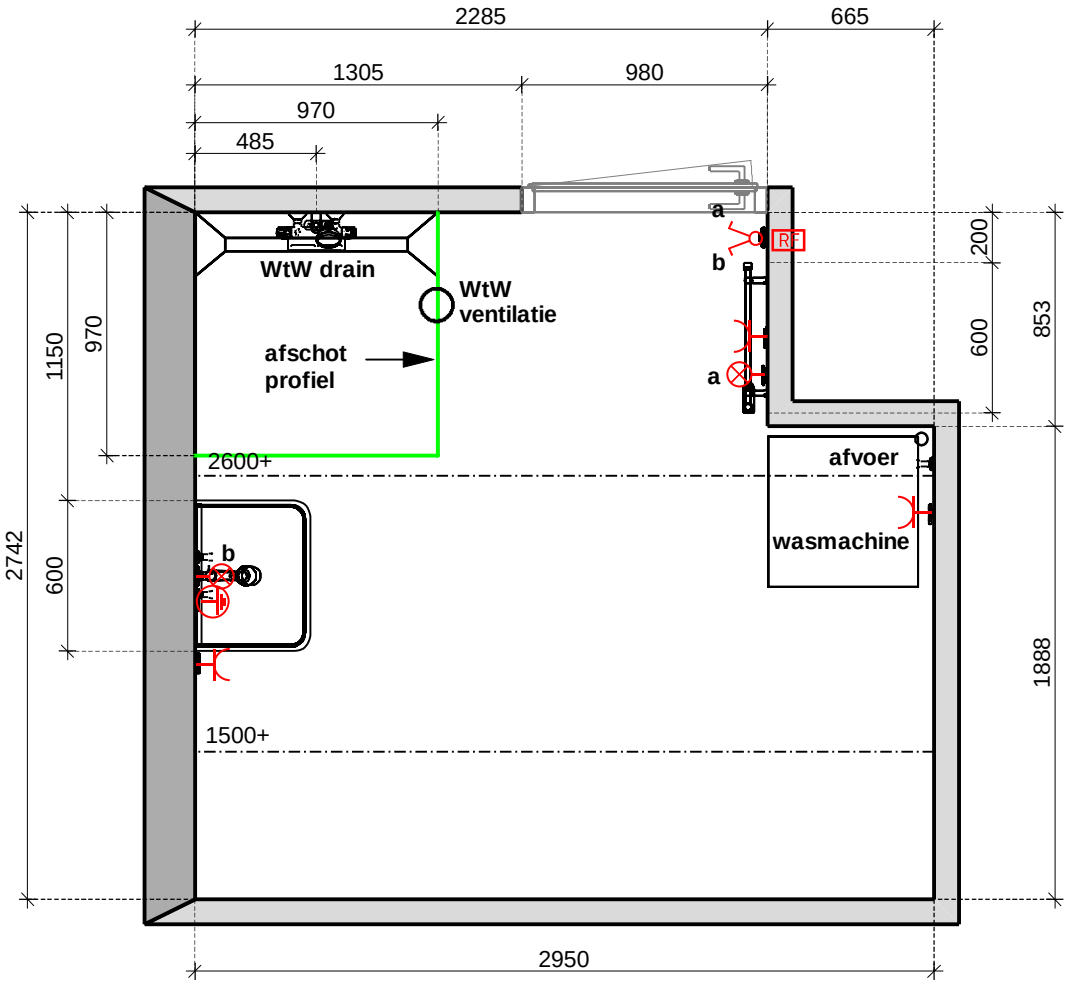
Maatvoering zijn bouwkundige ca. maten excl. tegelwerk. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Project:	7712 KV 160-168-170 Toiletruimte
Schaal:	1/12
Datum: 30-3-2026	Pagina 1

Tegel- sanitair weergave indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

Vloer



7712 Bronkzicht Aalsmeer kv 160-168 Badkamer

Hoogte en posities sanitair +/- 15 mm.

Donker gearceerde wand is een betonwand hier kunnen geen installaties in worden geplaatst.

Let op:
De douchegoot-WTW wordt geleverd door de installateur. GEEN put/drain via BC Nobel
Mag wel mee verplaatst worden t.o.v. de douchevloer wanneer deze breder wordt gemaakt (douchethermostaat mag ook mee verplaatst worden).
De drain mag NIET gedraaid worden.

Douchevloer tegeldikte verlaagd onder afschot richting WTW drain afgewerkt met een RVS tegelstrip en afschotprofiel

De elektrische radiator mag NIET komen te vervallen en moet geplaatst worden.
Wel mag er een andere uitgezocht worden.

Er mogen GEEN bouwkundige nissen worden aangeboden. Alleen inbouwboxen met frame

Verwerking wandtegel: Staand en recht boven elkaar 1800 mm+.
Ter plaatse van van de douche over een lengte van 3,0m¹ tot een hoogte van 2200 mm+ hoog. Daarboven afgewerkt met spuitwerk

Boven de wandtegels mag niet afgewerkt worden met een profiel.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

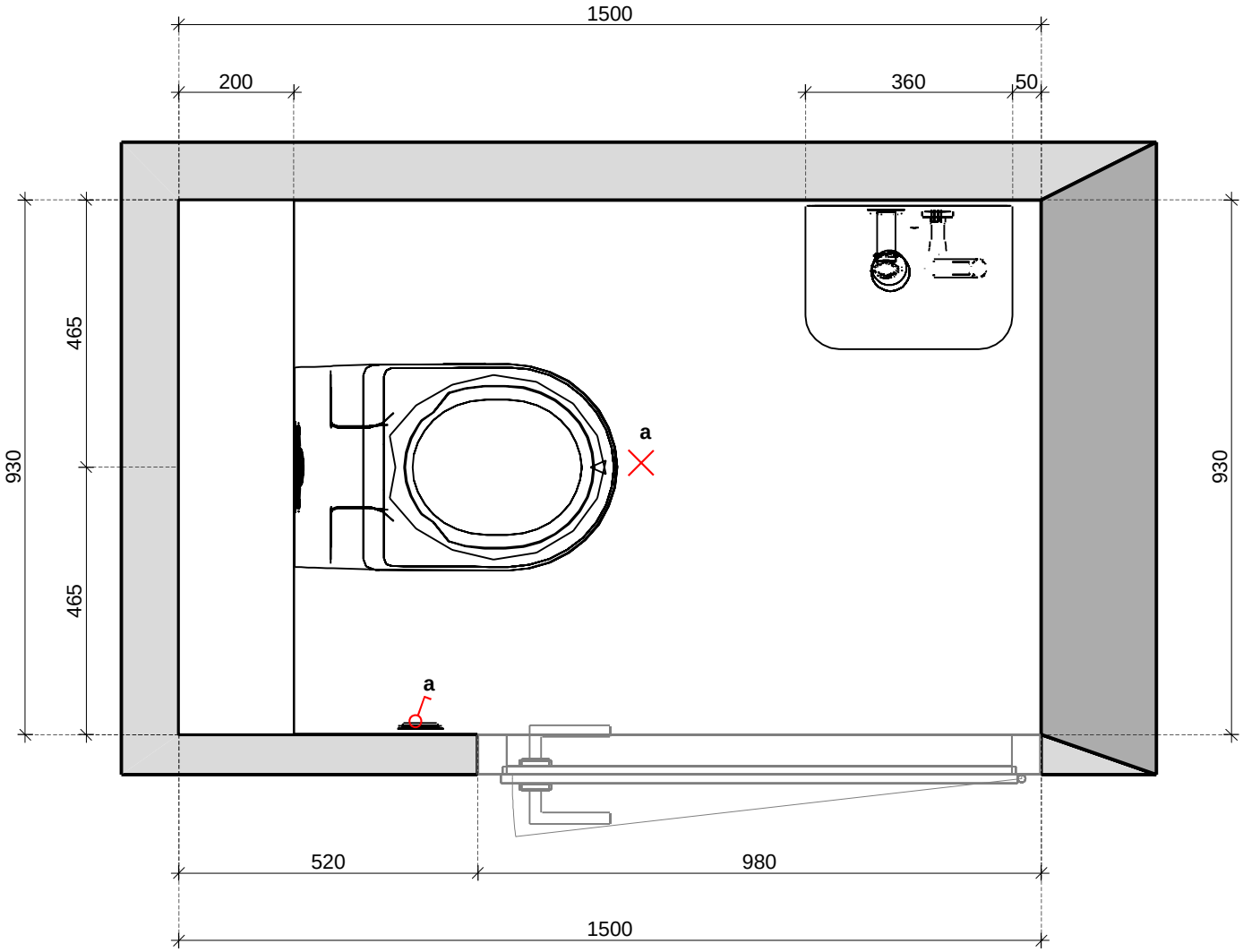
Maatvoering zijn bouwkundige ca. maten excl. tegelwerk. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Project:	7712 KV 160-168 Badkamer
Schaal:	1/30
Datum: 30-3-2026	Pagina 1

Tegel- sanitair weergave indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

Vloer



7712 Bronkzicht Aalsmeer KV 161-163-165-171 Toiletruimte

Hoogtes en posities sanitair +/- 15 mm.

Wandkraan mag wel alleen met 1/2" muurplaat. GEEN inbouwdeel.

Toilethoogte ca. 430 mm bovenkant tegelvloer tot bovenkant keramiek (excl. zitting)

Er mogen GEEN bouwkundige nissen worden aangeboden. Alleen inbouwboxen met frame.

Verwerking wandtegel: Staand en recht boven elkaar 1200 mm+
Daarboven afgewerkt met spuitwerk. Boven de wandtegels mag niet afgewerkt worden met een profiel.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

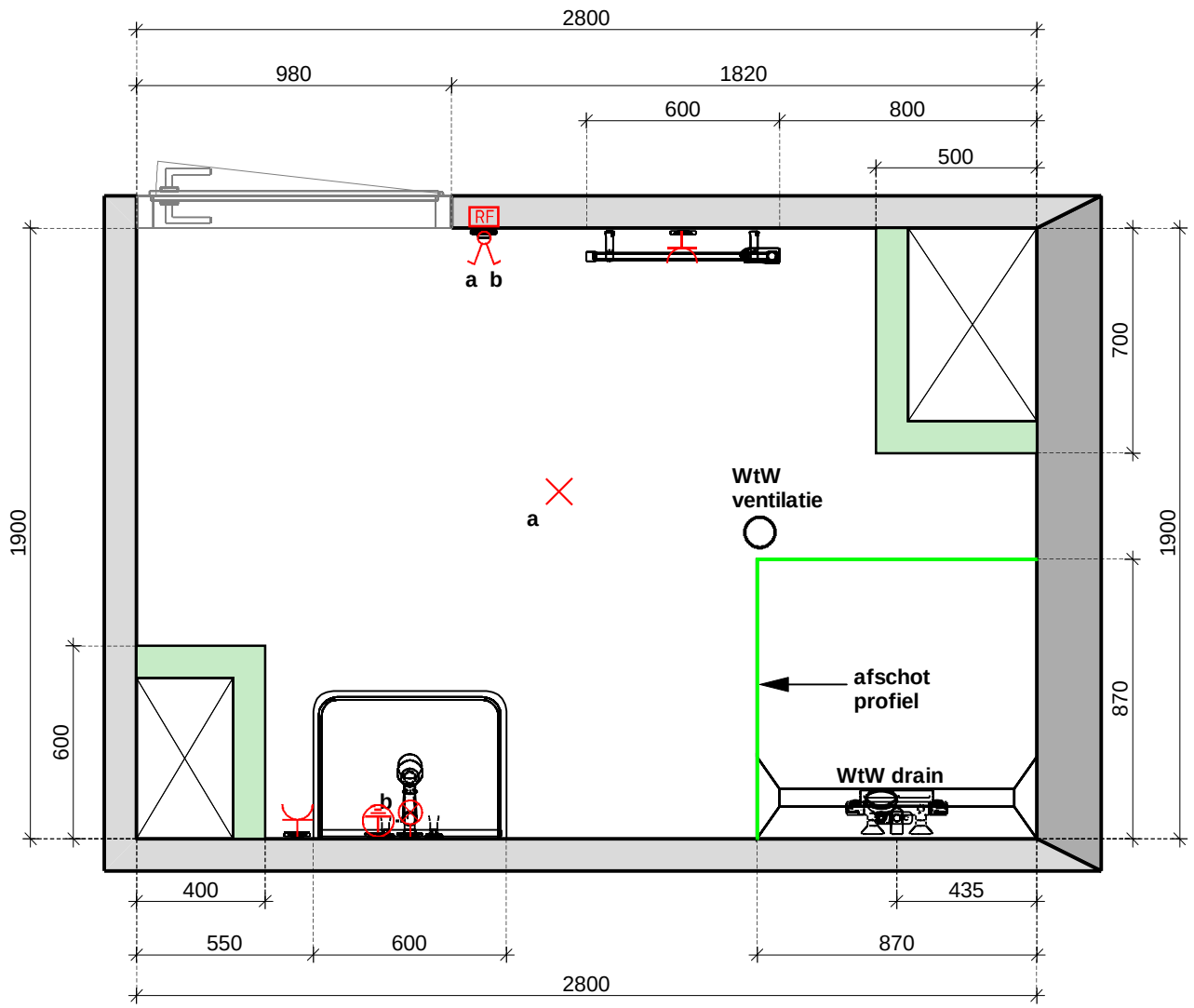
Maatvoering zijn bouwkundige ca. maten excl. tegelwerk. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Project:	7712 KV 161-163-165-171 Toiletruimte
Schaal:	1/12
Datum: 30-3-2026	Pagina 1

Tegel- sanitair weergave indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

Vloer



7712 Bronkzicht Aalsmeer kv 161-163-165-171 Badkamer

Hoogte en posities sanitair +/- 15 mm.

Donker gearceerde wand is een betonwand hier kunnen geen installaties in worden geplaatst.
Groen gearceerde wanden zijn brandweerende schachten hier kunnen geen installaties in worden geplaatst.

Let op:
De douchegoot-WTW wordt geleverd door de installateur. GEEN put/drain via BC Nobel
Mag wel mee verplaatst worden t.o.v. de douchevloer wanneer deze breder wordt gemaakt
(douchethermostaat mag ook mee verplaatst worden).
De drain mag NIET gedraaid worden.

Douchevloer tegeldikte verlaagd onder afschot richting WTW drain afgewerkt met een RVS tegelstrip en afschotprofiel

De elektrische radiator mag NIET komen te vervallen en moet geplaatst worden.
Wel mag er een andere uitgezocht worden.

Er mogen GEEN bouwkundige nissen worden aangeboden. Alleen inbouwboxen met frame

Verwerking wandtegel: Staand en recht boven elkaar 1800 mm+.
Ter plaatse van van de douche over een lengte van 3,0m¹ tot een hoogte van 2200 mm+ hoog. Daarboven afgewerkt met spuitwerk

Boven de wandtegels mag niet afgewerkt worden met een profiel.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

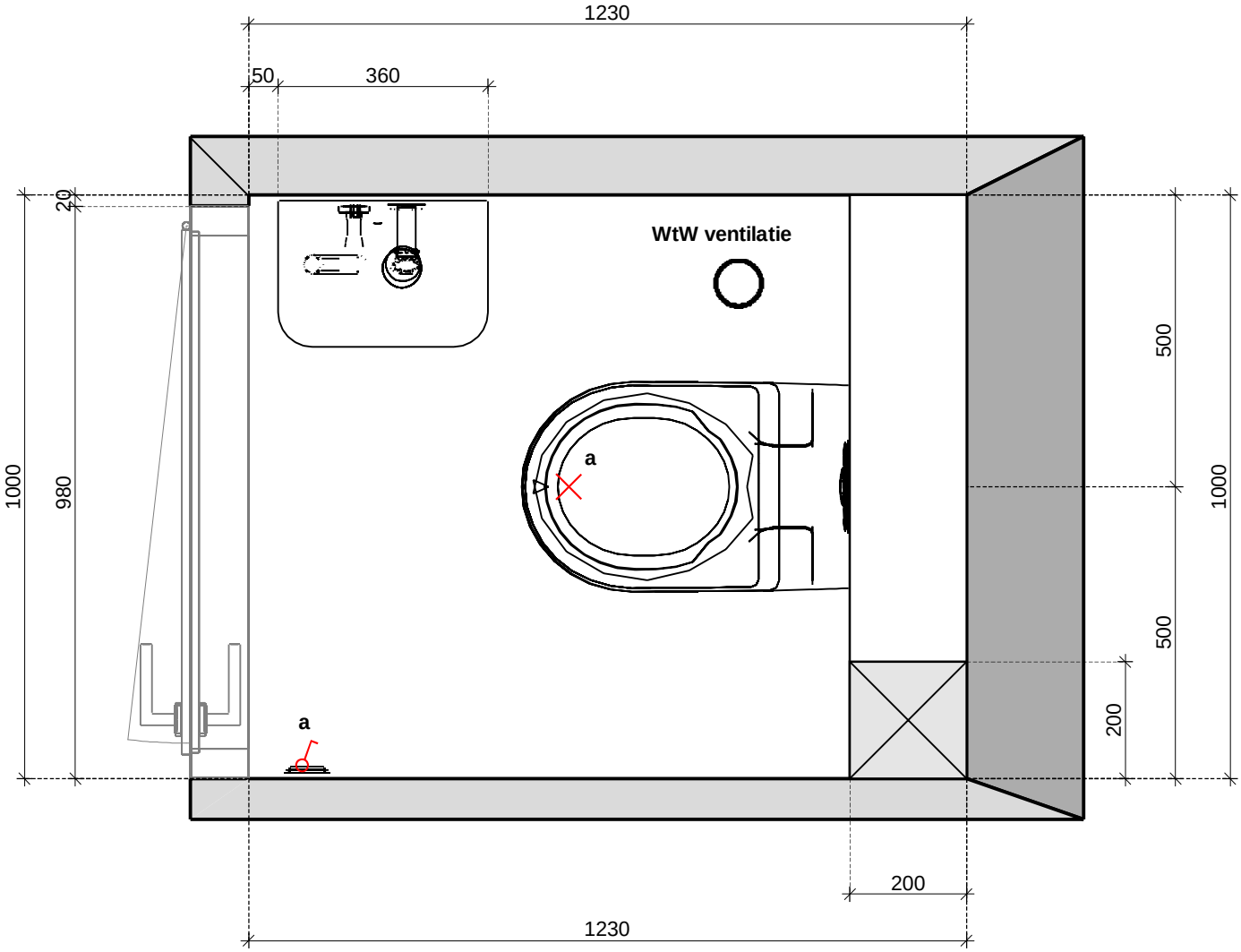
Project:	7712 KV 161-163-165-171 Badkamer
Schaal:	1/22
Datum: 30-3-2026	Pagina 1

Maatvoering zijn bouwkundige ca. maten excl. tegelwerk. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Tegel- sanitair weergave indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

Vloer



7712 Bronkzicht Aalsmeer KV 162-164-166-172 Toiletruimte

Hoogtes en posities sanitair +/- 15 mm.

Wandkraan mag wel alleen met 1/2" muurplaat. GEEN inbouwdeel.

Toilethoogte ca. 430 mm bovenkant tegelvloer tot bovenkant keramiek (excl. zitting)

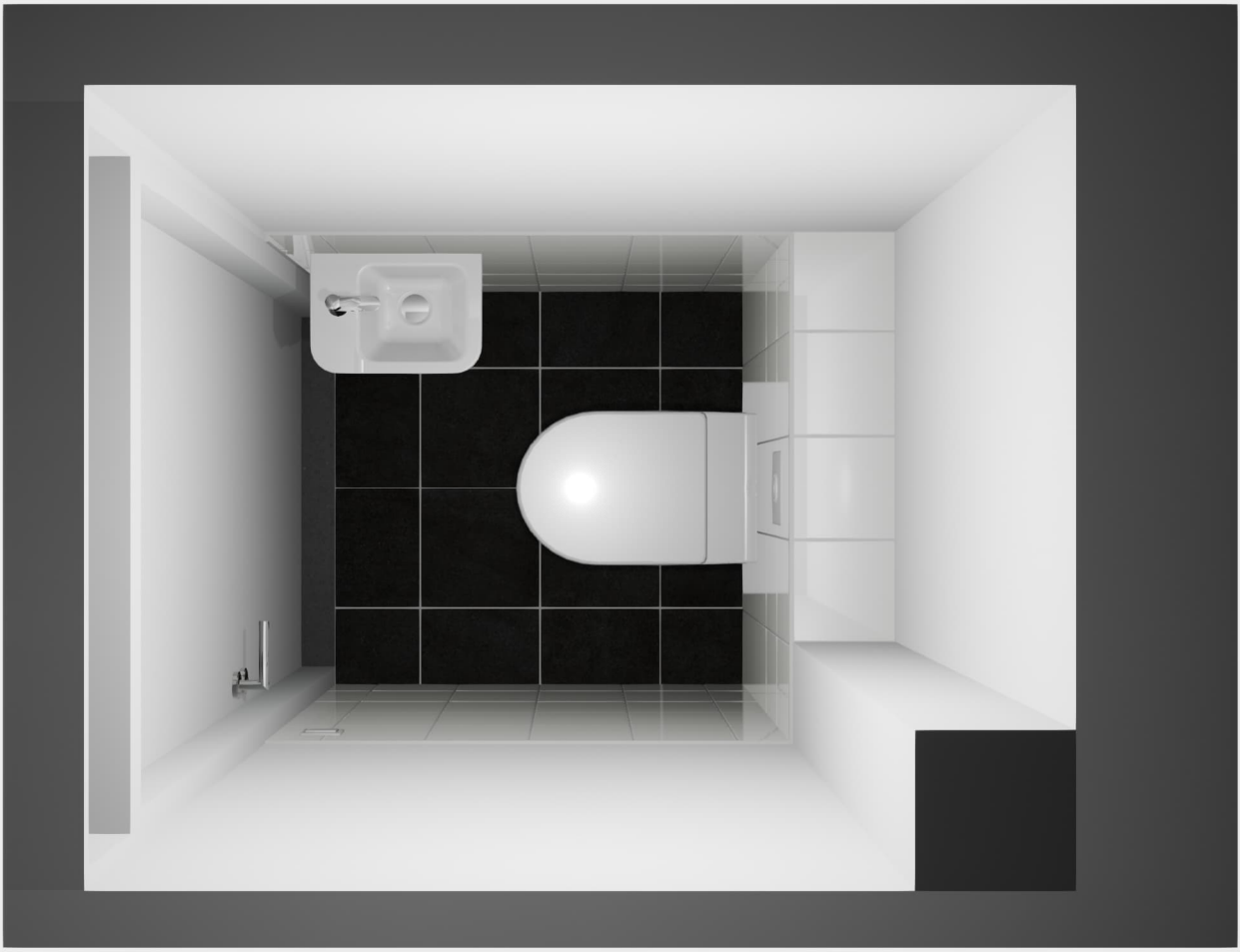
Er mogen GEEN bouwkundige nissen worden aangeboden. Alleen inbouwboxen met frame.

Verwerking wandtegel: Staand en recht boven elkaar 1200 mm+
Daarboven afgewerkt met spuitwerk. Boven de wandtegels mag niet afgewerkt worden met een profiel.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

Maatvoering zijn bouwkundige ca. maten excl. tegelwerk. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

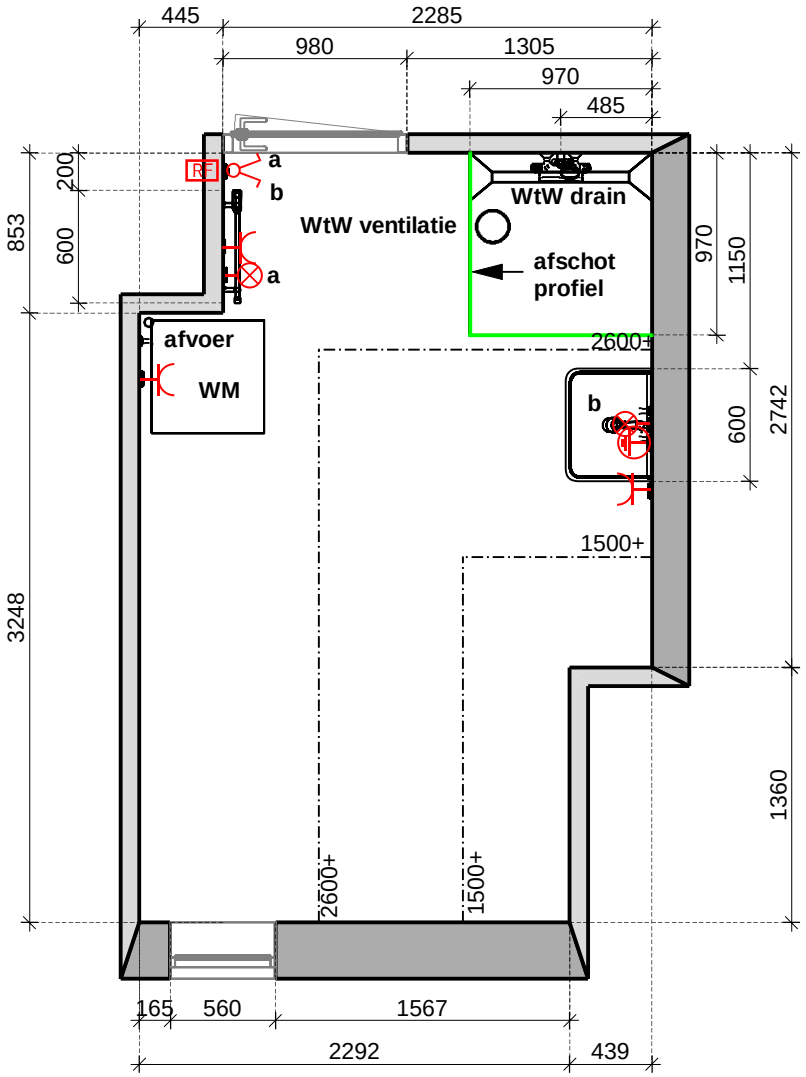
Project:	7712 KV 162-164-166-172 Toiletruimte
Schaal:	1/12
Datum: 30-3-2026	Pagina 1



Tegel- sanitair weergave indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

Vloer



7712 Bronkzicht Aalsmeer kv 162 Badkamer

Hoogte en posities sanitair +/- 15 mm.

Donker gearceerde wanden zijn betonwanden hier kunnen geen installaties in worden geplaatst.

Let op:
De douchegoot-WTW wordt geleverd door de installateur. GEEN put/drain via BC Nobel
Mag wel mee verplaatst worden t.o.v. de douchevloer wanneer deze breder wordt gemaakt (douchethermostaat mag ook mee verplaatst worden).
De drain mag NIET gedraaid worden.

Douchevloer tegeldikte verlaagd onder afschot richting WTW drain afgewerkt met een RVS tegelstrip en afschotprofiel

De elektrische radiator mag NIET komen te vervallen en moet geplaatst worden.
Wel mag er een andere uitgezocht worden.

Er mogen GEEN bouwkundige nissen worden aangeboden. Alleen inbouwboxen met frame

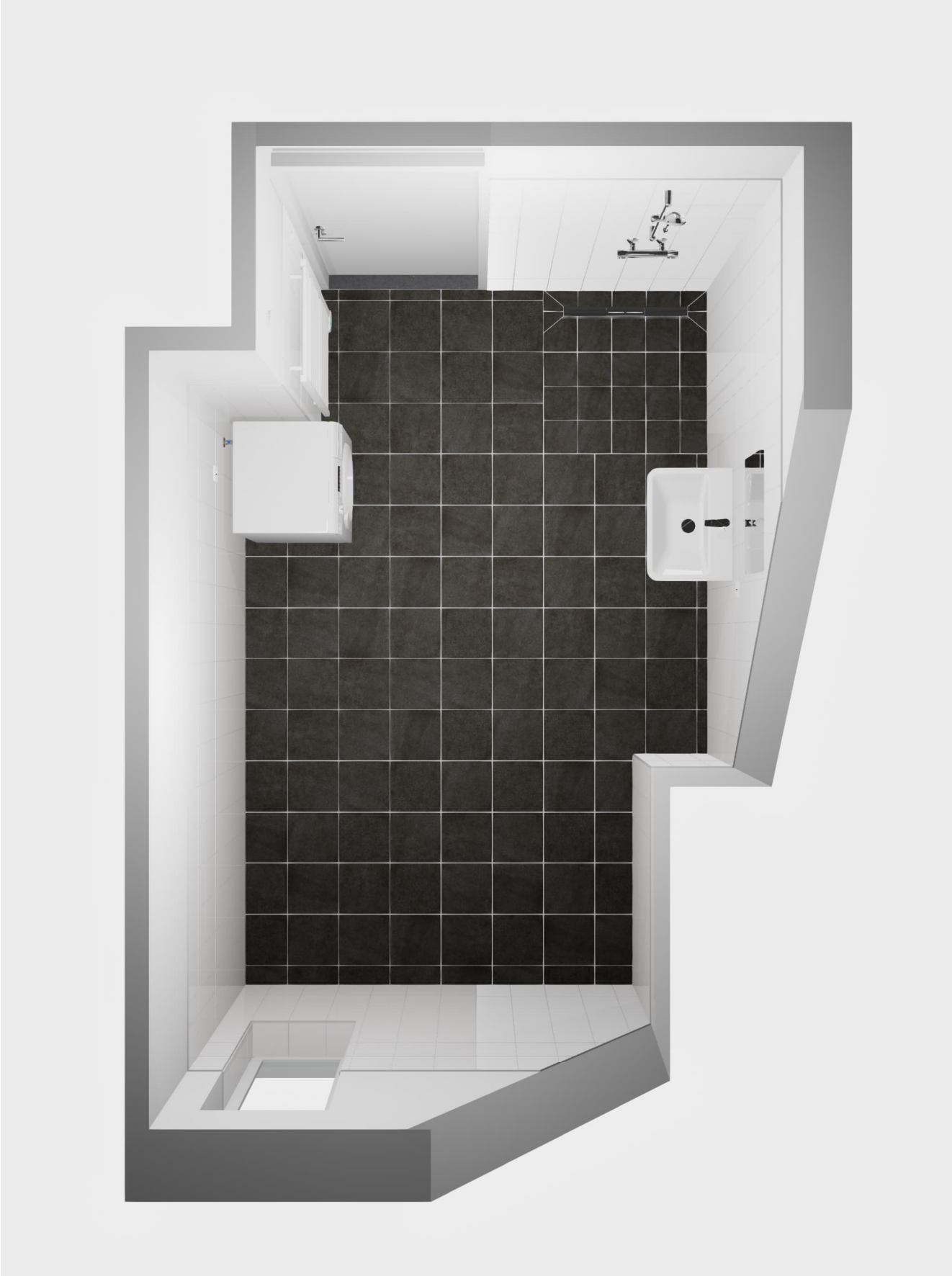
Verwerking wandtegel: Staand en recht boven elkaar 1800 mm+.
Ter plaatse van van de douche over een lengte van 3,0m¹ tot een hoogte van 2200 mm+ hoog. Daarboven afgewerkt met spuitwerk

Boven de wandtegels mag niet afgewerkt worden met een profiel.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

Maatvoering zijn bouwkundige ca. maten excl. tegelwerk. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Project:	7712 KV 162 Badkamer
Schaal:	1/40
Datum: 30-3-2026	Pagina 1



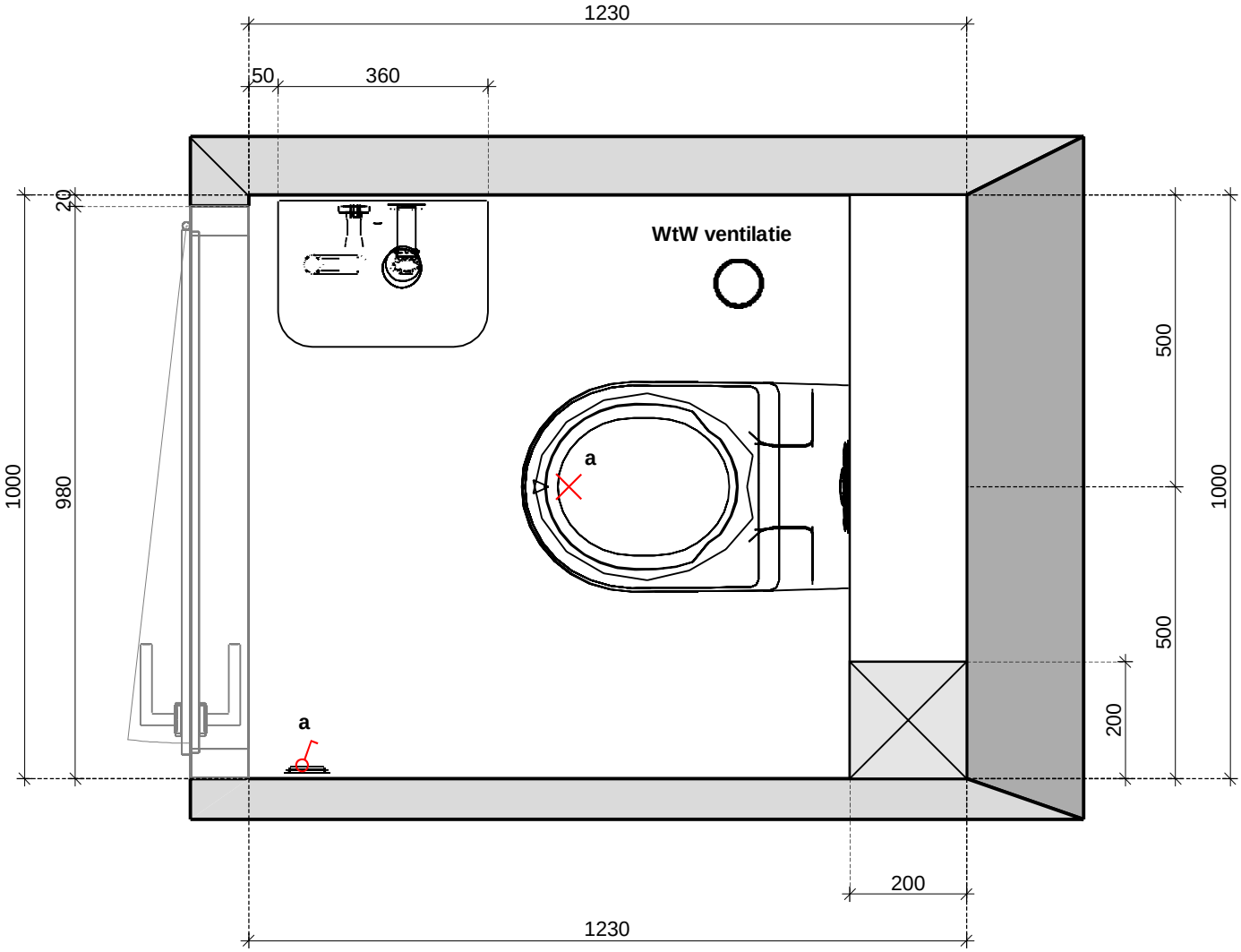
Tegel- sanitair weergave indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

7712 KV 162 Badkamer

maandag 30 maart 2026

Vloer



7712 Bronkzicht Aalsmeer KV 162-164-166-172 Toiletruimte

Hoogtes en posities sanitair +/- 15 mm.

Wandkraan mag wel alleen met 1/2" muurplaat. GEEN inbouwdeel.

Toilethoogte ca. 430 mm bovenkant tegelvloer tot bovenkant keramiek (excl. zitting)

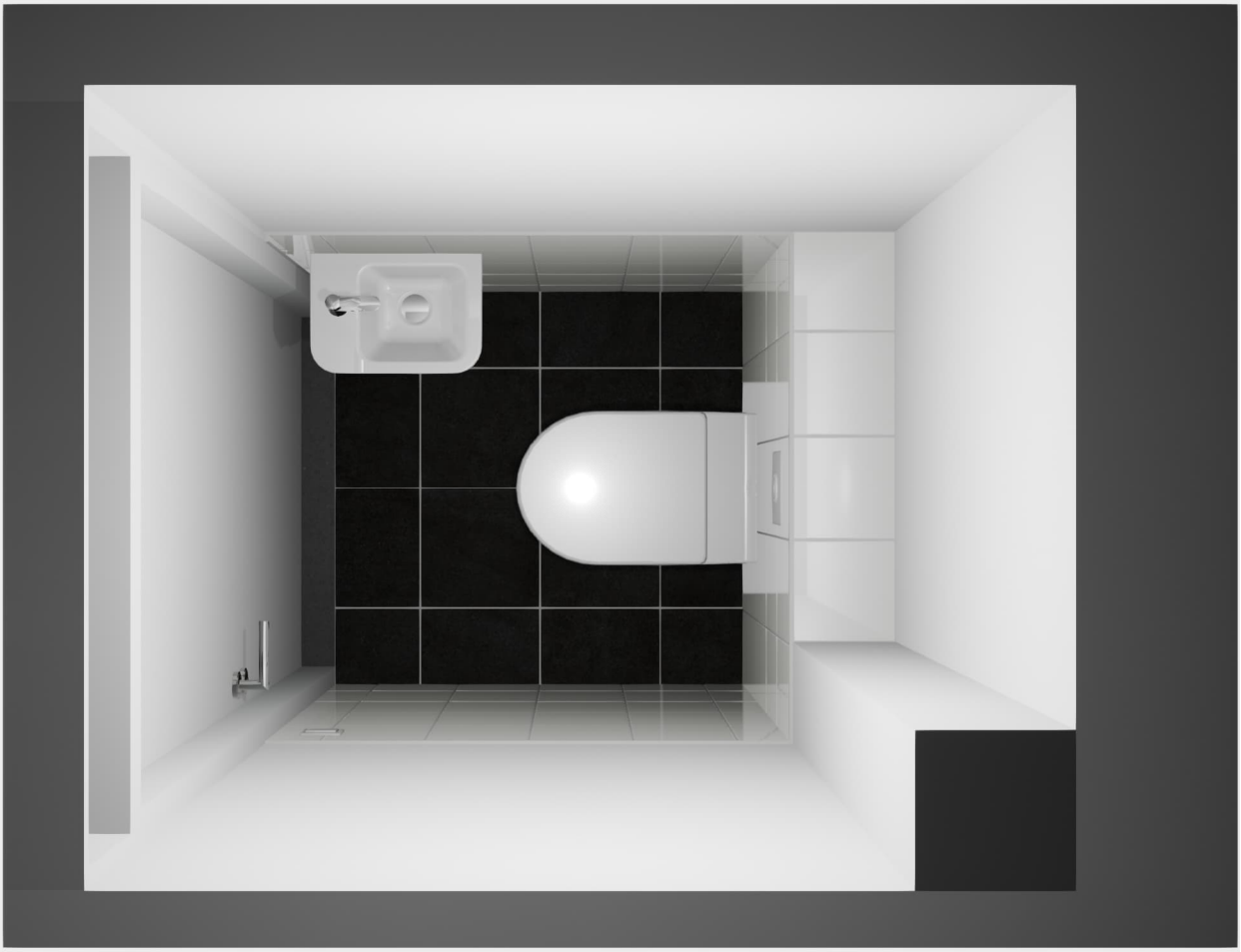
Er mogen GEEN bouwkundige nissen worden aangeboden. Alleen inbouwboxen met frame.

Verwerking wandtegel: Staand en recht boven elkaar 1200 mm+
Daarboven afgewerkt met spuitwerk. Boven de wandtegels mag niet afgewerkt worden met een profiel.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

Maatvoering zijn bouwkundige ca. maten excl. tegelwerk. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

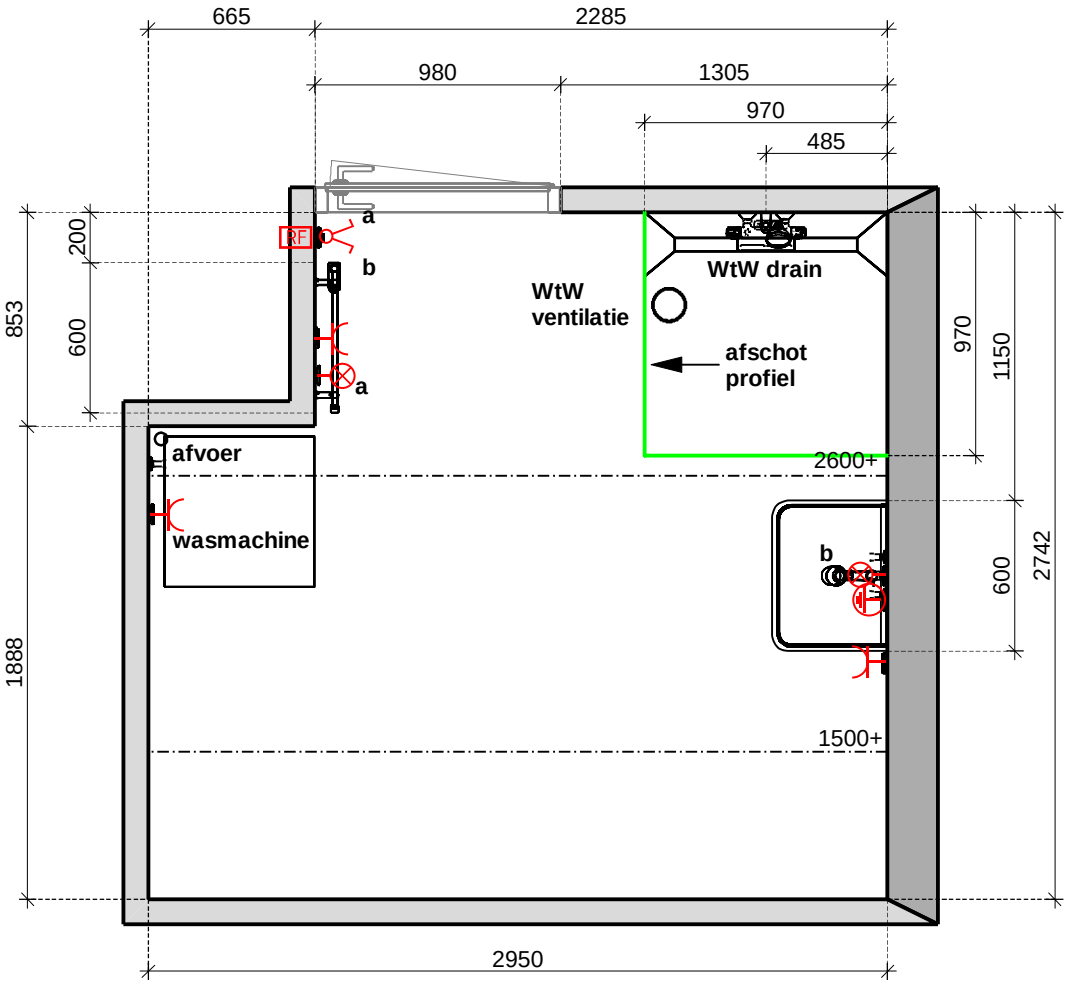
Project:	7712 KV 162-164-166-172 Toiletruimte
Schaal:	1/12
Datum: 30-3-2026	Pagina 1



Tegel- sanitair weergave indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

Vloer



7712 Bronkzicht Aalsmeer kv 164-166-172 Badkamer

Hoogte en posities sanitair +/- 15 mm.

Donker gearceerde wand is een betonwand hier kunnen geen installaties in worden geplaatst.

Let op:
De douchegoot-WTW wordt geleverd door de installateur. GEEN put/drain via BC Nobel
Mag wel mee verplaatst worden t.o.v. de douchevloer wanneer deze breder wordt gemaakt (douchethermostaat mag ook mee verplaatst worden).
De drain mag NIET gedraaid worden.

Douchevloer tegeldikte verlaagd onder afschot richting WTW drain afgewerkt met een RVS tegelstrip en afschotprofiel

De elektrische radiator mag NIET komen te vervallen en moet geplaatst worden.
Wel mag er een andere uitgezocht worden.

Er mogen GEEN bouwkundige nissen worden aangeboden. Alleen inbouwboxen met frame

Verwerking wandtegel: Staand en recht boven elkaar 1800 mm+.
Ter plaatse van van de douche over een lengte van 3,0m¹ tot een hoogte van 2200 mm+ hoog. Daarboven afgewerkt met spuitwerk

Boven de wandtegels mag niet afgewerkt worden met een profiel.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

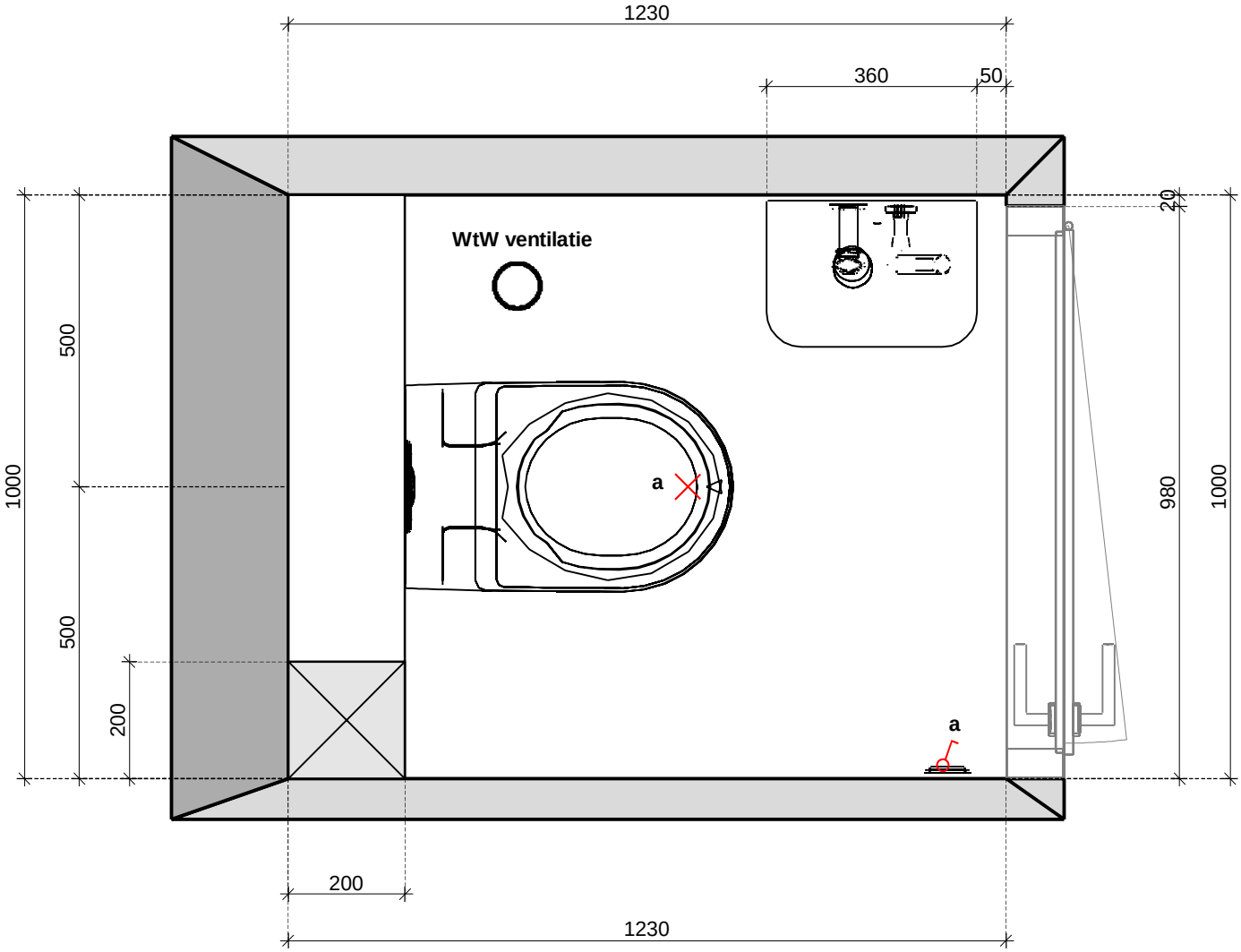
Maatvoering zijn bouwkundige ca. maten excl. tegelwerk. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Project:	7712 KV 164-166-172 Badkamer
Schaal:	1/30
Datum: 30-3-2026	Pagina 1

Tegel- sanitair weergave indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

Vloer



7712 Bronkzicht Aalsmeer KV 160-168-170 Toiletruimte

Hoogtes en posities sanitair +/- 15 mm.

Wandkraan mag wel alleen met 1/2" muurplaat. GEEN inbouwdeel.

Toilethoogte ca. 430 mm bovenkant tegelvloer tot bovenkant keramiek (excl. zitting)

Er mogen GEEN bouwkundige nissen worden aangeboden. Alleen inbouwboxen met frame.

Verwerking wandtegel: Staand en recht boven elkaar 1200 mm+
Daarboven afgewerkt met spuitwerk. Boven de wandtegels mag niet afgewerkt worden met een profiel.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

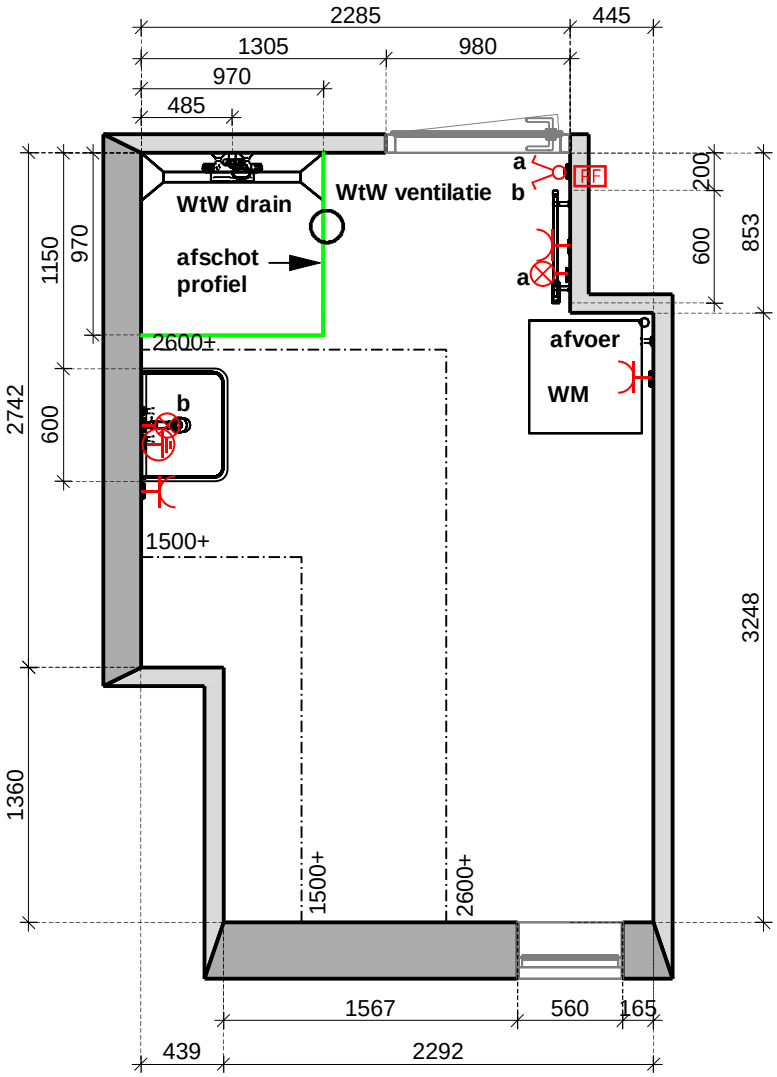
Maatvoering zijn bouwkundige ca. maten excl. tegelwerk. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Project:	7712 KV 160-168-170 Toiletruimte
Schaal:	1/12
Datum: 30-3-2026	Pagina 1

Tegel- sanitair weergave indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

Vloer



7712 Bronkzicht Aalsmeer kv 170 Badkamer

Hoogte en posities sanitair +/- 15 mm.

Donker gearceerde wanden zijn betonwanden hier kunnen geen installaties in worden geplaatst.

Let op:
De douchegoot-WTW wordt geleverd door de installateur. GEEN put/drain via BC Nobel
Mag wel mee verplaatst worden t.o.v. de douchevloer wanneer deze breder wordt gemaakt (douchethermostaat mag ook mee verplaatst worden).
De drain mag NIET gedraaid worden.

Douchevloer tegeldikte verlaagd onder afschot richting WTW drain afgewerkt met een RVS tegelstrip en afschotprofiel

De elektrische radiator mag NIET komen te vervallen en moet geplaatst worden.
Wel mag er een andere uitgezocht worden.

Er mogen GEEN bouwkundige nissen worden aangeboden. Alleen inbouwboxen met frame

Verwerking wandtegel: Staand en recht boven elkaar 1800 mm+.
Ter plaatse van van de douche over een lengte van 3,0m¹ tot een hoogte van 2200 mm+ hoog. Daarboven afgewerkt met spuitwerk

Boven de wandtegels mag niet afgewerkt worden met een profiel.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

Maatvoering zijn bouwkundige ca. maten excl. tegelwerk. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Project:	7712 KV 170 Badkamer
Schaal:	1/40
Datum: 30-3-2026	Pagina 1

Tegel- sanitair weergave indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Nobel
Keuken & Bad
Voor zorgeloos gemak

BIJLAGE 3: TECHNISCHE OMSCHRIJVING

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

00. Algemeen
01. Voor het werk geldende voorwaarden
12. Grondwerk
14. Buitenriolering en drainage
15. Terreinverhardingen
16. Beplanting
17. Terreininrichting
20. Funderingspalen en damwanden
21. Betonwerk
22. Metselwerken
23. Vooraf vervaardigde steenachtige elementen
24. Ruwbouwtimmerwerk
25. Metaalconstructiewerk
30. Kozijnen, ramen en deuren
31. Systeembekledingen
32. Trappen en balustraden
33. Dakbedekkingen
34. Beglazing
35. Natuur- en kunststeen
36. Kitwerken
40. Stukadoorswerk
41. Tegelwerk
42. Vloersystemen
43. Metaal- en kunststofwerk
44. Plafond- en wandsystemen
45. Afbouwtimmerwerk
46. Schilderwerk
47. Binneninrichting
48. Behangwerk, vloerbedekking en stoffering
50. Dakgoten en hemelwaterafvoeren
51. Binnenriolering
52. Waterinstallatie
53. Sanitair
60. Verwarmingsinstallatie
61. Ventilatie- en luchtbehandelinginstallatie
70. Elektrotechnische installatie
85. Schoonmaken en oplevering
86. Wijzigingen

00 ALGEMEEN

00.01 Algemene omschrijving.
.01 Het werk betreft het bouwen van 14 BeBo woningen type Bronkzicht in het bestemmingsplan Buitenveen te Aalsmeer.

00.02 Algemene projectgegevens.
.01 Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

01 VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN

01.01 Voorrang Woningborg Garantie- en Waarborgregeling
.01 Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving staat omschreven, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de van toepassing zijnde Woningborg Garantie- en Waarborgregeling. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

01.10 Oplevering.
.01 Zie (koop-)aannemingsovereenkomst.

01.20 Betalingen.
.01 Zie (koop-)aannemingsovereenkomst.

01.25 Bijna Energie Neutraal Gebouw
.01 De Beng (**B**ijna **E**nergie **N**eutraal **G**ebouw) is een rekenmethodiek waarmee de energie prestatie van de woning wordt bepaald en geeft aan hoe energiezuinig jouw woning is. Het Besluit bouwwerken leefomgeving stelt vast hoe energiezuinig nieuwbouwwoningen moeten zijn. De woning wordt gebouwd conform de BENG-eisen geldend op de datum van indiening van de omgevingsvergunning. Deze woningen hebben een voorlopig energielabel A++++. Aanvullende meerwerkopties kunnen invloed hebben op het label van de basiswoning.

01.30 Wijzigingsmogelijkheden.
.01 Wijzigingen zijn mogelijk maar zijn niet in deze technische omschrijving opgenomen.

01.80 Diversen.
.01 Eventuele wijzigingen voorbehouden, bijvoorbeeld die voortvloeien uit voorschriften van de overheid en/of nutsbedrijven.
.02 Aan de naamgeving van ruimten anders dan die van het Besluit bouwwerken leefomgeving vallen geen rechten te ontlenen.
.03 Het op de tekeningen aangegeven meubilair, inrichting, apparaten, beplanting, bestrating enz. behoren - voor zover niet in deze omschrijving opgenomen - niet tot de levering van de ondernemer.
.04 De ondernemer behoudt zich het recht voor om op verzoek van de gemeente af te wijken van de kleuren welke genoemd zijn in de kleur- en materiaalstaat. Ook is het toegestaan in verband met levertijden andere -gelijkwaardige- gevelstenen toe te passen. De ondernemer zal in voorkomende gevallen de verkrijger hiervan schriftelijk op de hoogte stellen.
.05 Als de verkrijger schade heeft veroorzaakt door boren, zagen, hakken en frezen in vloeren, wanden, houten draagconstructies enz. is herstel hiervan niet voor rekening van de ondernemer.
.06 Tijdens de bouw is de woning volledig verzekerd tegen brand- en stormschade door middel van een “Construction-All-Risk”(CAR) verzekering. Op het moment dat de woning is opgeleverd en de sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. Vanaf dat moment dient de verkrijger zelf zorg te dragen voor een verzekering.
.07 De op de situatietekening aangegeven erfafscheidingen vallen niet onder de garantie van Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.
.08 Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de Artist Impressie en sfeerplattegronden.
.09 De situatie tekening is gebaseerd op de laatst bekende gegevens. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de op de situatietekening aangegeven indelingen en inrichtingen van het openbaar gebied.
.10 Voor de berekening van daglichttoetreding is de krijtstreepmethode toegepast.

12 GRONDWERK

12.01 Algemeen.
.01 Overtollige grond blijft ter beschikking van de verkrijger op het terrein.
.02 Er wordt geen grond aangevoerd voor het eventueel ophogen van niet te bebouwen terreingedeelten.
.03 Levering van onder andere (straat)zand en teelaarde en werkzaamheden zoals (diep)omspitten, draineren en dergelijke voor tuinaanleg en bestratingen zijn niet bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen, tenzij dat in deze technische omschrijving anders staat omschreven.
.04 Het kan zijn dat door niveauverschil van straten of verschil in peilhoogte van de woningen, berging, achterpaden de hoogteligging van het maaiveld van aan elkaar grenzende percelen onderling verschilt. De verkrijger dient hiervoor zelf -en voor eigen rekening- voorzieningen te treffen in overleg met de eigenaren van de aangrenzende percelen.

12.10 Graafwerkzaamheden.
.01 Voor de fundering, riolering en leidingen worden de nodige graafwerkzaamheden verricht.

12.20 Aanvullings- en ophogingswerkzaamheden.
.01 De funderingen en de sleuven voor de riolering en leidingen worden aan de buitenzijde aangevuld met uitkomende grond.
.02 De uitkomende grond wordt over het terrein geëgaliseerd.
.03 Als de bodem van de te ontgraven bouwput niet uit zand bestaat, zal een bodemafsluiting van schoonzand met een dikte van minimaal 10 centimeter worden aangebracht.

14 BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

14.01 Algemeen.
.01 Er zal -indien leverbaar op het tijdstip van uitvoering- gerecycled pvc of pvc worden gebruikt waarvan de kringloop gesloten wordt.

14.10 Buitenriolering.
.01 De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen. De buitenriolering wordt vanaf 50 centimeter uit de voorgevel uitgevoerd in een pvc buis klasse 34 (Komokeur).
.02 De riolering wordt voorzien van de nodige polderstukken.
.03 Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.
.04 Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een overstortput. De put wordt t.p.v. de erfgrens geplaatst in de voortuin of oprit en fungeert tevens als overstort naar de openbare straat. Eveneens zijn er bladvangers toegepast.

14.20 Drainage.
.01 Indien nodig zal er drainage worden toegepast.

15 TERREINVERHARDINGEN

15.00
.01 De op de situatietekening aangegeven gemeenschappelijke paden worden door de ondernemer voorzien van betontegels 300x300x45 mm. De open zijden van deze bestrating worden voorzien van betonnen opsluitbanden.

16 BEPLANTING

16.00
.01 De op de situatietekening aangegeven hagen zullen door de ondernemer worden geplant in het plantseizoen die loopt van oktober tot maart. Voor de aanplant van de haag dient een strook van 50cm te worden vrij gehouden. Voor onderhoud en dergelijke: zie de bepalingen die in de transportakte van de grond zijn opgenomen. Deze hagen vallen niet onder de garantie van Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.
.02 Tegen de op situatietekening aangegeven hekwerken wordt Hedera geplant, zie ook hoofdstuk 17.
.03 Tegen de hekwerken bij de buitenruimte op het dakterras (bovenwoningen) wordt Hedera in een bloembak geplant, zie ook hoofdstuk 17.

.04 De op de situatietekening aangegeven beplantingsvakken zullen door de ondernemer in het plantseizoen worden voorzien van sierbeplanting. Voor onderhoud en dergelijke: zie de bepalingen die in de transportakte van de grond zijn opgenomen. Deze beplanting valt niet onder de garantie van Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.
.05 Het dak van de houten en gemetselde berging wordt uitgevoerd als groendak.

17 TERREININRICHTING

17.00
.01 De hoeken van de bouwkavels worden door de aannemer aangegeven door middel van piketten.
.02 Bij de buitenruimte op het dakterras wordt ter plaatse van de woningscheiding een hekwerk voorzien van hedera in bloembak toegepast, een en ander als in de kleur- en materiaalstaat omschreven.
.03 Er wordt een berging geplaatst zoals op de situatie tekening aangegeven. Voor bouwnummer 164 en 171 (hoeken) wordt deze uitgevoerd in metselwerk en voor de overige bouwnummers in hout.
.04 De op de situatietekening aangegeven hekwerken bestaan uit stalen kolommen waartussen staalmatten worden geplaatst. Voor de toegang tot de achtertuin wordt een houten poort geplaatst. De kleur van de hekwerken volgens de kleur- en materiaalstaat. Tegen de hekwerken wordt Hedera geplant.

20 FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN

20.00
.01 Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde terreinonderzoek wordt een paalfundering toegepast.

21 BETONWERK

21.01 Algemeen.
.01 Alle gewapende betonconstructies worden uitgevoerd volgens berekening van de constructeur en ter goedkeuring van bouw- en woningtoezicht.
.02 Onder alle op de grond te storten betonwerken wordt pvc folie aangebracht.
.03 Indien leverbaar op het tijdstip van uitvoering zal 20 procent betonpuin granulaat in het beton worden verwerkt.

21.10 In gewapend (prefab) beton worden uitgevoerd.
.01 De fundatiepalen en funderingsbalken.
.02 De funderingsplaat van de houten en gemetselde berging.
.03 Alle overige op de tekeningen aangegeven betonwerken.

21.20 Bouwelementen van beton.
.01 De binnenspouwmuren, woningscheidende muren en de als zodanig op de tekeningen aangegeven binnenmuren worden uitgevoerd in prefab beton.

21.80 Diversen.
.01 Als het nodig is, worden boven kozijnen prefab betonlateien aangebracht.

22 METSELWERKEN

22.10 Gevelsteen
.01 De buitenspouwmuren en overige buitenmetselwerk vanaf +/- 0,15 meter minus peil.
.02 Kleur gevelsteen en andere materialen volgens bijgevoegde kleur- en materiaalstaat.
.03 Er bestaat een geringe kans dat door salpeter uit het gevelmetselwerk er zogenoemde ‘uitbloei’ ontstaat op het metselwerk.

22.70 Lichte scheidingswanden.
.01 De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.

22.80 Diversen.
.01 Schoonmetselwerk wordt uitgevoerd in een door de ondernemer nader te bepalen verband.
.02 De schoonmetselwerk muren worden gevoegd. De kleur van de voeg en het soort voeg volgens de kleur- en materiaalstaat. De ondernemer behoudt zich het recht voor om te pointeren, in plaats van te voegen).
.03 De buitenspouwmuren worden voorzien van spouwmuur isolatieplaten. De isolatieplaten worden verwerkt volgens het voorschrift van de fabrikant.
.04 Voor het ventileren van de kruipruimte worden de nodige vloer ventilatiekokers met muisdichte roosters aangebracht.
.05 Voor het ventileren van de spouwmuur worden de nodige open stootvoegen aangebracht.
.06 Voor zover niet onder dakoverstekken gelegen worden boven de buitenkozijnen de nodige vinylslabben aangebracht.
.07 Ter plaatse van de aansluiting dak(en) tegen opgaand metselwerk worden de nodige waterkerende stroken aangebracht.
.08 Als de ondernemer daar de voorkeur aangeeft, worden de binnenspouwmuren, bouwmuren en eventuele dragende binnenmuren op de begane grond en verdieping uitgevoerd in kalkzandsteen lijmwerkelementen.
.09 De berging wordt geventileerd door middel van de nodige roosters.
.10 De in halfsteens metselwerk uitgevoerde muren van de berging (bouwnummer 164 en 171) zijn gevoelig voor vochtdoorslag afhankelijk van o.a.steensoort en ligging. Eventuele behandeling van de muren tegen vochtdoorslag is niet in de koop- aanneemsom begrepen.
.11 Onder alle onderdorpels van buitenkozijnen, voor zover zij niet aansluiten op het aansluitende maaiveld, worden raamdorpels aangebracht. De kleur en materiaal van de raamdorpels zo als aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.
.12 In de gevels worden nestkasten ingemetseld. De neststenen zijn ter indicatie op tekening aangegeven.

23 VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN

23.01 Algemeen.
.01 In de prefab vloeren zal 20 procent betonpuin granulaat worden verwerkt als het materiaal op het tijdstip van productie aanwezig is.
.02 Alle leidingdoorvoeringen en dergelijke in de begane grondvloer worden tochtdicht afgewerkt.

23.10 Systeemvloeren.
.01 De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De vloer wordt gelegd volgens het voorschrift van de fabrikant/leverancier.
.02 De verdieping-, zolder- en vlieringvloeren worden uitgevoerd in betonnen systeemvloeren met KOMO-certificaat. De vloeren worden gelegd volgens het voorschrift van de fabrikant/leverancier.

23.80 Diversen.
.01 De vloeren worden voorzien van de nodige sparingen, raveelijzers enz.
.02 Voor de toegang tot de kruipruimte van de woning wordt een sparing gemaakt in de begane grondvloer op een door de ondernemer te bepalen plaats. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik met ingelaten ring.

24 RUWBOUWTIMMERWERK

24.01 Algemeen.
.01 De afmetingen van de houten balken en dergelijke zijn afhankelijk van de constructieberekeningen en van de goedkeuring van bouw- en woningtoezicht.
.02 Al het hout voor balklagen, gordingen, sporen en dergelijke wordt geleverd onder KOMO-certificaat.
.03 De toe te passen spaanplaat voldoet aan KOMO klasse E1.

24.10 Dakconstructies.
.01 De dakconstructie van de woning bestaat uit een prefab geïsoleerde kap.
.02 De dakconstructie van de gemetselde berging (bouwnummer 164 en 171) bestaat uit houten geschaafde balken, waarop spaanplaat wordt aangebracht. Er wordt geen plafond aangebracht.
.03 De dakconstructie boven de trap aan de zijgevel van bouwnummer 171/172 bestaat uit houten geschaafde balken, waarop ruwe vuren delen wordt aangebracht. De bovenzijde zal worden afgewerkt met aluminium en de onderzijde zal worden voorzien van een plafond, een en ander als omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

24.80 Diversen.
.01 Dakoverstekken, dakranden enz. worden samengesteld uit de nodige klossen, regels, watervast verlijmd multiplex en dergelijke.
.02 De platte daken worden op voldoende afschot gelegd naar de hemelwaterafvoeren.
.03 De houten bergingen worden samengesteld uit de nodige klossen, regels en dergelijke. De houten berging wordt regenwerend uitgevoerd.

25 METAALCONSTRUCTIEWERK

25.00
.01 Waar dat volgens constructieberekeningen nodig is, worden de nodige stalen balken, kolommen en lateien aangebracht.

30 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

30.01 Algemeen.
.01 De ondernemer zal voor de bovenwoningen een buiten brievenbus plaatsen.

30.10 Kozijnen, ramen en deuren.
.01 De buitenkozijnen en -ramen bestaan uit mahonie of eventueel van een houtsoort van gelijkwaardige kwaliteit. Het materiaal wordt geleverd met KOMO-certificaat.
Voor glasvezelversterkte kunststof dorpels: zie hoofdstuk 43.
.02 Het raam in de badkamer (bouwnummer 162 en 170) wordt als valraam uitgevoerd.
.03 De buitendeuren worden gemaakt van hardhout of worden uitgevoerd als houten plaatdeuren met isolatie vulling en geleverd met Komo-certificaat.
.04 De metalen binnendeurkozijnen zijn geschikt voor opdekdeuren. Ter plaatse van lichte scheidingswanden zijn deze kozijnen voorzien van bovenlichten. De bovenlichten van de meterkast, technische ruimte en trapkast (bovenwoningen) worden voorzien van boardpanelen.
.05 De metalen binnendeurkozijnen worden voorzien van afgelakte witte deuren in opdekuitvoering. De afstand van de onderkant deur tot de bovenkant vloer bedraagt bij alle deuren ongeveer 35 mm in verband met de toevoer van ventilatielucht.
.06 Ten behoeve van de ventilatie van de meterkast worden er in de opdekdeur zowel boven- als onderin de deur kunststof ventilatieroosters aangebracht volgens de richtlijnen van de Nutsbedrijven.
.07 Als het niet anders staat omschreven worden er geen dorpels onder de binnendeurkozijnen aangebracht. Voor kunststeen dorpels: zie Hoofdstuk 35.
.08 Hang- en sluitwerk.
Het hang- en sluitwerk dat wordt toegepast voldoet aan inbraakwerendheidsklasse 2, passend in het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

De val/draaivalramen worden voorzien van:
val/draaivalraambeslag

De voordeur wordt voorzien van:
- veiligheidsglijlagerscharnier;
- meerpuntssluiting;
- voordeur veiligheidsgarnituur;
- voor de benedenwoningen een tochtvrije brievenplaat.

De loopdeur van de houten buitenberging wordt voorzien van hang- en sluitwerk volgens opgave van de fabrikant van deze bergingen.

De overige buitendeuren van de woning worden voorzien van:
- veiligheidsglijlagerscharnier;
- meerpuntssluiting;
- achterdeur veiligheidsgarnituur.

.09 Alle buitendeuren, inclusief houten bergingdeur worden voorzien van gelijksluitende profielcilinders.

31 SYSTEEMBEKLEDINGEN

31.00
.01 Systeembekledingen zijn niet van toepassing.

32 TRAPPEN EN BALUSTRADEN

32.00
.01 De trap naar de tweede verdieping bij de bovenwoningen wordt uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap compleet met leuning.
.02 De trap wordt in de fabriek eenmaal behandeld met een dekkend verfsysteem (voor verdere behandeling: zie het hoofdstuk Schilderwerk).
.03 Op de overloop van de bovenwoningen wordt een vlizotrap naar de vliering aangebracht.
.04 Ter plaatse van de zijgevels aan de buitenzijde van het bouwblok worden stalen trappen aangebracht. Langs deze trap en de galerij wordt een metalen hekwerk aangebracht.

33 DAKBEDEKKINGEN

33.00
.01 De hellende dakvlakken worden afgedekt met pannen zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. De nodige hulpstukken worden bijgeleverd. Het fabricaat van de dakpannen wordt door de ondernemer bepaald.
.02 De platte daken worden voorzien van dakbedekking, het type dakbedekking wordt door de ondernemer bepaald. Ter plaatse van geïsoleerde ruimten worden onder de dakbedekking isolatieplaten aangebracht. De randen worden afgewerkt met gecoate metalen afdekkappen of aluminium daktrimmen, zie ook de kleur- en materiaalstaat.
.03 Ter plaatse van de galerij en buitenruimte voor de bovenwoningen worden op de dakbedekking betontegels op tegeldragers aangebracht.
.04 De dakconstructie boven de trap aan de zijgevel van bouwnummer 171/172 zal worden afgewerkt met aluminium, een en ander als omschreven in de kleur- en materiaalstaat.
.05 In de hellende dakvlakken worden de op de tekeningen aangegeven houten tuimeldakramen aangebracht. De positie kan enigszins afwijken in verband met afstemming pannen en prefab dak elementen.
.06 In de hellende dakvlakken worden de op de tekeningen aangegeven 4-pans dakramen aangebracht. De positie kan enigszins afwijken in verband met afstemming pannen en prefab dak elementen.

34 BEGLAZING

34.10 Met HR+++ glas met KOMO certificaat met keurmerk worden bezet:
.01 De glasopeningen van de woning m.u.v. het 4-pans dakraam.

34.15 Met HR++ glas wordt bezet:
.01 Het 4-pans dakraam en de glasopening van de gemetselde berging (bouwnummer 164 en 171).

34.20 Met blank glas worden bezet:
.01 De bovenlichten van de kozijnen in de lichte scheidingswanden, voor zover niet anders omschreven.

34.30 Met gelaagd glas met matte folie tussen het glas wordt bezet:
.01 De glasopening van de houten buitenberging.

34.80 Diversen.
.01 Er bestaat een geringe kans dat door salpeter uit het gevelmetselwerk er zogenoemde ‘lekstrepen’ ontstaan op het glaswerk. Dit is grotendeels te voorkomen door regelmatig de ramen te wassen.
.02 Waar de ondernemer dit nodig acht wordt veiligheidsglas toegepast. Dit glas kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

35 NATUUR- EN KUNSTSTEEN

35.10 Vensterbanken.
.01 Op de borstweringen onder de buitenraamkozijnen worden ‘Bianco C’ vensterbanken met een overstek van circa 50 mm en dikte van 20 mm aangebracht.
.02 Onder raamkozijnen in betegelde wanden worden geen vensterbanken aangebracht, het wandtegelwerk wordt hier doorgezet.

35.20 Kunststeendorpels worden aangebracht:
.01 Onder de binnendeurkozijnen van sanitaire ruimten.

36 KITWERKEN

36.10 Kitvoegen
.01 De kleurkeuze van de kitvoeg is ter beoordeling van de ondernemer.

36.20 Kitvoegen worden aangebracht:
.01 Bij aansluitingen tegelwerk in de badkamer.
.02 Bij aansluitingen tegelwerk in het toilet.
.03 De boven- en zijkanten van de wastafels.
.04 Rondom wandclosetten, waarbij aan de onderzijde een opening gelaten wordt.

40 STUKADOORSWERK

40.10 Spuitwerk in structuur wordt aangebracht op:
.01 De onderzijde van de betonnen systeemvloeren, ter plaatse van de meterkast en technische ruimte blijft deze onafgewerkt.
.02 De wanden boven de wandtegels in het toilet.
.03 De wanden boven de wandtegels in de badkamer.

40.20 Voor zover niet anders omschreven worden vlak afgewerkt de wanden van:
.01 De verblijfsruimten (woonkamer, slaapkamers, keuken enz.).
.02 De verkeersruimten (hal, overloop enz.).
.03 Opmerking:
Betonwanden behouden hun grijze kleur, ze worden waar nodig bijgewerkt. De wanden zijn na voorbehandeling door de verkrijger geschikt voor verdere afwerking.

41 TEGELWERK

41.10 Vloertegels –volgens stelpost zoals in de keuzelijst omschreven worden aangebracht in:
.01 De sanitaire ruimten (toilet en badkamer).

41.20 Wandtegels -volgens stelpost zoals in de keuzelijst omschreven worden aangebracht op de wanden:
.01 Van het toilet, tot een hoogte van minimaal 1,20 meter boven de vloer.
.02 Van de badkamer, tot een hoogte van minimaal 1,80 meter boven de vloer. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels aangebracht tot een hoogte van minimaal 2,10 meter boven de vloer, over een breedte van minimaal 1,50 meter uit de hoek.

41.80 Diversen.
.01 Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels ongeveer één tegeldikte verlaagd aangebracht. De verlaagde douchehoek wordt standaard voorzien van aluminium rondprofielen.
.02 Indien op de systeemvloeren door of namens de verkrijger een tegelvloer, grindvloer of iets dergelijks wordt aangebracht, dienen op initiatief van de verkrijger voorzieningen getroffen te worden om de kans op krimpscheuren te verkleinen.
.03 De uitwendige hoeken in het tegelwerk worden standaard voorzien van aluminium rondprofielen.

42 VLOERSYSTEMEN

42.00
.01 In de vloeren lopen diverse water, vloerverwarming en elektraleidingen. Het is raadzaam om niet in deze vloeren te boren, schroeven, spijkeren enz.
.02 Ter plaatse van de badkamer wordt een vloeropstorting aangebracht waarin de aan- en afvoerleidingen worden verwerkt.
.03 De vloer achter de knieschotten blijft onafgewerkt.
.04 Op de vliering wordt een dunnere afwerklaag (circa 30 mm) aangebracht.
.05 De vloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking. Indien andere vloerbedekking wordt toegepast zijn eventuele kosten van egaliseren of iets dergelijks niet voor rekening van de ondernemer.

43 METAAL- EN KUNSTSTOFWERK

43.10 Omrandingen
.01 Het kruipluik in de begane grondvloer wordt voorzien van een omranding van thermisch verzinkt hoekstaal.

43.20 Glasvezelversterkte kunststof dorpels worden aangebracht
.01 Onder alle peilkozijnen in de buitengevel van de begane grond.
.02 De hoogte van de bovenkant van de glasvezelversterkte kunststof dorpel onder de buitendeurkozijnen tot de bovenkant van de vloer bedraagt maximaal 35 mm. We gaan ervan uit dat door de verkrijger vloerbedekking of een andere vloerafwerking wordt aangebracht met een minimale dikte van 15 mm zodat de hoogte van de bovenkant van deze dorpels tot de bovenkant van de afgewerkte vloer maximaal 20 mm zal bedragen, zoals de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

44 PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN

44.10 Plafonds.
.01 De onderzijde van de overdekte trapopgang wordt voorzien van multiplex o.g..

44.20 Wandsystemen.
.01 De knieschotten worden samengesteld uit regelwerk waartegen plaatmateriaal wordt aangebracht. In de knieschotten worden inspectieluiken aangebracht zoals aangegeven op de tekening.

45 AFBOUWTIMMERWERK

45.00
.01 De meterkast wordt voorzien van een meterbord volgens voorschrift van de Nuts bedrijven.
.02 In de kruipluikomranding wordt een kruipluik aangebracht van vochtbestendige cementvezel-plaat met naad- en kierdichting en een ingelaten ring. De dikte van het kruipluik bedraagt 18 mm. Indien de kruipopening niet over een isolatieplaat beschikt, wordt een geïsoleerd luik toegepast.
.03 Het leveren en aanbrengen van vloerplinten is niet bij de (koop-) aanneemsom inbegrepen.
.04 De werktuigbouwkundige leidingen (ventilatie en loodgieter) op de zolder worden niet afgetimmerd en zijn als opbouw uitgevoerd.

46 SCHILDERWERK

46.10 Buitenschilderwerk.
.01 Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren en buitenbetimmeringen worden fabrieksmatig afgelakt. Indien de ondernemer daar voorkeur aan geeft worden de kozijnen, ramen en deuren zo nodig bijgewerkt en eenmaal afgeschilderd met een dekkend verfsysteem op de bouwplaats.

46.20 Binnenschilderwerk.
.01 De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren en betimmeringen worden fabrieksmatig afgelakt. Indien de ondernemer daar voorkeur aan geeft worden de kozijnen, ramen en deuren zo nodig bijgewerkt en eenmaal afgeschilderd met een dekkend verfsysteem. (kleur als voor buitenwerk omschreven) op de bouwplaats.
.02 De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt en worden op de bouw niet behandeld.
.03 De trapbomen van de trap naar zolder (bovenwoning), alsmede de leuningen worden geschilderd met een dekkend verfsysteem. De treden en stootborden van de verdiepingstrap worden niet afgeschilderd. Uitgangspunt is dat deze door de verkrijger worden bekleed met tapijt.
.04 De aftimmering van de leidingen in de lepe hoeken van de trappen worden dekkend geschilderd.
.05 In het zicht komend hout- en plaatwerk in de kast onder de zoldertrap wordt niet geschilderd.
.06 De traphekken, zowel op de verdieping als de zolder, worden geschilderd met een dekkend verfsysteem.
.07 Bij de bovenwoningen zullen de dakplaten van slaapkamer 1 en de badkamer (zolder) dekkend worden gesausd. De overige dakplaten en in het zicht komend houtwerk van de kapconstructie blijven onbehandeld.
.08 Voor zover niet anders omschreven worden in het zicht komende leidingen niet geschilderd.

47 BINNENINRICHTING

47.10 Keuken.
.01 De woning is in de basis niet voorzien van een keukeninrichting. Er wordt een keuken waardecheque ter waarde van € 500,- afgegeven die uitsluitend inwisselbaar is bij Nobel Keuken & Bad, ter aanschaf van een keukeninrichting. Er worden diverse aansluitpunten ter voorbereiding aangebracht, zoals aangeven op de bijlagen van de 0- tekening.

De waardecheque wordt op naam uitgegeven en kan niet overgedragen worden naar derden en kan niet ingewisseld worden voor contanten, losse apparatuur, sanitair en/of tegelwerk. De levering en montage van de keuken vind plaats voor oplevering van de woning in de daarvoor benoemde verblijfsruimte conform de verkooptekening. De waardecheque is uitsluitend voor oplevering van de woning inwisselbaar bij Nobel Keuken & Bad.

47.80 Diversen.
.01 Losse kasten zijn niet bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen.

48 BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING

48.00
.01 Behangwerk, vloerbedekking en stoffering zijn niet bij de (koop-) aanneemsom inbegrepen.

50 DAKGOTEN EN HEMELWATER-AFVOEREN

50.00
.01 Langs de druipeinden van de dakvlakken worden goten aangebracht. Deze zijn voorzien van afvoeren. De kleur van de hemelwaterafvoeren is zoals omschreven in de kleur - en materiaalstaat.
.02 In de dakbedekking van de platte daken worden de noodzakelijke hemelwaterafvoeren opgenomen, kleur hemelwaterafvoeren zoals omschreven in de kleur- en materiaalstaat.
.03 Er wordt een gescheiden riolering toegepast. De hemelwaterafvoeren worden voorzien van bladvangers en aangesloten op de riolering. De riolering loost het water d.m.v. een spuwer in de voortuin op de openbare weg.
.04 De hemelwaterafvoeren van platte daken worden, met uitzondering van de stadsuitlopen, voorzien van bolroosters.
.05 De hemelwaterafvoeren van de bergingen worden niet aangesloten op de riolering. Deze lozen op het achterpad.

51 BINNENRIOLERING

51.01 Algemeen.
.01 De binnenriolering wordt uitgevoerd in pvc buizen met Komo-keur, compleet met alle benodigde hulpstukken.
.02 Indien leverbaar op het tijdstip van uitvoering zal gerecycled pvc of pvc worden gebruikt waarvan de kringloop gesloten wordt.

51.10 Op de binnenriolering worden -met de nodige stankafsluiters- aangesloten:
.01 De onder hoofdstuk 53 omschreven closetcombinaties, fonteintjes, wastafels en vloersifons.
.02 De spoelbak in de keuken.
.03 De wasmachineaansluiting in de techniekruimte voor de benedenwoningen en in de badkamer voor de bovenwoningen.
.04 De condensafvoer van de unit van het balansventilatiesysteem.
.05 Bij de benedenwoningen de douchegoot WTW, welke is aangesloten op de koudwaterleiding van de douche in de badkamer.
.06 Bij de bovenwoningen de douche pijp WTW, welke is aangesloten op het putje en koudwaterleiding van de douche in de badkamer.
.07 De op tekening aangegeven leidingen van de riolering zijn ter indicatie.

52 WATERINSTALLATIE

52.01 Algemeen.
.01 Het maken en indienen van de nodige aanvragen met tekeningen is bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen. De aansluitkosten zijn bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen.

52.10 Koudwaterinstallatie.
.01 De koudwaterinstallatie wordt uitgevoerd volgens voorschriften van het waterleverend bedrijf. Het onder hoofdstuk 53 genoemde sanitair en kranen worden aangesloten op de koud waterleidingen.

52.20 Warmwaterinstallatie.
.01 De onder hoofdstuk 53 genoemde mengkranen worden aangesloten op de warmwaterleidingen.

52.30 Warmwatertoestel.
.01 De woning wordt verwarmd door middel van een individuele warmtepomp met warmte- en koude opslag in de bodem. Tevens zorgt de warmtepomp voor de bereiding van warmtapwater. Het tracé van de bronenergie kan onder de woning lopen.

53 SANITAIR

53.01 Algemeen.
.01 Het sanitair wordt standaard uitgevoerd volgens de bijgevoegde specificatie.
.02 De in de bijgevoegde documentatie omschreven handdouches zijn waterbesparende handdouches.
.03 De in de bijgevoegde documentatie omschreven closetcombinaties hebben een reservoir van 6 liter en zijn voorzien van een spaarknop.
.04 De in de bijgevoegde documentatie omschreven wastafelkranen zijn voorzien van volumestroom begrenzers of waterbesparende perlators, KIWA keur, klasse Z met een maximaal debiet van 9 liter per minuut..

53.80 Diversen.
.01 Ten behoeve van de aansluiting van de wasautomaat wordt een kraan met slangwartel aangebracht bij de opstelplaats van de was-automaat (zie 51.10).

60 VERWARMINGSINSTALLATIE

60.01 Algemeen.
.01 Het maken en indienen van de nodige aanvragen met tekeningen zijn bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen. De aansluitkosten zijn eveneens bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen.
.02 De berekening van de capaciteit geschiedt overeenkomstig de ISSO publicatie 51 'Warmteverliesberekening voor woningen en gebouwen'. De te behalen en te handhaven temperatuur bedraagt tenminste, indien de te verwarmen ruimte betreft:

- verblijfsruimten in de zin van het Besluit bouwwerken leef omgeving, zoals woonkamer, overige kamers en keuken: 22° C;
- verkeersruimten in de zin van het Besluit bouwwerken leef omgeving, zoals gang, hal, trap en overloop: 18° C;
- douche- en/of badruimte: 22° C.

60.10 Warmtebron.
.01 De woning wordt verwarmd door middel van een individuele warmtepomp met warmte- en koude opslag in de bodem. Tevens zorgt de warmtepomp voor de bereiding van warmtapwater. Het tracé van de bronenergie kan onder de woning lopen.
Koelen met warmtepomp is anders dan koelen met airconditioning. De warmtepomp kan de temperatuur in de woning met een paar graden verlagen t.o.v. een niet gekoelde woning.
.02 De temperatuur in de woonkamer wordt geregeld door middel van een thermostaat in de woonkamer.
.03 De temperatuur van de slaapkamers wordt geregeld door middel van een thermostaat in slaapkamer 1.

60.15 Vloerverwarming.
.01 Voor het verwarmen en koelen van de woning wordt gebruik gemaakt van vloerverwarming op de begane grond (benedenwoningen), eerste en tweede verdieping (bovenwoningen). De vloerverwarming wordt uitgevoerd volgens voorschriften van de installateur. In de badkamer wordt ter ondersteuning een elektrische radiator geplaatst. De afmeting van de radiator wordt bepaald door de installateur. De plek zoals aangegeven op de verkooptekening is ter indicatie.

60.20 Leidingen.
.01 Voor het leidingwerk wordt een kunststof leidingsysteem toegepast. Het leidingverloop wordt door de ondernemer vastgesteld. Opmerking: De vloeren worden ter plaatse van de kunststofleidingen in de afwerkvloer verwarmd. De verkrijger dient bij de keuze van de vloerbedekking en/of parketvloer hiermee rekening te houden.
.02 De verdelers van de vloerverwarming worden, geplaatst zoals op tekening aangegeven.

61 VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGS INSTALLATIE

61.50 Balansventilatie.
.01 De woning wordt voorzien van een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning.
.02 Voor de luchtafvoer uit de keuken, toilet en badkamer en opstelplaats wasmachine en luchttoevoer in de woon- en slaapvertrekken worden de nodige ventilatiekanalen aangebracht. Het leidingverloop van deze ventilatiekanalen is nog niet bekend en wordt nader door de ondernemer bepaald.
.03 De unit voor de balansventilatie wordt in de techniekruimte geplaatst, kanalen in deze ruimte zijn opbouw.
.04 De standen schakelaar van het balansventilatiesysteem wordt in de badkamer geplaatst.
.05 Het op tekening aangegeven verloop van de balansventilatie en aan- en afzuig punten zijn ter indicatie.

70 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE

70.01 Algemeen.

.01 Het maken en indienen van de nodige aanvragen met tekeningen is bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen. De aansluitkosten zijn bij de (koop-)aanneemsom inbegrepen.

70.10 Elektrische installatie.

.01 De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het stroomleverend bedrijf en NEN 1010.

.02 Leidingen worden -voor zover mogelijk- weggewerkt in de wanden en de vloeren.

.03 De leidingen op de vliering (bovenwoning) worden als opbouw, in het zicht gemonteerd.

.04 Het fabricaat schakelaars en wandcontactdozen wordt door de ondernemer vastgesteld. De kleur is Alpine wit. De lichtschakelaars worden ongeveer op deurkrukhoogte aangebracht.

.05 In ruimten waar de leidingen in het zicht worden gemonteerd, worden opbouwschakelaars en wandcontactdozen toegepast. Op de begane grond en eerste verdieping wordt schakelmateriaal toegepast welke naast elkaar worden geplaatst en op de tweede verdieping wordt schakelmateriaal toegepast welke boven elkaar worden geplaatst.

.06 Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staat op tekening aangegeven.

.07 De wandcontactdozen worden op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer aangebracht met uitzondering van de wandcontactdozen in combinatie met een lichtschakelaar.

.08 Op de vliering wordt een lichtpunt aangebracht.

.09 Voor de wasautomaat wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.

.10 Ten behoeve van de ventilatie-unit wordt een aansluitpunt gemaakt nabij de unit. Voor de plaats van de standen schakelaar: zie hoofdstuk 61.

.11 De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit bel-drukker, trafo en bel.

.12 Bij de benedenwoning wordt er in de hal en keuken een rookmelder aangebracht. Bij de bovenwoning wordt er in de hal en overloop van de eerste verdieping een rookmelder aangebracht. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij en worden onderling gekoppeld en allen aangesloten op dezelfde groep in de meterkast.

.13 Het lichtpunt bij de voordeur en ter plaatse van de trapopgangen (zijgevels) wordt voorzien van een nader door de ondernemer te bepalen armatuur. Het verbruik van de verlichting ter plaatse van de zijgevels is voor rekening van de verkrijger(s) van bouwnummer 159, 160, 171 en 172 (elke woning twee lichtpunten).

.14 In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos geplaatst.

.15 De woning wordt voorzien van PV panelen op het dak welke gaan bijdragen aan de elektravoorziening in de woning. De positie van de PV panelen is indicatief op de tekening aangegeven. De omvormer is geschikt voor het aantal toegepaste panelen. Onder de omvormer wordt een werkschakelaar gemonteerd.

.16 T.b.v. de vloerverwarming wordt indien nodig een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht nabij de verdeler van de vloerverwarming op de tekening aan gegeven positie.

70.80 Diversen.

.01 Voor de aansluiting van tv en internet worden twee loze leiding aan-gebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer. De aanvraag,- en aansluitkosten voor tv en internet zijn niet bij de (koop-) aanneemsom inbegrepen.

85 SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

85.00

.01 Ongeveer vijf weken voor de oplevering van uw woning ontvangt u van ons een voorlopige opleverdatum. Circa twee weken voor oplevering ontvangt u de definitieve uitnodiging met daarin de exacte datum, het tijdstip en de benodige informatie omtrent de oplevering. De woning wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd. Het sanitair, tegel-werk en de beglazing worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwafval en puinresten.

86 WIJZIGINGEN

86.00

.01 Voor mogelijke wijzigingen: zie bijbehorende keuzelijst ruwbouw en keuzelijst afbouw.

Rijssen, april 2026

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT.

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
DAKEN		
Dakbedekking	Keramische pan	Grafietgrijs
Dakoverstek	Hout	Kwartsgrijs
Aftimmering goten	Hout	Kwartsgrijs
Goten	Aluminium	Antraciet
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Antraciet
Afdekkers doorstekende gevels	Aluminium	Zilver

GEVELS		
Steenkleur 1		
Metselwerk opgaande gevel	Baksteen, Wasserstrich	Oranje gesinterd
Voegwerk (iets terugliggend)	Prefab mortel	Zwart
Accentmetselwerk in voorgevel		
Metselwerk opgaande gevel in vlaams verband, koppen 2 cm vooruitstekend	Baksteen, Wasserstrich	Als opgaande gevel
Voegwerk (iets terugliggend)	Prefab mortel	Als opgaande gevel

KOZIJNEN / DRAAIENDE DELEN		
Kozijnen	Hout	Kwartsgrijs
Ramen	Hout	Kwartsgrijs
Raamdorpelstenen en neusstenen in metselwerk gevel	Keramisch	Zwart
Voordeur	Hout	Kwartsgrijs
Overige buitendeuren	Hout	Kwartsgrijs
Hekwerk Frans balkon	Staal	Kwartsgrijs

GEMETSELDE BERGING		
Bouwnummer 164 en 171 (hoeken)		
Dak	Sedum	Groen
Daktrim	Aluminium	Antraciet
Hemelwaterafvoer	Aluminium	Antraciet
Metselwerk gevels	Zie bijbehorende woning	
Voegwerk (iets terugliggend)	Zie bijbehorende woning	
Kozijn buitendeur	Hout	Kwartsgrijs
Buitendeur	Hout	Kwartsgrijs

HOUTEN BERGING		
Overige kavels		
Dak	Sedum	Groen
Daktrim	Aluminium	Grijs aluminiumkleurig
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Houten gevels	Verduurzaamd hout	Naturel
Kozijn buitendeur	Hout	Zuiverwit
Buitendeur	Hout	Zuiverwit

TRAP EN GALERIJ		
Trap		
Trapboom	Staalplaat gepoedercoat	Kwartsgrijs
Treden	Gezet staal met antislip-profiel	Kwartsgrijs
Leuning buitenzijde	Hek met dwarsspijlen	Kwartsgrijs
Dak		
Kolommen	Staalkoker gepoedercoat	Kwartsgrijs
Dakbedekking	Aluminium	Zilver
Boeien	Hout	Kwartsgrijs
Plafond	Hout	Wit
Galerij		
Hekwerk	Hek met langsspijlen	Kwartsgrijs
Muurafdekker	Zetwerk	Kwartsgrijs
Afscheiding tussen terrassen	Hekwerk met hedera in houten bloembak	Zwart, groen, naturel

ERFINRICHTING		
Kavels begane grond		
Erfafscheiding zij- en achtererfgrens	Hekwerk met hedera (indien van toepassing met houten poort)	Gitzwart (hekwerk) / groen (beplanting) / Naturel (poort)

INSTALLATIES		
Verlichting voordeur	Rechthoekig armatuur	Zwart/glas
Beldrukker	Rond RVS	Zwart
Huisnummer	Losse cijfers	Zwart

BINNENSCHILDERWERK		
Binnenzijde kozijn, ramen en deuren	Gelijk aan buitenschilderwerk	
Overig binnenschilderwerk		Zuiverwit