

*de Tuin  
van  
Teding*

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Inhoudsopgave

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS .....	3
1. PEIL EN MAATVOERING .....	5
2. GRONDWERK.....	5
3. RIOLERING .....	5
4. TERREININRICHTING .....	5
5. FUNDERING / HEIWERK / BETONWERK .....	6
6. METSELWERK.....	6
7. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN .....	7
8. GEVELBEKLEDING .....	8
9. TRAPPEN EN HEKKEN .....	8
10. DAKEN .....	8
11. DAKGOTEN/HEMELWATERAFVOEREN .....	9
12. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING .....	9
13. BINNENTIMMERWERK .....	9
14. BINNENINRICHTING .....	10
15. KEUKENINRICHTING .....	10
16. BEGLAZING .....	10
17. SCHILDERWERK.....	10
18. LOODGIETERSWERK.....	10
19. GASINSTALLATIE .....	12
20. VERWARMINGSINSTALLATIE .....	12
21. VENTILATIE INSTALLATIE .....	12
22. ELEKTRISCHE INSTALLATIE .....	13
23. LIFTINSTALLATIE.....	15
RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENT .....	16
RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTE .....	16
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT .....	17
TOELICHTING .....	18

## ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

De bouw omvat in totaal 32 appartementen verdeeld in 21 galerij-appartementen en 11 portiek-appartementen.

Projectnummer: 11300564

Bouwnummer	Type		Hoofdkenmerken
1, 7 t/m 11, 14, 23 t/m 27	A	3-kamerappartement	Galerij-ontsluiting
2, 3, 6, 15 t/m 19, 22	B	3-kamerappartement	Galerij-ontsluiting
12, 13, 28, 29	C	3-kamerappartement	Portiekontsluiting
4, 5, 20, 21, 31, 32	D	3-kamerappartement	Portiekontsluiting
30	E	3-kamerappartement	Portiekontsluiting

*Voor alle projecten en appartement typen geldt dat wij, indien het overeengekomen voorverkooppercentage niet wordt behaald, ons het recht voorbehouden om binnen de gestelde randvoorwaarden en stedenbouwkundige uitgangspunten, met in acht name van de daarin geformuleerde kwaliteit van de locatie, appartementen te her-ontwikkelen.*

### Planontwikkeling:

#### Van Wijnen Projectontwikkeling West

Bezoekadres:

Calandstraat 4

3316 EA

Telefoon: 078 633 39

Postadres:

Postbus 729

3300 AS DORDRECHT

### Ondernemer:

#### Van Wijnen Stolwijk B.V.

Bezoekadres:

Benedenkerkseweg 48

2821 LD STOLWIJK

Telefoon: 078 633 39

Postadres:

Postbus 45

2820 AA STOLWIJK

### Inlichtingen

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de appartementen uit dit project kunnen worden verkregen bij:

#### Olsthoorn Makelaars

Bezoekadres:

Santiagosingel 1, 2548 HN Den Haag

Telefoon: 070 308 46 56

nieuwbouw@olsthoornmakelaars.nl

De technische omschrijving is onderdeel van de aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in het appartement en de algemene ruimten toepassen. *Cursief vermelde teksten zijn informatief en maken geen onderdeel uit van de Aannemingsovereenkomst.*

## 1. PEIL EN MAATVOERING

### **Peil van het appartement**

De bovenkant van de afgewerkte vloer achter de entree deur van het appartement wordt Peil (P=0) genoemd en is het punt van waaruit alle hoogtematen worden aangegeven. De peilhoogte t.o.v. N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil) wordt in overleg met de gemeente bij de aanvang van het werk vastgesteld.

### **Maatvoering**

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en dit zijn circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

## 2. GRONDWERK

Alle benodigde ontgravingen en aanvullingen voor het bouwen van de funderingsbalken en de liftput. Alle benodigde ontgravingen en aanvullingen voor het aanleggen van kabels en leidingen.

## 3. RIOLERING

De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Vuil- en schoon (hemel)water worden gescheiden afgevoerd in kunststof buizen (Komo-gekeurd) van voldoende diameter. Buiten de gevel wordt een flexibel aansluitstuk aangebracht, waarna de riolering wordt aangesloten op het gemeenteriool. Het schone hemelwater wordt opgevangen en vastgehouden in het omliggende terrein middels een infiltratiesysteem in de bodem.

## 4. TERREININRICHTING

### **Terreininrichting buiten complex**

De inrichting van het openbaar gebied is in overleg met de Gemeente Delft ontworpen. Na aanleg wordt het gebied overgedragen aan de gemeente Delft. E.e.a. conform de inrichtingstekeningen behorende bij de koopovereenkomst.

### **Terreininrichting begane grondappartementen**

De begane grondappartementen worden voorzien van een buitenterras met betontegels.

### **Huisvuilophaalvoorziening**

Op de begane grond bevindt zich een inpandige gemeenschappelijke opslagruimte voor de verzameling van huisvuil. *De gemeente bepaalt de exacte plaats van de verzamelpunten voor huisvuil. De gemeentelijke afvaldienst informeert u hierover. Vanuit de Vereniging van Eigenaren (VVE) dient tijdig aangestuurd te worden op de verantwoordelijkheid voor het aanbieden van de containers op de hierboven vermelde verzamelplaats.*

## **5. FUNDERING / HEIWERK / BETONWERK**

De volgende onderdelen worden in beton uitgevoerd:

- De funderingspalen zijn van gewapend beton.
- De funderingsbalken.
- De liftput en liftafdekplaat.
- De begane grondvloer, verdiepingsvloeren en de dakvloer.
- Galerijen, balkonplaten en raamdorpels hoofdtrappenhuis.
- Trappen in het inpandige trappenhuis.

## **6. METSELWERK**

### **Buitengevel**

De gevels worden uitgevoerd in halfsteensverband metselwerk waarbij een doorstrijkmortel wordt toegepast. De voegen liggen hierdoor verdiept. In de kopgevels worden op diverse plekken accentstenen toegepast en ook zijn deze kopgevels voorzien van nestkasten voor o.a. mussen, gierzwaluwen en vleermuizen.

### **Binnenwanden (kalkzandsteen)**

Kalkzandsteenelementen:

- De woningscheidende wanden van de appartementen.
- De voor- en achtergevel van de appartementen.
- De liftwanden.

Kalkzandsteen vellingblokken:

- De scheidingswanden tussen de bergingen.

### **Binnenwanden (isolatie en gipsplaat)**

- Voorzetwanden in de lifthal / het trappenhuis en de woningscheidende wand tussen bouwnummer 3 en het bergingscluster. E.e.a. conform tekening.

### **Binnenwanden (gipsblokken)**

- Overige separatiewanden en tussenwanden in het appartement.

## **7. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN**

### **Buitendeuren en -kozijnen**

- Alle gevelkozijnen, deuren en draaibare ramen in de buitengevel worden uitgevoerd in hout.
- De hoofdentree is elektronisch bedienbaar.
- De (in pandige) woningtoegangsdeuren en –kozijnen worden uitgevoerd in hout, in stompe uitvoering, fabrieksmatig afgewerkt.
- Alle beweegbare ramen en buitendeuren worden rondom voorzien van tochtprofielen.

### **Binnendeuren en kozijnen**

- Binnenkozijnen in het appartement zijn van plaatstaal, uitgevoerd met bovenlicht en fabrieksmatig afgewerkt.
- De binnendeuren zijn vlakke deuren in opdek uitvoering.
- Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht. Achter de toilet- en badkamerdeuren worden kunststenen dorpels toegepast.
- De binnenkozijnen van de bergingen in het bergingscluster zijn van hout. De deuren zijn in stompe uitvoering.

### **Hang- en sluitwerk**

- De deuren van de algemene meterkasten, technische ruimte(n) en overige algemene ruimten worden uitgevoerd met een cilinderslot.
- De toegangsdeuren van de appartementen worden uitgevoerd met een veiligheidsslot met meerpuntsluiting, aan de buitenzijde een vaste greep op schild, aan de binnenzijde een kruk.
- De balkon-/terrasdeuren worden voorzien van een veiligheidsslot met meerpuntsluiting, deurkruk, langschilden en een windhaak.
- De draai- kiepramen worden uitgevoerd met draai- kiepraambeslag.
- Cilinders van de algemene buitendeuren (hoofdentree, toegang bergingscluster en toegang gezamenlijke opslagruimte), algemene meterkasten en techniekruimte worden onderdeel van een nader op te stellen sluitplan.
- Cilinders van het privé-gedeelte (appartement entreedeur, balkon/terrasdeur en bergingsdeur in bergingscluster) zijn gelijksluitend, hierdoor is per appartement slechts één sleutel nodig. Bij oplevering worden er standaard 3 sleutels meegeleverd.
- In de deuren van de badkamer en het toilet worden vrij-/ bezetsloten gemonteerd en de meterkastdeur krijgt een kastslot.
- In de overige binnendeuren wordt een loopslot gemonteerd.
- Alle binnendeuren worden uitgevoerd met deurkrukken en rozetten in geanodiseerde uitvoering.
- Ter plaatse van zelfsluitende deuren wordt een deurdranger gemonteerd. Al het toegepaste hang- en sluitwerk in de gevelkozijnen, ramen en deuren voldoet aan de (weerstand) classificatie SKG\*\*.

### **Waterslagen, dorpels, vensterbanken**

- Onder de buitendeuren van het appartement worden dorpels aangebracht.
- De waterslagen onder de kozijnen in de gevels wordt uitgevoerd in aluminium.
- De vensterbanken zijn van kunststeen en worden geplaatst onder alle kozijnen met een borstwering.

### **Kaderelementen / luifel**

- De kaderelementen om de kozijnen op de kopgevels en de luifel bij bouwnummer 30 zijn gemaakt van aluminium.

## **8. GEVELBEKLEDING**

- De gevels aan de galerijzijde worden, naast metselwerk, grotendeels afgewerkt met een vezelcement beplating.

## **9. TRAPPEN EN HEKKEN**

- Langs de betontrappen in de algemene entreehal / het trappenhuis wordt een lamellenhek met leuning aangebracht. Aan de wandzijde komt een metalen muurleuning in kleur.
- Ten behoeve van toegang tot het platte dak wordt een metalen schaartrap en luik aangebracht.
- Als vluchtweg wordt een metalen vluchttrap met leuning en lamellenhek geplaatst. Deze is bereikbaar vanaf de galerijen. Ter voorkoming van ongewenste toegang is het onderste gedeelte voorzien van een, van buitenaf gesloten, metalen draaihek.
- De balkon- en galerijhekken zijn van metaal met glasvulling. De balkons zijn tevens deels voorzien van een verdiepings-hoog lamellenhek. E.e.a. conform geveltekeningen en kleuren- en materialenschema;

## **10. DAKEN**

- Op de platte daken komt een twee-laagse gebitumineerde dakbedekking met isolatie voorzien van een ballastlaag van grof grind en looppaden van betontegels.
- Langs de dakranden van het platte dak wordt een metalen dakrandprofiel aangebracht.
- De platte daken worden voorzien van een aanlijnvoorziening voor dak-inspectie en zijn via een dakluik en klimvoorziening bereikbaar.
- Op het dak zullen diverse installatiecomponenten komen te staan waaronder; schoorstenen, PV-panelen en het kanaalwerk voor de ventilatie-installatie.



## 11. DAKGOTEN/HEMELWATERAFVOEREN

- De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof.

## 12. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

### Appartementen

De dekvloeren worden binnen de geldende vlakheidseisen opgeleverd. Na oplevering kan het nodig zijn dat u eerst de vloer nog nader moet uitvlakken ten behoeve van uw eigen vloerafwerking.

In de appartementen worden de vloeren voorzien van een zwevende dekvloer, dit betekent dat de dekvloer aangebracht wordt op een laag isolatie. Voor afwerking (door de kopers) dient rekening gehouden te worden met een maximale dikte van 15 mm; Uw gekozen vloerafwerking ter plaatse van de vloerverwarming mag een maximale isolatiewaarde hebben van  $R = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

De wanden in het appartement zijn behang-klaar, met uitzondering van de betegelde wanden, wanden van de onbenoemde ruimte (techniekrimte) en de meterkast.

Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dickere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn.

De naden aan de onderzijde van de vloeren van de appartementen blijven in het zicht.

### Algemene ruimten

- De entree en het trappenhuis worden afgewerkt met een systeemplafond.
- In het bergingscluster wordt onder de 1e verdiepingsvloer en isolerend plafond van houtwolcementplaten aangebracht.
- Voorzetwanden in de lifthal / het trappenhuis en de woningscheidende wand tussen bouwnummer 3 en het bergingscluster. E.e.a. conform tekening.

## 13. BINNENTIMMERWERK

- In de meterkast wordt een achterwand en een zijwand van plaatmateriaal aangebracht om de diverse apparaten en meters te bevestigen. De ruimte zal voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.
- In het appartement worden geen plinten aangebracht.

#### **14. BINNENINRICHTING**

- Verwijs- en etageborden worden aangebracht in de lifthal.
- Bij de toegangsdeuren van de appartementen en bij de bergingsdeuren worden huisnummerborden gemonteerd.
- In de gevel/entrepui van de hoofdentree worden postkasten aangebracht. De postkasten zijn van binnenuit te legen.

#### **15. KEUKENINRICHTING**

- De appartementen met bouwnummer 1 t/m 29, 31 en 32 zijn standaard niet voorzien van een keuken. Aansluitpunten zijn aanwezig volgens de 0-tekening van de keuken. Bruynzeel keukens heeft wel een vrijblijvende aanbieding gemaakt voor deze woningen, dit is niet meegenomen in de verkoopprijs.
- Het appartement met bouwnummer 30 is standaard wel voorzien van een keuken conform de keukeninformatie van Bruynzeel keukens. Deze keuken is wel opgenomen in de verkoopprijs van bouwnummer 30. Aansluitpunten zijn aanwezig volgens de 0-tekening van de keuken.

#### **16. BEGLAZING**

- Glasopeningen in de buitenkozijnen, -deuren en -ramen van het appartement worden voorzien van geïsoleerde HR++-beglazing.
- Voor de buitenbeglazing van de trappenhuizen wordt dubbele beglazing toegepast.

#### **17. SCHILDERWERK**

- Alle houten gevelkozijnen inclusief ramen en deuren, worden binnen en buiten dekkend geschilderd, e.e.a. conform kleuren- en materialenschema;
- Overig in het zicht blijvend houtwerk binnen en buiten (behoudens fabrieksmatig aangebrachte afwerklagen) wordt dekkend geschilderd. In de meterkast, in kasten, in de technische ruimte(n) en in de berging(en) wordt niet geschilderd.
- Kozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde voorzien van een zelfde kleur schilderwerk.

#### **18. LOODGIETERSWERK**

##### **Riolering**

De binnenriolering is van kunststof. Door het dak is een dakdoorvoer aangebracht ten behoeve van de ontluchting.

*De gezamenlijke rioleringsleidingen van het gebouw worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.*

### **Waterinstallatie**

Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof. Warm- en koudwaterleidingen in de badkamer en toilet worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren.

In de hydrofooruimte wordt een waterdrukverhogingsinstallatie geplaatst.

In de algemene technische ruimte wordt een close up-boiler met uitstortgootsteen aangebracht t.b.v. schoonmaak en onderhoud van alle algemene ruimten.

### **Koudwaterleiding**

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluit-/aftapbaar. De koudwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- wasmachinekraan
- keukenmengkraan
- vaatwasserkraan
- wastafelcombinatie
- douchecombinatie
- toiletcombinatie
- fonteincombinatie
- ventilatielucht/water warmtepomp

### **Warmwaterleiding**

De warmwaterleiding wordt vanuit de ventilatielucht/water warmtepomp aangelegd tot op de standaard plaats van de volgende aansluitpunten:

- keukenmengkraan
- wastafelcombinatie
- douchecombinatie

Voor de warmwatercapaciteit gelden de eisen zoals omschreven in de SWK-voorschriften. De ventilatielucht/water warmtepomp (zie onderdeel: verwarmingsinstallatie) verzorgt ook de warmwatervoorziening. Deze voorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van alle tappunten.

### **Sanitair en tegelwerk**

- Het appartement wordt standaard uitgerust met het sanitair dat omschreven is in de sanitairspecificatie. Tegelwerk als omschreven in de afwerkstaat. Het laten vervallen van sanitair- en/of tegelwerk is niet mogelijk.

## 19. GASINSTALLATIE

- Het appartement is 'gasloos' en wordt dus niet aangesloten op het gasleidingnet.

## 20. VERWARMINGSINSTALLATIE

### Appartement

- De appartementen worden voorzien van een individuele ventilatielucht/water warmtepomp waarmee op duurzame wijze warmte voor de appartementen wordt opgewekt.
- Het warm tapwater wordt geleverd op basis van comfortklasse CW4.
- In de te verwarmen vertrekken wordt een systeem van vloerverwarming aangebracht.
- De (decentrale) temperatuurregeling vindt plaats door middel van thermostaten in de te verwarmen ruimte. De badkamer is tevens voorzien van een elektrische radiator.
- De werking en capaciteit van de verwarmingsinstallatie voldoet aan de SWK-regeling met bijbehorende garantiebepalingen. Uw gekozen vloerafwerking ter plaatse van de vloerverwarming mag een maximale isolatiewaarde hebben van  $R = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- De horizontale verdeelleidingen vanaf de verwarmingsinstallatie en/of -verdelers zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer.
- De aantallen, plaats en afmeting van de verdeler(s) voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen.

De installatie is erop berekend de verschillende vertrekken te verwarmen tot de volgende temperaturen:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - Entree/hal             | 18 °C (vloerverwarming)                         |
| - Woonkamer/keuken       | 22 °C (vloerverwarming)                         |
| - Slaapkamers            | 22 °C (vloerverwarming)                         |
| - Badkamer               | 22 °C (vloerverwarming en elektrische radiator) |
| - Toilet                 | niet verwarmd                                   |
| - Techniekruimte/berging | 15 °C (vloerverwarming)                         |

## 21. VENTILATIE INSTALLATIE

Het mechanische ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatie-unit met warmte-terugwinning. Deze is gecombineerd met de warmwater- en verwarmingsvoorziening (ventilatielucht/water warmtepomp), waarop de volgende afzuigpunten zijn aangesloten:

- de keuken
- het toilet
- de badkamer
- de opstelplaats voor de wasmachine

De bediening van de mechanische afzuiging is voorzien in de woonkamer/keuken.

Op het ventilatiesysteem kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. Bij de keuze van uw keuken dient u te kiezen voor een recirculatiesysteem.

Voor de luchttoevoer zijn alle verblijfsruimten voorzien van inblaaspunten. Het aantal, afmeting en plaats van deze inblaaspunten zijn indicatief wordt in een latere fase door de installateur bepaald. De bergingen, bergingsgangen en de gezamenlijke opslagruimte in het bergingscluster worden door middel van een centrale mechanische ventilatie-unit geventileerd.

## **22. ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

### **Appartement**

Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De appartementen worden voorzien van elektragroepen in de meterkast.

Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen. De leidingen werken we weg en we passen inbouwschakelmateriaal toe. Uitzonderingen zijn de meterkasten. Hier maken we gebruik van opbouwschakelmateriaal, waardoor de leidingen zichtbaar blijven. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard.

De groepenkast (de verdeelinrichting van de elektrische installatie) wordt geplaatst in de meterkast in het appartement.

Bij de voordeur wordt een beldrukker aangebracht. De schel wordt op de wand in de hal geplaatst. Per appartement wordt een deuropenerinstallatie voor de hoofdentree op de begane grond aangebracht in combinatie met een videofoon. De begane grondappartementen (bouwnummer 1 t/m 3) worden niet voorzien van een deuropenerinstallatie met videofoon. Deze appartementen zijn rechtsreeks vanuit het openbaar gebied toegankelijk.

### **Rookmelders**

Het appartement voorzien we van rookmelders conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de posities van de rookmelders vindt u op de verkooptekeningen. De rookmelders sluiten we aan op het lichtnet en voorzien we tevens van een noodstroombatterij. Alle in het appartement aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding alle rookmelders tegelijkertijd af gaan.

### **Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen**

In de woonkamer en slaapkamers plaatsen we loze leidingen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunt u gebruiken voor toekomstige telefoon-, televisie-, of internetaansluitingen. Alle loze leidingen voorzien we van een controledraad.

De montagehoogte boven de vloer:

- Hoogte schakelaars (incl. combinaties)	ca. 105 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen in de verblijfruimtes	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen wasmachine	ca. 95 cm + vloer
- Hoogte van de loze (media)leidingen	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte thermostaat	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte ventilatie schakelaar	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte wandlichtpunten	ca. 180 cm + vloer
- Hoogte elektrapunten toilet en badkamer	zie 0-tekeningen
- Hoogte elektrapunten in de keuken	zie 0-tekeningen
- Hoogte aansluitpunt buitenverlichting incl. armatuur	ca. 210 cm + vloer
- Hoogte beldrukker	ca. 120 cm + vloer
- Hoogte videofoon/intercom	ca. 150 cm + vloer

### **De algemene installatie wordt aangesloten op de centrale voorzieningenmeter, te weten:**

- Verlichting (42V) in de bergingen in het bergingscluster op bewegingsmelder
- Lift
- Hydrofoorinstallatie
- Entreeverlichting
- Trappenhuisverlichting
- Galerijverlichting
- Verlichting bergingsgangen, techniekruimte en gezamenlijke opslagruimte
- Videofoon in bellentableau
- Mechanische ventilator(en)
- Wandcontactdozen algemene ruimten t.b.v. schoonmaakwerkzaamheden

De leidingen in de algemene ruimten worden geheel in de wanden en de vloeren weggewerkt, met uitzondering van de eventuele leidingen in de bergingsgangen, gezamenlijke opslagruimte en technische ruimte.

### **PV-panelen**

Op het dak worden PV-panelen aangelegd. De PV-panelen worden aangesloten op de appartementen en de algemene installatievoorzieningen (CVZ).

**Opladen elektrische auto's**

Er zijn geen voorbereidende voorzieningen opgenomen voor het elektrisch opladen van auto's.

Parkeren bevindt zich in het openbare gebied en niet op eigen terrein.

**23. LIFTINSTALLATIE**

Voor de TO van de liftinstallatie zie "Aanvullend TO – Woonrijp".

**RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENT**

<b>Vertrek</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wanden</b>	<b>Plafond</b>
<b>Entree</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Woonkamer / Keuken</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Slaapkamers</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Toilet</b>	Vloertegels (300mm x 300mm) met kunststenen dorpel	Wandtegels (200mm x 250mm, liggend verwerkt) tot één tegel boven het inbouwreservoir, daarboven Wit spuitwerk	Wit spuitwerk
<b>Badkamer</b>	Vloertegels (300mm x 300mm) met kunststenen dorpel	Wandtegels (200mm x 250mm, liggend verwerkt) tot plafond	Wit spuitwerk
<b>Techniekrimte / berging in appartement</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Wit spuitwerk
<b>Berging in bergingscluster</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Houtwolcementplaten
<b>Meterkast</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

**RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTE**

<b>Vertrek</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wanden</b>	<b>Plafond</b>
<b>Entree / Lifthal / Trappenhuis</b>	Schoon-loop-mat en tegels. Prefab betontrap	Wit spuitwerk	Akoestische plafondplaten
<b>Techniekrimte</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Houtwolcementplaten naturel
<b>Gemeenschappelijke opslagruimte</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Houtwolcementplaten naturel



**KLEUR- EN MATERIAALSTAAT**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Gevels</b>		
Metselwerk	Baksteen	Roodbruin
Metselwerk accenten	Baksteen	Wit
Voegwerk gevels	Doorstrijkmortel	Grijs
Waterslagen	Aluminium	Grijs
Kaderelementen kopgevels / luifel bnr. 30	Aluminium	Grijswit
Gevelbekleding	Vezelcement	Grijswit, lichtgrijs en grijs
Galerij/balkons	Beton	Grijs
Balustrades galerijen en balkons	Metaal en glas	Grijswit en transparant
Lamellenschermbalkons	Metaal	Grijswit
Balustrade dakterras bnr. 30	Metaal	Grijsaluminium
Screens (niet bij iedere woning)	Aluminium / doek	Grijswit / lichtgrijs
<b>Kozijnen</b>		
Kozijnen	Hout	Wit
Draaiende delen in kozijnen	Hout	Grijs
Voordeur	Geïsoleerde houten deur	Grijs
Binnenkozijnen en deuren	Metaal	Wit
Dorpel badkamer en toilet	Kunststeen	Antraciet
<b>Tegelwerk</b>		
Wandtegelwerk toilet en badkamer	Keramisch	Wit
Vloertegelwerk toilet en badkamer	Keramisch	Antraciet
Tegelwerk hoofdentree / trappenhuis	Keramisch	Antraciet
<b>Daken</b>		
Dakbedekking + grind	Bitumen / grind	Zwart / wit
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Grijs
Dakdoorvoeren	Kunststof	Antraciet / zwart
Daktrim	Aluminium	Grijs
<b>Diversen</b>		
Terras begane grond appartementen	Betontegels	Grijs
Dakterras bnr. 30	Betontegels	Grijs
Vluchtrappen en lamellenschermbalkons	Metaal	Grijswit

Onder de kleur 'wit' wordt een wit-tint verstaan. De kleuren wit van de materialen kunnen per fabricaat verschillen.

## TOELICHTING

### Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d.

De maatvoering van de plattegronden is **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

### Opleveringsvolgorde

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger geen rechten ontleen aan de voorgenomen opleverings-volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

### C.A.R.- en aansprakelijkheidsverzekering(en)

Voor rekening van de ondernemer worden het werk en de wettelijke aansprakelijkheid voor schade door de uitvoering verzekerd gedurende de bouwperiode.

### Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het Bouwbesluit worden begrippen als keuken, woonkamer en slaapkamer niet gebruikt, maar wordt onder andere gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte. De ruimtes in het appartement voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

**Gewoonlijk bekend als**

- Woonkamer / keuken / slaapkamer
- Entree / hal / gang / overloop
- Toilet of WC
- Badkamer / douche
- Bergingen
- Meterkast / technische ruimte

**Benaming volgens Bouwbesluit**

- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Toiletruimte
- Badruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte

Een “onbenoemde ruimte” betekent dat deze ruimte niet geschikt is als verblijfsruimte onder de direct specifieke eisen waaraan een verblijfsruimte dient te voldoen. Indien de verkrijger deze ruimte direct of in een latere fase in wil (laten) richten als verblijfsruimte dan zullen de voorzieningen, hiervoor noodzakelijk, aangebracht dienen te worden.

**Krijtstreepmethode**

De daglicht- en ventilatievoorziening van de appartementen is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde ‘krijtstreepmethode’, een wettig legitieme methode, die erop neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

Aan het ontwerp van de appartementen liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) inclusief wijzigingen bij besluit 01-10-2020;
- nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- bepalingen van de nutsbedrijven;
- bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

## **BENG**

Met ingang van 1 januari 2021 moeten woningen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). BENG wordt op drie indicatoren bepaald, deze zijn globaal te omschrijven als:

1. De energiebehoefte van uw woning.
2. Het energieverbruik van uw woning.
3. Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning.

De eerste eis waaraan nieuwbouw vanaf 2021 moet voldoen betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>. De eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

Hoeveel energie is nodig om in de energiebehoefte van een woning te voorzien? Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>, hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming en koeling, maar ook met warm tapwater, hulpenergie en verlichting. Van deze waarde kan de hoeveelheid opgewekte energie worden afgetrokken.

Tot slot wordt van nieuwe woningen verwacht dat er voor minstens 50% gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie van de energiebehoefte, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, biomassa of windenergie.

## **TOjuli**

Ook moeten alle woningen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijding gedurende een deel van het jaar. Deze overschrijding wordt op diverse manieren voorkomen. Bij uw woning wordt, zonwerend glas en, in sommige gevallen, ook zonwering (screens) toegepast. De plaats van deze zonwering vindt u op de verkooptekeningen.

## **SWK-bepalingen**

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2020, module IF en IIU.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van het SWK.

### **Veiligheid tijdens de uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

### **Veiligheid na oplevering**

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht.

Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

### **Voorkom wateroverlast rondom het appartement**

Het kan voorkomen dat u na de oplevering van uw appartement te maken krijgt met wateroverlast. Om wateroverlast te voorkomen adviseren wij om bij aanleg, inrichting en onderhoud van de tuin / het terras rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in de tuin. Zwaar transport kan er namelijk voor zorgen dat de grond hard wordt en geen regenwater meer doorlaat.
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating, zodat het regenwater beter de grond kan indringt. Breng bestrating altijd onder afschot aan. Dat wil zeggen dat de bestrating afloopt. Het afschot van de gevel af. Dat wil zeggen dat het hoogste punt ter plaatse van de gevel is.
- Onderhoud de ondergrondse infiltratievoorziening.

De wijze waarop water in een gebied wordt opgenomen verbetert vaak binnen enkele jaren, door het natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

### **Inhoud consumentendossier**

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer 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:

#### Verklaringen en keuringen

- SWK waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

#### Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + meterkastlijst

#### Gebruikshandleidingen

- Ventilatielucht/water warmtepomp
- PV-panelen en omvormer (Indien toegepast)
- Rookmelders
- Opstookprotocol

#### Onderhoudsadviezen

- Beglazing (zie woonwijzer)
- Kozijnen (zie woonwijzer)
- Kitwerk (zie woonwijzer)
- Schilderwerk (zie woonwijzer)

#### Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Overzicht garantie (woonwijzer)