

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## 33 woningen 'Bleekerspoort' te Leiden

Appartementen

Woningtypes | D1, D2, D3 en D4

Bouwnummers 24 t/m 33

6 juni 2021



BLEEKERSPOORT

THUIS **IN** BOUWEN <sup>.NL</sup>

DE CREATIEVE, INSPIRENDENDE VILLABOUWERS





## Gefeliciteerd met uw nieuwe huis in het Bleekerspoort te Leiden.

Nieuwbouw kopen is niet te vergelijken met het kopen van een bestaande woning. We kunnen ons voorstellen dat u allerlei vragen heeft. Bijvoorbeeld over de afwerking van de woning, wie welke kosten betaalt en hoe het zit met garantie. Met plezier hebben we een technische omschrijving voor u gemaakt. Een handig en uitgebreid naslagwerk. Heeft u vragen die niet beantwoord worden in dit document? Neem dan contact op met uw kopersadviseur die van aankoop tot sleuteloverdracht uw aanspreekpunt is.

## INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS.....	3
VOOR HET PROJECT GELDENDE ALGEMENE VOORWAARDEN.....	4
ALGEMEEN.....	4
TYPES EN BOUWNUMMERS.....	4
UITGANGSPUNTEN.....	4
BOUWBESLUIT BEGRIPPEN.....	5
MEER- EN MINDERWERK.....	5
TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN TEKENINGEN.....	5
AANSLUIT- EN LEGESKOSTEN.....	6
VERZEKERINGEN.....	6
OPLEVERINGS- EN ONDERHOUDSTERMIJN.....	6
BETALINGEN.....	6
RISICOVERREKENING.....	6
GARANTIES.....	6
ONDERHOUD.....	7
PRIVACY.....	7
OPEN HUIS.....	7
BOUWOMSCHRIJVING WONING.....	8
BOUWPLAATS VOORZIENINGEN.....	8
PEIL EN UITZETTEN.....	8
GRONDWERK.....	8
RIOLERING.....	9
BESTRATING.....	9
TERREININVENTARIS.....	9
SONDERING & HEIWERK.....	9
BETONWERK.....	9
METSELWERK & GEVEL.....	10
VLOEREN.....	11
HOUTEN DRAAGCONSTRUCTIES.....	11
METALEN CONSTRUCTIES.....	11
KANALEN.....	11
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN.....	12
TRAPPEN EN HEKWERKEN.....	13
DAKBEDEKKINGEN.....	13
DAKGOTEN.....	13
THERMISCHE ISOLATIE.....	14
STUKADOORSWERK.....	14
NATUUR- EN KUNSTSTEEN.....	14
TEGELWERK.....	15
DEKVLOEREN.....	15
BINNENINRICHTING EN AFBOUWTIMMERWERK.....	16
BEGLAZING.....	16
SCHILDERWERK.....	17
WATERINSTALLATIES.....	17
SANITAIR.....	18
VERWARMINGSINSTALLATIE.....	19
MECHANISCHE VENTILATIE.....	20
ELEKTRISCHE INSTALLATIE E.D.....	21
LIFT INSTALLATIE.....	22
AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTES.....	23
AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN.....	24
MATERIALEN- EN AFWERKSTAAT PARKEERGARAGE.....	26



## ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

*Verkoopbegeleiding:*

**Insieme Verkoopmanagement**  
Telefoon: (06) 30 76 90 03  
Email: a.stam@thuisinbouwen.nl

*Ontwerp:*

**Venster Architecten**  
Hanzeweg 15d  
2803 MC GOUDA  
Telefoon: (0182) 37 29 83  
Email: info@vensterarchitekten.nl

*Bouwpartner:*

**ThuisinBouwen | HMU & Olsthoorn Bouw & Ontwikkeling BV**  
Leewerf 60  
2678 KD DE LIER  
Telefoon: (0174) 62 47 96  
Email: info@thuisinbouwen.nl

*Kopersadviseur:*

**ThuisinBouwen BV**  
Energieweg 17  
4231 DJ MEERKERK  
Telefoon: (0183) 35 13 34  
Email: info@thuisinbouwen.nl



## VOOR HET PROJECT GELDENDE ALGEMENE VOORWAARDEN

### ALGEMEEN

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Voordat u verder leest, maken we graag een aantal zaken duidelijk om teleurstelling en misverstanden te voorkomen.

- We behouden het recht om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerking als dat noodzakelijk blijkt tijdens de voorbereiding en bouw. Natuurlijk mogen deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit of waarde van de woning.
- In materialen kunnen kleurnuanceverschillen voorkomen ten opzichte van bemonstering en ten opzichte van partijleveringen. Als dit zo is, heeft u geen recht op vergoeding van mindere of meerdere kosten.
- De op de tekeningen aangegeven installatietechnische onderdelen zijn indicatief.
- Aan eventueel opgenomen impressies, situaties, teksten, schetsen, etc. in de verkoopdocumentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

### TYPES EN BOUWNUMMERS

Deze technische omschrijving is van toepassing op:

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| • Type D1: | bouwnr: 25 en 26         |
| • Type D2: | bouwnr: 24 en 27         |
| • Type D3: | bouwnr: 28, 29, 30 en 31 |
| • Type D4: | bouwnr: 32 en 33         |

### UITGANGSPUNTEN

Met uitzondering van datgene wat in deze technische omschrijving staat, zijn de onderstaande uitgangspunten van toepassing:

- Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke bouwverordening.
- Keuringseisen KOMO, KIWA en KEMA.
- EPC  $\leq 0.4$
- De voor de omgevingsvergunning, activiteit Bouw, benodigde tekeningen en bouwbesluitberekeningen inclusief de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit Bouw.
- De voor de omgevingsvergunning, activiteit Bouw, en de bouw van de woning benodigde constructietekeningen, constructieberekeningen en installatietekeningen.
- Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.



## **BOUWBESLUIT BEGRIPPEN**

In het Bouwbesluit 2012 komen ruimte-omschrijvingen, zoals slaapkamer en woonkamer niet meer voor. Deze zijn vervangen door bouwbesluitbegrippen. Om het voor u begrijpelijk te houden, zijn in de verkoopdocumentatie en tekeningen de oude ruimteomschrijvingen aangehouden. We zetten de ruimte-omschrijving en de bouwbesluitbegrippen voor u achter elkaar, zodat u weet waarover we het hebben in deze technische omschrijving.

<u>Ruimte-omschrijving</u>	<u>Bouwbesluitbegrip</u>
Woonkamer, keuken, slaapkamers	verblijfsruimte*
Berging	bergingsruimte*
Badkamer	badruimte*
Toilet	toiletruimte*
Hal, overloop	verkeersruimte*
Vliering, zolder(kamer(s))	onbenoemde ruimte*
Meterkast	meterruimte*

\* Voor zover deze ruimten voldoen aan de eisen van het bouwbesluit

## **MEER- EN MINDERWERK**

Als u gekozen heeft voor meer- en/of minderwerk, bevestigen we schriftelijk de gemaakte afspraken in de meer- en minderwerkopdracht. Hier staat ook in of het meer- en minderwerk leidt tot meer werkbare dagen.

De wijze waarop u het meer- en/of minderwerk betaalt, staat in de aannemingsovereenkomst.

Het kan zijn dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk mogelijk zijn. Dit kan komen door garantievoorwaarden, het Bouwbesluit of het stadium van werkvoorbereiding of uitvoering waarin we ons bevinden.

## **TECHNISCHE OMSCHRIJVING EN TEKENINGEN**

Als er verschillen zijn tussen deze technische omschrijving en wat er in de verkoopdocumentatie en tekeningen staat, is deze technische omschrijving leidend.





## **AANSLUIT- EN LEGESKOSTEN**

Tijdens de bouw wordt een tijdelijke watermeterput en stroomkast op de bouw geplaatst. In de aanneemsom zitten de kosten voor de aanleg, het aansluiten, ingebruikstelling en verbruik van water en stroom tijdens de bouw. Ook de legeskosten voor de benodigde vergunning(en) zijn in de aanneemsom meegenomen.

Let op! Als toekomstige bewoner mag u zelf de energieleverancier kiezen en bij wie u tv en internet afneemt. Voor het water is er een vaste leverancier per gemeente. Zorgt u ervoor dat u deze leveringen tijdig aanvraagt, zodat u energie, water en internet heeft als u de sleutel krijgt.

## **VERZEKERINGEN**

De bouw wordt tot aan de oplevering door de aannemer verzekerd onder de dekking van een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering. Op het moment dat u de sleutel krijgt moet u een opstalverzekering hebben afgesloten. Het is ook aan te raden de inboedelverzekering vanaf die datum in te laten gaan.

## **OPLEVERINGS- EN ONDERHOUDSTERMIJN**

In de aannemingsovereenkomst staat binnen hoeveel werkbare werkdagen wij uw huis moeten opleveren. Dit kan iets afwijken als meer tijd nodig is voor de bouw door de meerwerkopties die u gekozen heeft. Na de oplevering geldt een onderhoudstermijn van zes maanden.

## **BETALINGEN**

De aanneemsom betaalt u in termijnen. Het aantal termijnen en moment van betaling staat in de aannemingsovereenkomst.

## **RISICOVERREKENING**

Risicoverrekening is niet van toepassing. De overeengekomen aanneemsom staat vast. Een eventuele wijziging in het btw-tarief wordt wel verrekend (volgens artikel 52 van de Wet op de omzetbelasting 1968).

## **GARANTIES**

Op dit project is de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. U krijgt een certificaat als bewijs. Deze garantie biedt een afbouwwaarborg en herstelwaarborg. Dat wil zeggen dat u ervan verzekerd bent dat de woning wordt afgebouwd volgens alle gemaakte afspraken en bouwkundige kwaliteit. Kijk ook eens op [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl) voor meer informatie.



## ONDERHOUD

Om optimaal te profiteren van de garantie die we bieden, moet u onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden laten uitvoeren volgens Woningborggarantie bijlage A. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u een specialistische bedrijf opdracht geeft. We adviseren u om zelf bij te houden welke onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd.

## PRIVACY

De persoonsgegevens uit de koop-/aannemingsovereenkomst verwerken we zorgvuldig volgens de Wet Bescherming Persoonsgegevens en Algemene Verordening Gegevensbescherming. We gebruiken uw persoonsgegevens om:

- contact met u te kunnen hebben over de realisatie van de woning;
- onderaannemers en onderaannemers in de gelegenheid te stellen om contact met u op te nemen;
- onderhoud na realisatie van de woning uit te kunnen voeren;
- om met u in contact te komen en te reageren op door u gestelde vragen;
- om te voldoen aan wettelijke verplichtingen.

We maken tijdens de bouw en na oplevering foto's van het project en mogelijk ook uw woning. Deze beelden zetten wij in voor journalistieke en informatieve doeleinden.

## OPEN HUIS

U bent natuurlijk ontzettend nieuwsgierig hoe mooi uw huis wordt. Het is niet toegestaan zelf de bouwplaats te betreden. Omdat we het leuk vinden de hoogtepunten met u te delen, organiseren we tijdens de bouw kijkmomenten. Zo kunt u met eigen ogen zien hoe ver de bouw gevorderd is. Deze kijkmomenten zijn extra leuk, want u ontmoet toekomstige buren.



## BOUWOMSCHRIJVING WONING

### BOUWPLAATS VOORZIENINGEN

#### Schoonmaken

Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u van ons schriftelijk de datum en het tijdstip van de oplevering door. Wat een leuk moment! We zorgen ervoor dat de woning bezemschoon wordt opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazing is opleverschoon. Opleverschoon is zo schoon dat u kunt beoordelen of alles heel is en naar wens. Eventueel bouwafval en grove puinresten zijn bij oplevering uiteraard ook uit het huis en de tuin verwijderd.

### PEIL EN UITZETTEN

#### Maatvoering

De maten op de tekening staan in millimeters, tenzij anders aangegeven. Als de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en de benodigde constructieve wanddikte.

Binnenmaten kunnen afwijken. Neem geen risico. Voordat u kasten, keukens of gordijnen gaat bestellen, meet de betreffende ruimte dan in of laat deze inmeten. Dat kan tijdens één van de laatste kijkdagen op de bouw.

Het peil 'P' is de bovenkant van de begane grondvloer van uw woning. Dat is handig om te weten, want vanuit dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil wordt door de gemeente aangegeven.

### GRONDWERK

#### Grondwerk

Het benodigde grondwerk wordt uitgevoerd voor de aanleg van het fundament van het appartementencomplex.

Voor oplevering wordt de in depot aanwezige grond (voor zover van toepassing) over de kavels verdeeld en geëgaliseerd. De tuin wordt verder niet afgewerkt.

#### Woonrijp maken

Het woonrijp maken van het gebied gebeurt door de civiel aannemer. Onder het woonrijp maken verstaan wij dat wij de weg naar u woning zo aanleggen, dat uw woning goed bereikbaar is.





## **RIOLERING**

### Algemeen

De riolering wordt deze aangesloten op de uitlopers van de gemeente. De hemelwaterafvoer van het appartementencomplex wordt aangesloten op de uitlopers van de gemeente.

### Riolering (vuilwater)

In de sanitaire ruimten, keuken en technische ruimte (c.q. opstelplaats warmtepomp, boiler en wasmachine) komt een riolering. Deze wordt uitgevoerd in pvc compleet met de nodige hulpstukken, zoals ontstoppings-, verloop- en spuitstukken en beluchtingen.

### Riolering (hemelwater)

Riolering wordt uitgevoerd in pvc en ligt onder het maaiveld. De hemelwaterafvoeren tot 10 cm boven maaiveld worden uitgevoerd in zink.

## **BESTRATING**

### Algemene bestrating

De algemene bestrating wordt aangebracht volgens verkooptekening P610-VO-VK-01 van de datum 11 juni 2021.

### Bestrating woningen

Er wordt geen bestrating aangebracht tenzij aangegeven op verkooptekening P610-VO-VK-01 van de datum 11 juni 2021.

## **TERREININVENTARIS**

### Erfscheidings & Tuinhekken

Erfscheidings en tuinhekken worden aangebracht volgens verkooptekening P610-VO-VK01 van de datum 11 juni 2021.

## **SONDERING & HEIWERK**

### Sondering

Voor het bepalen van de lengte van de palen, zijn er sonderingen nodig, voorzien van een funderingsadvies. De kosten hiervan zijn in de aanneemsom opgenomen.

### Funderingspalen

De funderingspalen zijn in de grondgevroemde palen.

## **BETONWERK**

### Fundering

De fundering wordt uitgevoerd als een betonfundering met de nodige wapening. Dit wordt gedaan volgens de berekening van de constructeur.

### Lift

De liftschacht en -put wordt uitgevoerd als een betonnen liftschacht en -put met de nodige wapening. Dit wordt gedaan volgens de berekening van de constructeur.



## METSELWERK & GEVEL

### Algemeen

Om uw woning goed te kunnen ventileren, worden in de spouwmuur stootvoegen opgehouden. De spouwmuren worden voorzien van spouwankers. De plaats van dilataties wordt bepaald aan de hand van het advies van de Nederlandse Baksteen Industrie. Onder alle kozijnen op peil worden prefab kantplanken aangebracht. Als het buitenkozijn niet onder de dakoverstek ligt, worden lood-vinylslabben aangebracht boven de kozijnen. Waar het dak en het metselwerk elkaar vinden, komt lood (of loodvervanger).

### Dragende binnenwanden

De dragende binnenwanden, spouwmuren, woning scheidende wanden en binnenspouwbladen zijn van kalkzandsteenelementen.

### Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden/separatiewanden zijn van gipsblokken.

### Gevel

Het gevelmetselwerk is van baksteen waalformaat en wordt in wildverband aangebracht. Type steen is een baksteen kleur blauwpaars.

### Gevelaccenten

De accenten in het gevelmetselwerk, zoals op de tekening, worden uitgevoerd in een baksteen waalformaat. Type steen is een baksteen oranje genuanceerd.

### Metselwerk lateien

Als het constructief nodig is, worden bij de muuropeningen in het gevelmetselwerk boven de gevelkozijnen stalen lateien/geveldrager in de kleur RAL 7016 of een murfor aangebracht.

### Voegwerk

Voegen worden circa 8mm verdiept doorgestroken aangebracht kleur antraciet.

### Spouwisolatie

De spouwisolatie ter plaatse van het gevelmetselwerk bestaat uit isolatie  $R_{c} \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

### Raamdorpels

Voor de raamdorpels onder de buitenraamkozijnen (met uitzondering van de peilkozijnen) worden prefab betonnen raamdorpels toegepast.

### Muurafdekkers bouwnummers 28, 29, 30 en 31

Voor de muurafdekkers bij de loggia's worden prefab betonnen afdekbanden toegepast.



## VLOEREN

### Begane grond vloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer, voorzien van isolatie van kunststof  $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

### 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer

De 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer is uitgevoerd als breedplaatvloer met V-naden in het zicht.

### 2e verdiepingsvloer

De 2<sup>e</sup> verdiepingsvloer is uitgevoerd als breedplaatvloer met V-naden in het zicht.

### 3e verdiepingsvloer

De 3<sup>e</sup> verdiepingsvloer is uitgevoerd als breedplaatvloer met V-naden in het zicht.

### Dakvloer

De dakvloer is uitgevoerd als breedplaatvloer met V-naden in het zicht.

## HOUTEN DRAAGCONSTRUCTIES

### Hellend dak bouwnummer 32 en 33

Het dakbeschot op hellende daken bestaat uit geïsoleerde dakelementen. De onderzijde van deze dakelementen wordt afgewerkt met gipsplaten.

### Loggia's in dak bouwnummer 32 en 33

Het plafond van de loggia is afgetimmerd met een vlak plafond. De openingen in het hellende dak worden afgewerkt met een zinken zetwerk.

### Voordeurluifels bouwnummer 24, 25, 26, 27 en entree appartementen

Het dakbeschot bestaat uit geschaafde houten balken waarop dakplaten worden aangebracht. Platte dak op voldoende afschot gelegd naar een spuwer. Platte dak is afgetimmerd met een boeideel met sierlijst en een vlak plafond. De voordeurluifels worden tevens voorzien van stalen trekstangen. Afmetingen voordeurluifels conform tekening.

## METALEN CONSTRUCTIES

### Algemeen

Waar het volgens de constructieberekening nodig is worden stalen balken, spanten, kolommen en lateien aangebracht.

## KANALEN

### Dakdoorvoer

In het dakvlak worden dakdoorvoeren aangebracht. Dit is voor beluchting van de riolering, buitenunit luchtwarmtepomp en toe- en afzuiging van de WTW-installatie. De installateur bepaalt wat de beste positie is.



## KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

### Buitenkozijnen en –ramen

De hardhouten gevelkozijnen worden fabrieksmatig afgewerkt met een dekkende verflaag. De binnen- en buitenzijde van de kozijnen hebben dezelfde kleur. Als de kozijnen in de woningen gemonteerd zijn, worden ze nog afgeschilderd.

Kozijnen worden voorzien van onderhoudsarme onderdorpels als ze gelijk lopen met onderkant van de begane grondvloer.

### Buitendeuren

De buitendeuren van de woning zijn van hardhout volgens tekening. Er zijn drie type deuren.

- voordeur, voorzien van brievenbus (bouwnummer 24, 25, 26 en 27)
- enkele openslaande deuren
- enkele bergingsdeur (parkeergarage)

### Hang- en sluitwerk gevelkozijnen

Alle hang- en sluitwerk voor de gevelkozijnen voldoet minimaal aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit (weerstandsklasse 2).

Deurkrukken en schilden type Vitoria in langschild rond model.

De sloten in de buitendraaideuren zijn gelijk sluitende cilindersloten met meerpuntssluitingen en voorzien van kerntrekbeveiliging. De draairamen worden bediend met raamboompjes.

### Entree kozijnen appartementen bouwnummer 28, 29, 30, 31, 32 en 33

De entree kozijnen zijn van hardhout zonder bovenlicht in de kleur RAL 9010.

### Entree binnendeuren appartementen bouwnummer 28, 29, 30, 31, 32 en 33

De binnendeuren uitgevoerd als standaard, type stomp. Afmeting binnendeuren 930 x 2.315 mm en voorzien van een spionoog. De deuren worden uitgevoerd in RAL 9010.

Onder de binnendeuren worden kunststeen dorpels toegepast.

### Hang- en sluitwerk entree deuren bouwnummer 28, 29, 30, 31, 32 en 33

De deuren worden afgehangen aan metalen scharnieren, type F1.

De sloten in de deuren hebben cilindersloten met een meerpuntssluitingen en voorzien van kerntrekbeveiliging.

### Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen zijn van staal zonder bovenlicht en fabrieksmatig in RAL 9010.

### Binnendeuren

De binnendeuren uitgevoerd als standaard, type stomp. Afmeting binnendeuren 930 x 2.315 mm met uitzondering van de meterkastdeur. De deuren zijn fabrieksmatig afgelakt in RAL 9010.

Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels toegepast. We laten een vrije ruimte open van ± 20 mm voor het vrij draaien van de deuren en benodigde ventilatie.

### Hang- en sluitwerk binnendeuren

De binnendeuren worden afgehangen aan metalen scharnieren. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium kleur F1, type Vitoria in rozet model.

De binnendeuren worden voorzien van zogenoemde loopsloten. De deuren van toilet- en bad-/doucheruimten worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot.



### Dakramen bouwnummer 32 en 33

In de dakkap worden volgens verkooptekeningen dakramen geplaatst met een afmeting van circa 940 x 1400 mm.

## **TRAPPEN EN HEKWERKEN**

### Trappen van hout

De trappen in het algemene trappenhuis zijn dichte trappen. Alle trappen zijn van hardhout. De treden worden voorzien van een antislip profiel.

Zoals op de verkooptekening aangegeven worden op diverse plaatsen houten rechthoekige spijlenhekwerken aangebracht van hardhout. Waar de leuning aan het hekwerk is gemonteerd, komt een hekwerk met gesloten paneel.

De houten leuning worden gemonteerd op aluminium leuningdrager en uitgevoerd in hout.

De zichtzijde van de trapgaten ter plaatse van de vloerovergang worden afgetimmerd met een multiplex plaat.

### Hekwerken loggia's bouwnummer 28, 29, 30, 31, 32 en 33

De hekwerken bij de loggia's worden uitgevoerd als stalen sierhekwerken in RAL 5011.

## **DAKBEDEKKINGEN**

### Dakpannen

De hellende daken worden gedekt met de keramische dakpannen type Madura in leikleur mat edel engobe inclusief de benodigde hulpstukken en de vereiste verankering.

### Dakbedekking luifels bouwnummer 24, 25, 26, 27 en entree appartementen

Luifels krijgen een bitumineuze 2 laagse dakbedekking De dakranden worden afgewerkt met een zinkendeklijst.

### Dakbedekking loggia's bouwnummer 28, 29, 30, 31, 32 en 33

De loggia's krijgen een bitumineuze 2 laagse dakbedekking voorzien van dreentegels met een afmeting van 500x500mm.

### Dakbedekking bovendaken

De bovendaken krijgen een bitumineuze 2 laagse dakbedekking voorzien van een ballast laag.

## **DAKGOTEN**

### Dakgoten

Langs de onderkanten van de hellende daken worden getimmerde goten met zinken bakken aangebracht. De goten worden afgetimmerd met een boeideel met sierlijst en een vlak plafond.



## **THERMISCHE ISOLATIE**

### Dakbeschot met pannen hellend dak

Het dakbeschot samen met de keramische pannen op de hellende daken heeft een gezamenlijke isolatie waarde  $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

## **STUKADOORSWERK**

### Stukadoorswerk

De manier waarop de wanden en plafonds worden afgewerkt, staat omschreven in de afwerkstaat.

## **NATUUR- EN KUNSTSTEEN**

### Binnendeurdorpels

Onder de binnendeuren van de toiletruimte en bad-/doucheruimte worden kunststeen dorpels aangebracht.

### Vensterbanken

Op de binnenspouwbladen ter plaatse van raamkozijnen met een borstwering worden vensterbanken uitgevoerd als Bianco C. De vensterbanken steken circa 50 mm over ten opzicht van de onderliggende wand.

Er worden geen vensterbanken aangebracht in toilet-, bad- en doucheruimte, kozijnen tot op vloerpeil en ter plaatse van de keukenopstelling.

### Huisnummeraanduiding bouwnummer 24, 25, 26 en 27

Naast de voordeuren wordt een hardstenen huisnummeraanduiding met witte cijfers aangebracht.





## TEGELWERK

### Tegelwerk algemene ruimtes

In de entreehal op de begane grond komen vloertegels van circa 600 x 600 en een tegelplint in de kleur antraciet.

De vloertegels worden niet strokend geplaatst met de wandtegels. Dat wil zeggen dat de naden kunnen verspringen.

### Tegelwerk appartementen

In de toilet en de badkamer komen vloertegels van circa 300 x 300 mm in de kleur antraciet.

Ter plaatse van de douchevloer in de badkamer wordt een vloertegel met een afmeting van circa 200x200 mm in de kleur antraciet aangebracht in verband met het realiseren van het juiste afschot naar de doucheput.

De wandtegels hebben een afmeting van circa 600 x 200 mm in de kleur wit glans.

#### Hoogte wandtegels

- Toiletruimte begane grond – tot ± 1400mm
- Toiletruimte 1<sup>e</sup> verdieping – tot ± 1400m
- Badkamer 1<sup>e</sup> verdieping – tot plafond

De vloertegels worden niet strokend geplaatst met de wandtegels. Dat wil zeggen dat de naden kunnen verspringen.

### Voegwerk

De vloertegels worden grijs gevoegd en de wandtegels worden wit gevoegd. De exacte kleur wordt tijdens de uitvoering bepaald. Alle inwendige hoeken van het tegelwerk en naden tussen dorpels en kozijnen in ruimten met tegelwerk worden gekit met sanitair kit.

## DEKVLOEREN

### Dekvloeren

In het gehele appartementencomplex worden zand en cement dekvloeren aangebracht.

Wij adviseren u om niet in de dekvloeren te boren, hakken, spijkeren en/of te nieten. Onder de dekvloer lopen allerlei leiding en u loopt risico deze te beschadigen.

Type afwerkvloer (die u na oplevering gaat aanbrengen) conform de Akte van Splitsing.



## **BINNENINRICHTING EN AFBOUWTIMMERWERK**

### Leidingkokers

Ventilatiekanalen en standleidingen worden aangebracht zoals op de tekening staat. Daar waar mogelijk worden de leidingkokers zoveel mogelijk uitgevoerd in gipsblokken. Dit is hetzelfde materiaal als de lichte scheidingswanden. Als het niet op de tekening staat aangegeven, worden de leidingkokers afgetimmerd en behangklaar afgewerkt.

In de bergingen en bij de opstelling van de installaties, zijn alle leidingen in het zicht.

### Keukeninrichting

De keukeninrichting is voor rekening van de verkrijger.

### Meterkast

De achterwand van de meterkast wordt voorzien van een meterschot volgens voorschrift van het energiebedrijf.

### Vloerverwarming verdeler

De vloerverwarming verdeler wordt niet voorzien van een omtimmering.

### Plinten

In de algemene ruimtes worden op de 1<sup>e</sup> verdieping, 2<sup>e</sup> verdieping en 3<sup>e</sup> verdieping houten plinten aangebracht.

### Bellentableau en postkasten bouwnummer 28, 29, 30,31, 32 en 33

In het gevelkozijn van de entree deur appartementencomplex komen de postkasten met een geïntegreerd bellentableau in RAL 5011.

### Huisnummeraanduiding bouwnummer 28, 29, 30,31, 32 en 33

Naast de voordeuren wordt een aluminium huisnummeraanduiding aangebracht.

## **BEGLAZING**

### Gevelbeglazing

De beglazing van buitenkozijnen, ramen en deuren bestaat, voor zover niet anders is aangegeven, uit isolerend dubbel glas (HR ++). Als uw woning kozijnen heeft die tot de begane grondvloer komen, kunt u tegen een meerprijs kiezen voor veiligheidsglas. Het toepassen van veiligheidsglas is niet verplicht vanuit het Bouwbesluit 2012. Het niet toepassen van veiligheidsglas kan bepaalde risico's met zich meebrengen bij het doorvallen door het glas (Dit risico is voor de verkrijger).



## SCHILDERWERK

### Buiten schilderwerk

Het onderstaande buiten schilderwerk wordt dekkend afgelakt:

Houten gevelkozijnen, kozijnhout	RAL 9010
Houten gevelkozijnen, roeden	RAL 9010
Houten gevelkozijnen, raamhout	RAL 5011
Houten gevelkozijnen, voordeuren	RAL 5011
Houten gevelkozijnen, achterzijde terrasdeuren	RAL 5011
Houten gevelkozijnen, deuren parkeergarage	RAL 9010
Houten luifel	RAL 9010
Goten, dakranden en overstekken	RAL 9010
Overige betimmeringen, niet specifiek benoemd	RAL 9010

### Binnen schilderwerk

Het onderstaande binnen schilderwerk wordt uitgevoerd met watergedragen verf en dekkend afgelakt:

Neggelatten	RAL 9010
Houten gevelkozijnen, kozijnhout	RAL 9010
Houten gevelkozijnen, roeden	RAL 9010
Houten gevelkozijnen, raamhout	RAL 5011
Houten gevelkozijnen, voordeuren	RAL 5011
Houten gevelkozijnen, achterzijde terrasdeuren	RAL 5011
Houten gevelkozijnen, deur parkeergarage	RAL 9010
Houten binnen- /entreekozijnen, binnenruimte	RAL 9010
Houten trappen en traphekken	RAL 9010
Verdeler vloerverwarming (indien van toepassing)	RAL 9010

Overige houten betimmeringen / aftimmeringen, voorzien van grondverf, geen verdere afwerking.

## WATERINSTALLATIES

### Koud- en warmwaterinstallatie

De leidingen worden zoveel mogelijk in de wanden weggewerkt en aangelegd naar:

#### Koudwaterleiding:

- gootsteen en afwasmachine (in 1 aansluiting) in de keuken
- wandcloset en handwasbakje in de toiletruimte
- wastafelmeubel en douchekraan in de badkamer
- warmtepomp
- wasmachine

#### Warmwaterleiding:

- gootsteen in de keuken,
- wastafel en douchekraan in de badkamer



## SANITAIR

### Algemeen

In de technische ruimte komt een kraan met slangwarterl voor de warmtepomp en wasmachine.

### Sanitair

Als u kiest voor de badkamer die bij de koop is inbegrepen en geen gebruik maakt van de keuzemogelijkheid voor sanitair en tegels, wordt uw woning opgeleverd met onderstaand.

#### Toiletruimte

- Toilet
  - Villeroy & Boch wandcloset O Novo diepspoel wit met spoelrand
  - Villeroy & Boch closetzitting met deksel wit
  - Geberit inbouwreservoir met frontbediening
- Fontein
  - Villeroy & Boch O Novo fontein wit
  - Grohe fonteinkraan laag chrome

#### Badkamer

- Douche
  - HansGrohe douchethermostaat chroom met ecosmart glijstang 65 cm wit-chroom.
  - Alterna walk in 90 x 198 cm timeless chroom
  - Berg doucheput 146 x 146 mm
- Wastafel
  - Alterna meubelwastafel 61 x 51 cm met overloop wit
  - Alterna wastafelonderkast 61 cm met 2 lades en grijs eiken
  - HansGrohe wastafelkraan 100 met waste chroom
  - Alterna spiegel 60 x 80 cm
  - Alterna led verlichting 12,5 cm op spiegel chroom
- Radiator
  - Elektrische radiator



## VERWARMINGSINSTALLATIE

### Algemeen

Onderstaande temperaturen kunt u handhaven. Daarbij geldt dat in de woning de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en dat deze ruimten gelijktijdige verwarm worden.

Verblijfsruimten, zoals de woonkamer, overige kamers en keuken:	22° Celsius
Verkeersruimten, zoals de gang, hal, trap en overloop:	18° Celsius
Toiletruimte:	18° Celsius
Badkamer:	22° Celsius

### Warmtebron bouwnummer 24, 25, 26 en 27

Er wordt een ventilatiewarmtepomp toegepast met circa 180 liter boiler.  
De plaats van de ventilatiewarmtepomp is op tekening. Leidingen in het zicht, in niet verwarmde ruimten, worden geïsoleerd.

De warmtepomp zet hierbij de energie uit de ventilatietourlucht om in warmte geschikt om uw woning te verwarmen en warmte om het tapwater op te warmen.

### Warmtebron bouwnummer 28, 29, 30, 31, 32 en 33

Er wordt een luchtwarmtepomp toegepast met circa 180 liter boiler.  
De plaats van de luchtwarmtepomp is op tekening. Leidingen in het zicht, in niet verwarmde ruimten, worden geïsoleerd.

De warmtepomp zet hierbij de energie uit de ventilatietourlucht om in warmte geschikt om uw woning te verwarmen, warmte om het tapwater op te warmen en in de zomer wordt de energie omgezet in koude om uw woning, met enkele graden, te koelen. De werking van de warmtepomp gebruikt hierbij hetzelfde principe als de koelkast.

### Temperatuurregeling

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een binnenvoeler in de woonkamer met naregeling van het type master-master (naregelingen alleen in verblijfsruimtes en douche- en of badruimte).

### Elektrische radiator

In de badkamer wordt een elektrische radiator geplaatst.

### Vloerverwarming als hoofdverwarming

Uw woning wordt voorzien van comfortabele vloerverwarming in de op verkooptekening aangegeven ruimtes.

De capaciteit van de vloerverwarming is berekend op een steenachtige vloerafwerking. Het uitgangspunt voor de berekeningen is het toepassen van een vloerafwerking met een warmteweerstand van 0,08 m<sup>2</sup>K/W of lager.

- We adviseren bij het uitzoeken van de vloerafwerking een warmteweerstand van 0,02 m<sup>2</sup>K/W te hanteren.

Tegels, natuursteen en pvc-vloeren geleiden de warmte het best. Hout, parket, laminaat, en tapijt zijn minder (of niet) geschikt. Wanneer u geen rekening houdt met de warmteweerstand, dan loopt u het risico dat het niet behaaglijk wordt in huis en/ of zelf de vereiste ruimtetemperatuur niet gehaald wordt.

**Wij adviseren u om niet in de dekvloeren te boren, hakken, spijkeren en/of te nieten. In de dekvloer liggen leidingen.**



## MECHANISCHE VENTILATIE

### WTW-installatie

De lucht wordt mechanisch ingeblazen en afgezogen door middel van een warmteterugwinunit (WTW-installatie). Het gebalanceerde systeem zorgt ervoor dat er verse buitenlucht in de woon- en slaapkamers wordt aangevoerd, terwijl de lucht uit de toiletten, badkamer en keuken juist direct naar buiten wordt afgevoerd.

De lucht die wordt ingeblazen in de woning, is voorverwarmd door de geïntegreerde warmtewisselaar in de WTW-unit. Dat zorgt voor een heel aangenaam binnenklimaat. De aantallen en locaties van de inblaas- en afzuigventielen, zoals weergegeven op de verkooptekening, zijn ter aanname en indicatie.

### Bediening

De installatie bedient u in woonkamer en hoofdslaapkamer.

### Recirculatiekap

Houdt er rekening mee bij het kopen van een keuken dat de afzuiging niet kan worden aangesloten op de afzuigkanalen. Een recirculatiekap biedt oplossing.

### Kanalen

De kanalen van de mechanische ventilatie zijn van verzinkt plaatstaal. De kanalen zijn grotendeels in de vloeren en leidingkokers weggewerkt.





## ELEKTRISCHE INSTALLATIE E.D.

### Elektra

De wandcontactdozen, afdekplaten en het schakelmateriaal zijn van het merk Niko in de kleur wit. Dubbele wandcontactdozen worden geplaatst in een verticaal afdekraam. Zie ook de afwerkstaat.

### Elektraleidingen

Elektraleidingen worden zoveel mogelijk in wanden en vloeren weggewerkt. In de technische ruimten, meterkast en berging worden de elektraleidingen en wandcontactdozen in opbouw uitgevoerd.

### Schakelmateriaal en wandcontactdozen e.d.

Circa hoogtes inbouwmaterialen, tenzij anders op tekening aangegeven:

wandcontactdozen in de woonkamer/eethoek	300 mm. +vloer
wandcontactdozen in de slaapkamers	300 mm. +vloer
wandcontactdozen in overige ruimten (bijv. hal)	1050 mm. +vloer
CAI en telefoon	300 mm. +vloer
wandcontactdozen in keuken (boven aanrechtblad)	1250 mm. +vloer
wandcontactdoos voor recirculatiekap	2150 mm. +vloer
wandcontactdoos op aparte groep voor vaatwasser	300 mm. +vloer
koelkast, loze leiding boiler keuken	300 mm. +vloer
wandcontactdoos op aparte groep voor magnetron/oven	300 mm. +vloer
wandcontactdoos op aparte groep 2x230v voor elektrisch koken	300 mm. +vloer
wandcontactdoos op aparte groep voor wasdroger en wasmachine	1250 mm. +vloer
aansluitingen in badkamer(s)	conform eisen

Op de tekening staat weergegeven waar de lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, elektrische installatie en telecommunicatievoorzieningen komen.

De plaats van de lichtpunten kan iets afwijken in verband met de positie van de kanalen en/of wapening in de vloer.

### Rookmelder

Waar op tekening aangegeven komen tegen het plafond rookmelders. De rookmelders zijn onderling gekoppeld en worden aangesloten op de elektrische installatie van de woning.

### Mediavoorzieningen

Voor de aansluitmogelijkheid van de verschillende media (telefoon, internet en CAI) worden er loze leidingen met controle draad aangebracht vanaf de meterkast naar de positie op tekening, eindigend in een inbouwdoos met deksel. De media aansluitingen op het net dienen tijdig door de verkrijger te worden aangevraagd.

### Armaturen bouwnummer 24, 25, 26 en 27

Het buitenlichtpunt aan de voorzijde wordt voorzien van een armatuur KS type Vecht.

### Zonnepanelen

Het appartementencomplex wordt voorzien van zonnepanelen (voor VVE). De zonnepanelen met bijbehorende aansluiting, regeling en omvormer, worden gemonteerd in een frame. Er worden geen optimizers toegepast.



## LIFT INSTALLATIE

### Personen lift

In de hal is een elektrische personenlift voorzien. De lift heeft een kooi afmeting van circa 1,2 x 2,1 meter, heeft een hefvermogen van 1125 kilo en een snelheid van circa 1 meter per seconde.

De liftinstallatie wordt uitgevoerd volgens de thans gelende voorschriften en goedkeuring van het liftinstituut. De lift wordt voorzien van kooibediening met drukknoppen, kooideurbewaking door middel van infrarood sensorenlijst, spreekverbinding en een spiegel.



## AFWERKSTAAT ALGEMENE RUITES

### **Entree**

vloer	schoonloopmat en vloertegels
wanden	glasvliesbehang
plafond	akoestisch spuitwerk
installatie	volgens verkooptekening bouwnummer specifiek

### **Werkkast**

vloer	cement afwerkvloer
wanden	onafgewerkt
plafond	onafgewerkt
installatie	volgens verkooptekening bouwnummer specifiek

### **Overloop verdiepingen**

vloer	projecttapijt
wanden	glasvliesbehang
plafond	akoestisch spuitwerk
installatie	volgens verkooptekening bouwnummer specifiek



## AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN

### **Entree**

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behangklaar (klasse 3)
plafond	fijn wit spuitwerk
installatie	volgens verkooptekening bouwnummer specifiek

### **Hal bouwnummer 24, 25, 26 en 27**

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behangklaar (klasse 3)
plafond	fijn wit spuitwerk
installatie	volgens verkooptekening bouwnummer specifiek

### **Toilet**

vloer	vloertegels
wanden	wandtegels tot ± 1400mm+
wanden	spuitwerk vanaf ± 1400mm+
plafond	fijn wit spuitwerk
installatie	volgens verkooptekening bouwnummer specifiek

### **Woonkamer**

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behangklaar (klasse 3)
plafond	fijn wit spuitwerk
installatie	volgens verkooptekening bouwnummer specifiek

### **Keuken**

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behangklaar (klasse 3)
plafond	fijn, wit spuitwerk
installatie	volgens verkooptekening bouwnummer specifiek

### **Berging/techniek**

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behangklaar (klasse 3)
plafond	fijn, wit spuitwerk
installatie	volgens verkooptekening bouwnummer specifiek

### **Slaapkamer(s)**

vloer	cement afwerkvloer
wanden	behangklaar (klasse 3)
dakkap	fijn wit spuitwerk
plafond	fijn wit spuitwerk
installatie	volgens verkooptekening bouwnummer specifiek

### **Badkamer**

vloer	vloertegels
wanden	wandtegels tot plafond
dakkap	fijn wit spuitwerk
plafond	fijn wit spuitwerk
installatie	volgens verkooptekening bouwnummer specifiek



**Externe berging**

vloer  
wanden  
plafond  
installatie

cement afwerkvloer  
onafgewerkt  
onafgewerkt  
1 lichtpunt op schakelaar (opbouw, 12 volt)

**Buiten**

installatie

volgens verkooptekening bouwnummer specifiek



## MATERIALEN- EN AFWERKSTAAT PARKEERGARAGE

ONDERDEEL	MATERIAAL/UITVOERING	KLEUR
<b>Vloeren</b>		
hellingbaan	gevlinderd beton rijstroken elektrisch verwarmd	
parkeergarage gemeenschappelijk hal	gevlinderd beton met parkeervak belijning gevlinderd beton	
<b>Wanden</b>		
beton	onafgewerkt	
vellingblokken	wit gesaust	
<b>Plafond</b>		
kanaalplaat	onafgewerkt	
<b>Kozijnen, ramen en deuren</b>		
toegangspoort	dubbele sier draaiport inclusief elektrische aandrijving met besturing via de GSM-module (besturing via telefoon)	RAL 5011
entree deur bij plein woningen	hout (conform voordeuren woningen), sleutel bediend	RAL 5011
deuren openbare ruimtes	hout, stomp, vlakke deur en glazen verticale strook	RAL 9010
bergings- en overige deuren	hout, stomp en vlakke deuren	RAL 9010
brandwerend rolscherm	sluit automatisch bij brandmelding	
afvoer ventilatie	stalen kozijn met roosterdeur	
<b>Trappen en leuningen</b>		
trap zij ingang	prefab beton	
trap achter ingang	prefab beton met fietsband	
leuningen	stalen leuningen	RAL 5011
<b>Installaties</b>		
algemeen verlichting	installatiewerk in het zicht uitgevoerd standaard LED (model LT) armatuur opbouw op bewegingsmelder	
brandmeldinstallatie	rookmelders, brandblussers, noodverlichting, etc volgens tekening	