

# Technische Omschrijving

## 16 APPARTEMENTEN HET BRINKHUIS

## ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

Voor u ligt de technische omschrijving die bestaat uit een algemeen inleidend deel en de technische omschrijving van uw appartement. Het doel van deze technische omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien. Daarnaast hebben zowel de technische omschrijving als de technische verkooptekeningen een contractuele waarde.

### Maten en maatvoering.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals stuc- of tegelwerk. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars en dergelijke).

### Wijzigingen en voorbehoud.

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). In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de brochure bij tegenstellingen. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

### Status van wijzigingen (erratum) en aanvullende informatie.

In het geval er tijdens de ontwikkeling van de woning wijzigingen in het ontwerp optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd erratum. Dit erratum zal met u worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

### Energieprestatie.

Uw appartement heeft een energieprestatienorm (EPC) van 0,0.

### Garantie- en Waarborgregeling.

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Dit betekent kort samengevat het volgende:

In het geval Bouwbedrijf Pennings tijdens de bouwperiode in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor u afgebouwd. SWK regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door Bouwbedrijf Pennings vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is Bouwbedrijf Pennings verplicht deze te herstellen. De garantietermijnen staan in de SWK-voorwaarden ([www.swk.nl](http://www.swk.nl)).

Om garantie te behouden is het van belang dat u diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, draaiende delen, dakbedekking en goten.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract, opgesteld door SWK.

Kortom: Het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

### **SWK.**

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Let op! Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en Waarborgregeling is bindend.

### **Opleveringsprognose.**

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering zal de concrete datum worden gecommuniceerd.

Gedurende de bouw wordt u middels nieuwsbrieven geïnformeerd over de voortgang.

### **Veiligheid tijdens uitvoering.**

Binnen de huidige wetgeving (i.c. Arboret) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake 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 de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Neem hierbij de veiligheid goed in acht (bouwhelm en veiligheidsschoenen) en respecteer de instructies zodat een ieder op veilige wijze zijn/haar woning kan bezichtigen.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen en dergelijke, zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Voor u als koper is de bouwlocatie alleen op deze dagen, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

### **Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen.**

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw woning ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn

bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning

Eén à twee weken voor oplevering zal Bouwbedrijf Pennings met u de woning inspecteren, de "voorschouw". Bij de oplevering wordt met u de woning nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan u worden overgedragen. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een "Proces Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het Proces Verbaal van Oplevering wordt zowel door Bouwbedrijf Pennings als door u ondertekend. De op het Proces Verbaal van Oplevering genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de woning zonder onvolkomenheden wordt opgeleverd.

#### **Verzekeringen.**

Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning middels een opstalverzekering (via de VvE) verzekerd te zijn. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

#### **Aansluiting / levering van Elektra.**

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van elektriciteit en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe woning bent u vrij in de keuze van uw leverancier. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft voor uw nieuwe adres dient u deze uiterlijk 3 weken voor de oplevering aan te vragen.

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektra. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit en water. Deze levering op de bouwlocatie is tijdelijk. U dient zelf onderstaande procedure te volgen.

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes / wordt u verwezen naar EAN Codeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. Bouwbedrijf Pennings zal na oplevering van de woning haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunt u mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen.

#### **Ruimtebenamingen.**

In het Bouwbesluit is de benaming van de diverse ruimtes vastgelegd. Zo wordt niet gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal. Maar over respectievelijk verblijfs- en verkeersruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" en gangbare aanduidingen.

Om u volledig te informeren treft u onderstaand de benamingen aan zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

Benaming hier gehanteerd (Bouwbesluit):

- |  |                     |
|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Woonkamer/keuken, slaapkamers | ● Verblijfsruimte   |
| <input type="checkbox"/> Hal                           | ● Verkeersruimte    |
| <input type="checkbox"/> MK (meterkast)                | ● Meterruimte       |
| <input type="checkbox"/> WC                            | ● Toiletruimte      |
| <input type="checkbox"/> Badkamer                      | ● Badruimte         |
| <input type="checkbox"/> Technische ruimte             | ● Onbenoemde ruimte |

- |  |                     |
|--|---------------------|
| <input type="checkbox"/> Berging           | ● Onbenoemde ruimte |
| <input type="checkbox"/> Kast              | ● Onbenoemde ruimte |
| <input type="checkbox"/> Balkon, dakterras | ● Buitenruimte      |

#### **Krijtstreepmethode.**

De volgens het Bouwbesluit benodigde grootte van verblijfsruimtes wordt mede bepaald door de hoeveelheid daglichttoetreding. Indien uit berekeningen blijkt dat daglichttoetreding niet de gehele ruimte bestrijkt, wordt in deze ruimte op de verkooptekening een stippellijn geplaatst die de begrenzing van de daglichttoetreding aangeeft. Het deel achter deze stippellijn (gezien vanuit het raam) wordt dan voor de berekening van de daglichttoetreding niet als verblijfsruimte meegenomen. Dit wordt de krijtstreepmethode genoemd. Deze manier wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt.

#### **Overige project specifieke zaken.**

##### Parkeerplaats.

De appartementen hebben geen eigen parkeerplaats(en). Parkeren vindt plaats in het openbaar gebied.

##### Hoofdentree en hal.

De vloeren van de hoofdentree en de hal van het gebouw worden voorzien van tegels, zowel op de begane grond als op de verdiepingen. De wanden en plafonds worden afgewerkt met een structuurspuitwerk. Op de eerste verdieping komt een verlaagd plafond, wat demontabel dient te zijn in verband met aanwezige nutsvoorzieningen boven het plafond. Achter de toegangsdeur is een schoonloopmat opgenomen.

De postkasten bevinden zich naast de toegangsdeur, in de aluminium pui.

##### Fietsenstalling.

De vloer van de fietsenstalling wordt afgewerkt met een vloercoating.

De wanden bestaan uit kalkzandsteen en beplating, welke afgewerkt worden met een structuurspuitwerk. Het plafond van de fietsenstalling wordt geïsoleerd, waarbij de isolatie is voorzien van vezelcementplaatafwerking. De installaties in de fietsenstalling worden 'opgebouwd' uitgevoerd.

Er worden dubbellaags fietsenrekken geplaatst, gemaakt van thermisch verzinkt staal. De fietsparkeerplekken worden toegewezen aan de appartementen. Er zijn wandcontactdozen beschikbaar om een elektrische fiets op te laden, welke zijn aangesloten op de centrale elektrameter van het gebouw.

### HOED.

Tegen het gebouw van de supermarkt en de bovengelegen appartementen wordt een afzonderlijk gebouw gerealiseerd die dienst zal gaan doen als HOED (Huisartsen Onder één Dak). Het gebouw wordt gerealiseerd aan de zuid-west zijde van het gebouw en bestaat uit tenminste 2 tot 3 bouwlagen zoals is gevisualiseerd middels en transparant volume in de artist-impresions. Middels een recht van opstal wordt er op het dak van de supermarkt een mogelijkheid gecreëerd tot het realiseren van een buitenruimte. De realisatie van dit gebouw (volume, inrichting uitvoering en afwerking) vindt plaats in opdracht van de gezamenlijke huisartsen. Hoef en Haag CV is hierin geen partij.

### Geluidsscherm.

Op het dak van de supermarkt ter plaatse van de galerij van de appartementen, wordt een glaswand (vliesgevel) gerealiseerd. De transparante wand functioneert als bescherming tegen overschrijding van de maximale geluidsbelasting / grenswaarden van het geluid (A27). Uitvoering vindt plaats overeenkomstig hetgeen is verwoord in de technische omschrijving.

Omdat de slaapkamers van bouwnummer 15 niet binnen het geluidsscherm vallen wordt bij deze ramen een uitzettuimelvenster geplaatst. Hiermee wordt geluidgedempt spuien mogelijk gemaakt.

### Expeditiestraat.

De bevoorrading van de supermarkt vindt plaats aan de achterzijde van het gebouw / supermarkt. Zie situatietekening. Hieraan zijn nadere voorwaarden verbonden ten aanzien bijvoorbeeld laad- en lostijden. Voor de exacte bepalingen wordt verwezen naar de geldende wet- en regelgeving.

### Fietsenberging

In de fietsenberging is plaats voor 68 fietsen door middel van dubbellaagse fietsenrekken. Elk appartement krijgt een aantal opstelplaatsen aangewezen overeenkomstig hetgeen is vermeld in de prijslijst. Daarbij beschikt ieder appartement over minstens 2 plaatsen in een laag rek.

In de fietsenberging is tevens ruimte voor een (beperkt aantal) scootmobiel(s).

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### Peil van de appartementen.

Het peil van de appartementen, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer (bouwkundige afwerkvloer) achter de toegangsdeur van het appartement.

### Fictief peil.

Alle dekvloeren worden uitgevoerd met een zogenaamd 'fictief peil'. Met dit 'fictief peil' wordt bedoeld de bovenkant van de mogelijke vloerafwerking welke na oplevering door de koper wordt aangebracht (dus bijvoorbeeld bovenkant vloerbedekking, of bovenkant tegelvloer).

De bovenkant van het fictieve peil ligt op circa 2 centimeter onder de bovenkant van de dorpel van de toegangsdeur van het appartement. De dekvloeren worden circa 2 centimeter lager aangebracht dan het fictieve peil.

De ruimte onder de binnendeuren zal worden afgestemd op het fictieve peil. Dit zodat er voldoende ruimte (circa 35 millimeter) aanwezig is onder de deur ten behoeve van de ventilatie van de diverse ruimtes.

### Grondwerk.

Onder grondwerk wordt verstaan de te verrichten nodige grondwerken voor de funderingen, leidingen en eventuele bestratingen. Nadere inzichten en metingen kunnen mogelijk leiden tot kleine aanpassingen waar het aansluitingen en oplossingen bij kavelgrenzen betreft.

### Buitenriolering.

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast, wat betekent dat het vuilwater en hemelwater apart worden afgevoerd. De uitvoering geschiedt volgens de plaatselijke voorschriften.

### Vuilwaterriolering.

De buitenriolering van de vuilwaterafvoer wordt uitgevoerd volgens de voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeenteriool.

Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de noodzakelijke hulp-, onstoppings-, verloop-, aansluit- en expansiestukken alsmede de noodzakelijke sifons en beluchtingen.

### Hemelwaterriolering.

De buitenriolering van het hemelwater wordt uitgevoerd volgens de voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeenteriool.

Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de noodzakelijke hulp-, onstoppings-, verloop-, aansluit- en expansiestukken alsmede de noodzakelijke sifons en beluchtingen.

### Funderingen.

Gebouw Het Brinkhuis wordt gefundeerd middels boorpalen conform opgave constructeur.

## **Vloeren.**

### **Verdiepingsvloeren.**

De verdiepingsvloeren en de dakhellingen worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer.

In de verdiepingsvloeren wordt onder andere het nodige leidingwerk ten behoeve van diverse installaties opgenomen.

Daar waar nodig worden constructieve voorzieningen opgenomen volgens opgave constructeur. Daar waar dit zichtbaar van toepassing is, is dit naar eer en geweten opgenomen op de verkooptekeningen. Er valt niet uit te sluiten dat bij de definitieve berekeningen van de constructeur nog ergens een voorziening benodigd is. Deze zullen wij u, mocht dit onverhoopt noodzakelijk zijn, direct melden.

### **Wanden.**

De woningscheidende wanden, de binnenspouwbladen, dragende wanden/kolommen en stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen elementen en/of beton, dikte conform opgave van de constructeur.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbeton, dikte 10 centimeter volgens de verkooptekening. In de wanden worden, daar waar nodig, dilatatievoegen aangebracht.

### **Gevels.**

De buitengevels van het appartementengebouw wordt uitgevoerd in metselwerk, in verschillende metselwerkverbanden overeenkomstig de kleur- en materialenstaat

In het gevelmetselwerk worden, daar waar nodig, stalen lateien en dilatatievoegen aangebracht. Deze staan niet op de verkooptekeningen.

Ten behoeve van een goede water- en tochtichte afwerking worden de nodige kunststof en/of loodstroken en slabben aangebracht. De gevels hebben een hoogwaardige isolatie.

In de gevels worden betonnen sierbanden toegepast. Het gebouw is tevens voorzien van een onderhoudsarme aluminium zelfdragende dakgoot met een strakke uitstraling.

Onder de kozijnen, behoudens de kozijnen tot aan het fictieve peil, worden waterslagen toegepast uitgevoerd in aluminium. Onder de buitendeur kozijnen wordt een kunststeen onderdorpel toegepast.

### **Balkons/dakterrassen.**

De balkons worden uitgevoerd in prefab beton. Ter plaatse van het inpannige gedeelte van de balkons wordt tegen de plafonds en de gevels plaatmateriaal bevestigd. De balkons worden voorzien van een hekwerk met glasvulling, een en ander conform verkooptekening.

Op het dakterras van appartement C2-1 zullen betontegels van 50x50 centimeter worden aangebracht.



### **Kozijnen, ramen en deuren.**

De buitenkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in aluminium. Ook de toegangsdeur tot het balkon of dakterras wordt uitgevoerd in aluminium. De woningtoegangsdeur (voor deur) wordt, evenals het kozijn, uitgevoerd in hout en voorzien van een verticale glasstrook.

Alle bewegende delen in de kozijnen van de appartementen worden voorzien van profielen voor tochtwering.

Rondom de buitenkozijnen worden aan de binnenzijde, waar nodig, aftimmerlatten aangebracht.

Boven de buitengevelkozijnen wordt aan de binnenzijde, tenzij het kozijn aansluit tegen de onderzijde van het plafond of er boven het kozijn een betonnen latei nodig is, een geïsoleerd paneel toegepast.

### **Huisnummers.**

Ter plaatse van de voordeuren worden huisnummers aangebracht. In het trappenhuis komt gegraveerde bewegwijzering en huisnummering.

### **Hang- en sluitwerk buitendeuren en -kozijnen.**

Het hang- en sluitwerk aan de buitendeuren en -ramen wordt conform vigerende regelgeving voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk.

De krukken en schilden van de buitendeuren en -ramen worden uitgevoerd in aluminium.

### **Binnenkozijnen en -deuren.**

De binnendeurkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd in verdiepingshoge, fabrieksmatig afgelakte, plaatstalen montage kozijnen.

Ter plaatse van de toilet- en badkamerdeuren wordt een antracietkleurige kunststenen dorpel op circa 2 centimeter boven de tegelvloer aangebracht. Ten behoeve van de noodzakelijke ventilatie blijft er een opening tussen deze dorpel en deur.

De meterkastdeur zal, conform de nutsvoorschriften, worden voorzien van ventilatieroosters.

### **Hang- en sluitwerk.**

Appartement type B, D en E: De binnendeuren worden voorzien van paumelles en aluminium deurkrukken op een langschild.

Appartement type A en C: De binnendeuren worden voorzien van paumelles en aluminium deurkrukken op rozet.

Alle deuren worden voorzien van een loopslot, met uitzondering van toilet- en badkamerdeuren, deze worden voorzien van een vrij- en bezetslot en de hoofdslaapkamer, deze wordt voorzien van een klavierslot.

De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot.

## **Daken.**

### **Hellende daken.**

De hellende daken van de appartementengebouwen worden voorzien van goed isolerende dakplaten. De dakplaten worden, daar waar noodzakelijk, ondersteund door knieschotten. De onderzijde van de dakplaat-elementen (binnenzijde van de appartementen) worden voorzien van spaanplaat in de kleur wit. De daken worden bedekt met keramische dakpannen.

Onder de schuine dakplaten worden stalen spanten aangebracht conform opgave constructeur. Deze worden afgewerkt met beplating, daar waar nodig wordt een brandwerende beplating toegepast.

### **Platte daken.**

De platte daken van het appartementengebouw worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer, voorzien van hoogwaardige isolatie en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking voorzien van grind of. mos/sedum.

In het platte dak van de bovenste verdieping wordt in beide trappenhuizen een afsluitbaar dakluik aangebracht voor inspectie van het dak en onderhoud aan dak(installatie). De separate ladder wordt ter plaatse van de bovenste verdieping tegen de wand bevestigd.

Daar waar nodig, volgens berekeningen constructeur, worden noodoverstorten (plaats nog nader te bepalen) aangebracht.

### **Dakkapellen.**

De zijwanden van de dakkapellen worden aan de buitenzijde uitgevoerd in zink of zwart aluminium, de voorzijde en het boeiboord worden uitgevoerd in aluminium.

Aan de binnenzijde van de dakkapellen worden de wanden behangklaar afgewerkt. Het plafond wordt behangklaar afgewerkt.

### **Staalconstructie.**

Boven grote sparingen, zoals raamkozijnen en dergelijke worden waar nodig hoekstalen geplaatst als draagconstructie voor de bovenliggende onderdelen, conform opgave constructeur. Voor zover deze staalconstructies in de gevel in het zicht komen, worden deze in een dekkende kleurstelling afgewerkt conform opgave architect. Daarnaast zullen de nodige constructieve stalen elementen worden toegepast volgens opgave van de constructeur, zoals de spanten ter plaatse van de hellende daken.

### **Plafond-, wand- en vloerafwerking.**

#### **Plafondafwerking.**

De betonnen plafonds van de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk, met uitzondering van het plafond in de meterkast. De V-naden in de betonnen plafonds blijven zichtbaar.

### **Wandafwerking.**

De wanden in de appartementen, met uitzondering van de betegelde oppervlaktes en de wanden in de meterkast, worden behangklaar (gereed om te behangen) afgewerkt. De wanden van de meterkast worden niet nader afgewerkt.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van structuurspuitwerk.

### **Vloerafwerking.**

De vloeren van het toilet en in de badkamer(s) worden voorzien van vloertegels. In de meterkast wordt geen afwerkvloer voorzien. De overige vloeren in de appartementen, behoudens achter de knieschotten, worden voorzien van een dekvloer.

### **Tegelwerk.**

#### **Wandtegels.**

De wanden van het toilet en de badkamer(s) worden betegeld met keramische tegels, een en ander volgens monster (wit glanzend, formaat 20x25 centimeter (appartement type A en C) of formaat 15x20 centimeter (appartement type B, D en E), liggend geplaatst) en worden zilvergrijs gevoegd. Het wandtegelwerk in het toilet wordt aangebracht tot circa 150 centimeter vanaf de vloer en in de badkamer tot plafond.

De uitwendige hoeken worden voorzien van een haaks aluminium profiel. Inwendig betegelde hoeken worden gekit. De vloer- en wandtegels zullen 'niet strokend' worden verwerkt (voegen van de wand- en vloertegels lopen niet in elkaars verlengde door).

#### **Vloertegels.**

De vloeren van het toilet en de badkamer(s) worden betegeld met keramische vloertegels, een en ander volgens de getoonde monsters in de showroom van Van Wanrooij: Keuze uit 4 kleuren (antractiet, donkergrijs, zilvergrijs en beige/bruingrijs), formaat 30x30. Tegels worden grijs gevoegd. Inwendige hoeken worden gekit. Ten behoeve van het afschot in de douchehoek wordt bij de overgang waar nodig een RVS tegelprofiel in de vloer toegepast.

#### **Vensterbanken.**

Onder de buitenkozijnen wordt aan de binnenzijde een wit gemêleerd (Bianco C) marmercomposiet vensterbank aangebracht, met uitzondering van de badkamers (deze worden betegeld).

#### **Schilderwerken.**

##### **Binnenschilderwerk.**

De volgende onderdelen worden over de reeds fabrieksmatig aangebrachte voorbehandeling afgewerkt met een dekkend watergedragen verfsysteem:

- De binnenzijde van de houten voordeurkozijnen en de binnenzijde van de voordeuren, in kleur gelijk als aan buitenzijde.
- De binnenaftimmeringen van de gevelkozijnen in kleur wit.
- Aftimmerwerk ter plaatse van de hellende daken

De overige niet genoemde onderdelen en leidingen worden niet geschilderd.

##### **Beglazing.**

In alle glasopeningen van de buitengevelkozijnen, -ramen en -deuren wordt, conform tekening, hoogwaardig

isolerende beglazing aangebracht. Daar waar volgens voorschriften vereist, zal er veiligheidsbeglazing en/ of geluidswerende beglazing worden toegepast.

### **Binnenriolering.**

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van de nodige stankafsluiters en beluchtingen. In de keuken worden de afvoeren (spoelbak en vaatwasser) opbouw afgedopt. Voor de wasmachine en de wasdroger in de techniekruimte wordt een afvoerset met sifon en kunststof afvoerbuïs opbouw geplaatst. De leidingen van de binnenriolering zijn tot 80°C hittebestendig.

### **Keuken.**

Voor de keukenopstelling van appartementen is een stelpost opgenomen in de koopsom, met uitzondering van bouwnummers 1, 2, 9 en 9 (deze zijn exclusief keuken).

Onze showroom Van Wanrooij warenhuys heeft voor alle appartementtypes een projectvoorstel gemaakt. Tijdens uw bezoek aan de showroom Van Wanrooij warenhuys kunnen zij u alles vertellen over de mogelijkheden om deze of een andere keuken(opstelling) te kiezen, afgestemd op uw wensen. Zij zullen daarvoor dan ook een persoonlijke prijsaanbieding maken waarin de basiskeuken met u wordt verrekend (met uitzondering van bouwnummers 1,2, 8 en 9).

### **Keukenvoorbereiding.**

De installatievoorzieningen ten behoeve van de keuken worden aangebracht op de basispositie zoals op de verkooptekeningen is aangegeven, ten behoeve van:

- Twee dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijke apparaten.
- Eén enkele wandcontactdoos voor een koel-/vrieskast.
- Eén enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor vaatwasser.
- Eén enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor een (combi)magnetron.
- Eén loze leiding op een aparte groep voor een boiler (of Cooker).
- Een afgedopte koud- en warmwaterleiding en een rioolafvoer voor een spoelbak/vaatwasser (deze wordt gecombineerd met de gootsteenansluiting). De waterleiding voor de vaatwasser eindigt met een kraan.
- Eén perilex aansluitpunt op een aparte kookgroep (2x 230V) voor een elektrisch fornuis, maximaal 7,3 kW.
- Eén enkele wandcontactdoos voor een recirculatiekap.

De appartementen worden middels een individuele watermeter in de meterkast aangesloten op het openbare net. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de Vrij op naam-prijs begrepen.

### **Waterinstallatie.**

#### **Waterleidingen.**

De appartementen worden middels een individuele watermeter in de meterkast aangesloten op het openbare net. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de Vrij op naam-prijs begrepen.

De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De drinkwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof en worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen in de badkamer, keuken en toiletten worden in de muur of in de vloer weggewerkt. In de overige ruimtes worden de leidingen als zichtleidingen uitgevoerd. Na aansluiting op het gemeentelijk waterleidingnet is de installatie klaar voor gebruik.

#### **Koud water.**

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast naar de volgende tappunten:

- De positie van de mengkraan in de keuken (afgedopt).
- De vaatwasser in de keuken ter plaatse van de gootsteen (kraan).
- Het fonteintje in de toiletruimte.
- De toiletcombinaties.
- De bad-, douche- en wastafelmengkranen in de badkamer.
- De opstelplaats van wasmachine, afgemonteerd met wasmachinekraan.

#### **Warm water.**

Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door een lucht-/waterwarmtepompinstallatie. Het beschikbare tapwater zorgt bij normaal gebruik voor voldoende warmtapwater.

De boiler heeft een equivalente inhoud van circa 200 liter.

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmtepompinstallatie naar de volgende tappunten:

- De positie van de mengkraan in de keuken (afgedopt).
- De bad-, douche- en wastafelmengkranen in de badkamer.

#### **Sanitair.**

De appartementen worden voorzien van modern sanitair. Zie de projectspecifieke brochure.

Het sanitair is exclusief accessoires. Wanneer er in optionele sfeer accessoires worden gekozen, worden deze niet gemonteerd, tenzij de positie op showroomtekening gemaatvoerd is aangegeven.

#### **Gas.**

Uw appartement is klaar voor een gasloze toekomst. Een gasaansluiting wordt niet aangelegd.

#### **Verwarmingsinstallatie.**

De appartementen worden voorzien van een lucht/water-warmtepompinstallatie met warmwatervoorziening. Een gedeelte van deze installatie bevindt zich op het dak van het appartementengebouw. Op de verkooptekening is de plaats van de installatie in de technische ruimte indicatief aangegeven. De exacte positie wordt in een later stadium door de installateur definitief bepaald.

In de dekvloeren, met uitzondering van de meterkast en berging (technische ruimte), wordt vloerverwarming gelegd. Onder de keukenkasten in de aangegeven zone wordt geen vloerverwarming aangebracht.

In de woonkamer komt de hoofdthermostaat met de omschakelfunctie tussen koelen en verwarmen. Elke overige slaapkamer krijgt een aparte thermostaat waarmee alleen de temperatuur kan worden geregeld. U dient er rekening mee te houden dat de verwarming in de verblijfsruimte en badkamer geen warmte zal afgeven als er geen warmtevraag is door de kamerthermostaat.

In de badkamer wordt in de dekvloer vloerverwarming aangelegd (niet onder bad en/of in de doucheruimte). De ruimtetemperatuur in de badkamer kan worden geregeld met de elektrische badkamerradiator met thermostaatregeling. De op verkooptekening aangegeven designradiator is qua positie en afmeting indicatief.

De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van SWK Garantie- en Waarborgregeling, waarbij de ruimtetemperaturen volgens onderstaand overzicht, bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimtes, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie.

- Hal 15°C
- Woonkamer, keuken, slaapkamers 20°C
- Toilet 15°C
- Badkamer(s) 22°C
- Onbenoemde ruimte (berging, technische ruimte) 15°C

Het leidingwerk is weggewerkt in de wanden en vloeren, met uitzondering van de leidingen in de technische/wasmachineruimte.

De locatie en positie van de verdelers voor de verwarming zijn op de verkooptekeningen aangegeven.

#### **Ventilatie.**

##### **Ventilatie in de algemene ruimtes.**

De vluchtrappenhuizen, lifthallen en entreehal worden natuurlijk geventileerd.

##### **Ventilatiesysteem in het appartement.**

De appartementen worden voorzien van een balans-ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW-in-stallatie). De aan- en afvoer van de lucht geschiedt op mechanische wijze. Op de verkooptekening is de plaats van de installatie in de technische ruimte indicatief aangegeven. De exacte positie wordt in een later stadium door de installateur definitief bepaald. De afzuiging vindt plaats in het toilet, de badkamer, de keuken en de technische ruimte. De inblaas van verse lucht vindt plaats in de woonkamer en slaapkamers. Voor de bediening wordt een hoofdbedieningsunit aangebracht nabij het kooktoestel. Daarnaast wordt er in de badkamer een losse schakelaar geleverd, voorzien van timer om de afzuigcapaciteit tijdelijk te verhogen.

Het idee van de warmteterugwinning werkt als volgt: De warme (kamertemperatuur) binnenlucht wordt geleid (nadrukkelijk niet gemengd) langs de verse, maar koude in te blazen buitenlucht. Hierdoor wordt de koude buitenlucht door middel van warmteafgifte van de afgezogen binnenlucht opgewarmd alvorens deze via de inblaasventielen het appartement wordt ingeblazen. De ventilatie-unit is voorzien van een bypass, waardoor in de zomer de ingeblazen lucht niet onnodig wordt opgewarmd. De warmtewisselaar werkt dus alleen wanneer "voorverwarming" van de buitenlucht gewenst is.

Vanaf de ventilatie-unit worden kunststof kanalen inclusief hulpstukken gemonteerd. Deze kanalen zijn, met uitzondering van de technische ruimte, ingestort in de betonnen vloeren.

Ten behoeve van een optimale werking van het ventilatiesysteem moet de lucht zich vrij door het gehele appartement kunnen verplaatsen, hiertoe worden ruimtes onder de binnendeuren gelaten of is er, indien er akoestische deuren noodzakelijk zijn, een overstroomrooster boven de binnendeuren aangebracht. Voor een goedwerkend ventilatiesysteem is het noodzakelijk de ruimte onder de deur en overstroomroosters ook na oplevering te respecteren.

Op de verkooptekeningen is de plaats van de afzuig- en inblaasventielen, indicatief, in het plafond of wand

aangegeven. Deze locaties worden in een latere fase door de installateur, na berekeningen, definitief bepaald. In het dakvlak worden doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatieafvoer en rioolbeluchting. Ten behoeve van de ventilatieaanvoer worden kanalen horizontaal over het dak versleept om verse lucht aan te zuigen op voldoende afstand van de diverse afvoeren waarmee vermenging wordt voorkomen.

### **Elektrische installatie.**

#### **Elektra in de algemene ruimte.**

Verlichting, rookmelders, en afsluitbare wandcontactdozen zoals aangegeven op de verkooptekening.

#### **Elektra in het appartement.**

Elk appartement wordt voorzien van een afzonderlijke meterkast met een 3x25A huisaansluiting. De aanleg- en aansluitkosten hiervoor zijn begrepen in de koopsom.

De elektrische installatie van het appartement wordt aangelegd vanuit de meterkast, conform de voorschriften van het leverend elektriciteitsbedrijf en NEN1010:

- Drie groepen voor verlichting inclusief wandcontactdozen voor algemeen gebruik (lichtnetgroepen).
- Eén groep voor een (combi)magnetron /-oven.
- Eén groep voor een vaatwasser.
- Eén kookgroep van 2x 230V (maximaal 7,3 kW) voor een elektrisch kooktoestel.
- Eén groep voor een boiler / kokend waterkraan.
- Eén groep voor een wasmachine.
- Eén groep voor een wasdroger.
- Eén groep lucht/water-warmtepomp.

De wandcontactdozen, schakelaars en lichtpunten zijn aangegeven op de verkooptekening.

Op diverse plaatsen worden opbouw rookmelders aangebracht, deze zijn aangegeven op de verkooptekeningen. Deze rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet, onderling gekoppeld en voorzien van een noodbatterij. De gehele installatie is, exclusief de installatie in de meterkast, uit het zicht weggewerkt.

De elektra-aansluitingen worden standaard op de volgende circa-hoogte aangebracht, tenzij anders vermeld:

- Schakelaars +105 centimeter.
- Wandcontactdozen +35 centimeter, met uitzondering van de wandcontactdozen gecombineerd met een schakelaar, deze wordt geplaatst op +105 centimeter.
- Wandcontactdozen in de technische ruimte voor wasmachine en droger op +105 centimeter.
- Wandcontactdozen in de keuken op diverse hoogten ten behoeve van apparatuur.
- Wandcontactdozen in de keuken voor huishoudelijk gebruik op +120 centimeter.
- Positie van de wandcontactdozen en schakelaars in de badkamer volgens gegevens showroom.
- Wandlichtpunt badkamer +185 centimeter.

Het schakelmateriaal is wit.

Aan de gevel ter plaatse van de privé-buitenruimte wordt een lichtaansluitpunt met armatuur aangebracht, met schakelaar in de woonkamer, zoals aangegeven op de verkooptekening.

### **Zonnepanelen.**

Op het dak worden zonnepanelen aangebracht. Het betreft fotovoltaïsche cellen (PV-cellen) en dienen voor de opwekking van elektriciteit. De PV-panelen worden gelijk verdeeld en aangesloten op de appartementen en de algemene installatie. In het appartement zal een omvormer geplaatst worden.

Aan de hand van een wettelijk verplichte EPC-berekening wordt bepaald hoeveel Wattlek (WP) er door de zonnepanelen geïnstalleerd dient te worden.

Afhankelijk van de opbrengst Wattlek per m<sup>2</sup> zal er per dakvlak het exacte aantal en positie van de zonnepanelen worden bepaald.

### **Communicatie- en beveiligingsinstallaties.**

#### **Videfooninstallatie.**

De appartementen worden uitgevoerd met een videfooninstallatie met kleurenscherm. Bij de toegangsdeur in de centrale entree op de begane grond wordt een camera geplaatst en vanuit het appartement kan de toegangsdeur in de entree worden geopend. De locatie van de monitor en de bediening van de videfooninstallatie is aangegeven op de verkooptekening.

Elk appartement wordt bij de voordeur voorzien van een beldrukker.

#### **Telecommunicatie-installatie.**

In de appartementen komt glasvezel binnen in de meterkast en deze wordt aangesloten op een signaalovernamepunt. Vanuit dit punt worden ten behoeve van de telecommunicatie installaties (CAI, telefoon en/of glasvezel) worden bedrade aansluitingen voorzien in de woonkamer en ouderslaapkamer, welke op een hoogte van 35 centimeter +vloerpeil zitten.

De overige slaapkamers worden voorzien van een loze leiding en inbouwdoos met afdekplaat inclusief trekdraad zoals aangegeven op de verkooptekeningen, welke op een hoogte van 35 centimeter +vloerpeil zitten.

De berging in de woning dient vanaf de meterkast te worden voorzien van een loze aansluiting inclusief trekdraad ten behoeve van een UTP-aansluiting.

#### **Loze leidingen.**

In de appartementen zijn diverse loze leidingen opgenomen, deze zijn aangegeven op de verkooptekening. De loze leidingen komen allen uit in de meterkast.

De loze leidingen zijn afgewerkt met een blinde plaat en voorzien van inspectiedraad, kleur wit en zitten op een hoogte van 35 centimeter +vloerpeil en vallen in hetzelfde afdekraam als naastgelegen punt(en) (wandcontactdozen).

#### **Liftinstallatie.**

Het gebouw wordt voorzien van één liftinstallatie.



### **Slotbepaling.**

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

Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen lever- tijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes. Indien dit noodzakelijk mocht blijken, behoudt de aannemer zich daarom het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels nieuwsbrieven of een erratum.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impression en het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend meubilair, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening en niet in de aanneemsom inbegrepen. De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatieroosters en ventilatieventielen, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald.

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

In de koop-/aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoopbrochure wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend.