



# Technische omschrijving

16 appartementen. | Het Pakhuys



## ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Het project “Het Pakhuys” omvat in totaal 16 koopappartementen op een ‘half’-verdiepte stallingsgarage in Hellevoetsluis. Deze technische omschrijving heeft alleen betrekking op de koopappartementen van het Pakhuys.

Type	Aantal	Hoofdkenmerken
A (+A1)	8	3 kamer- koopappartement, circa 164 m <sup>2</sup>
B (+B1)	8	4 kamer- koopappartement, circa 119 m <sup>2</sup>

Voor alle projecten en type appartementen geldt dat Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V., indien het overeengekomen voorverkooppercentage uit de koopovereenkomst niet wordt behaald, het recht voorbehoud om binnen de gestelde randvoorwaarden en stedenbouwkundige uitgangspunten, met in acht name van de daarin geformuleerde kwaliteit van de locatie, het project en daarbij behorende appartementen te her-ontwikkelen.

## Planontwikkeling

### Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V.

Bezoekadres:

Calandstraat 4  
3316 EA Dordrecht  
Telefoon: 078 633 39 11

Postadres:

Postbus 729  
3300 AS Dordrecht

## Ondernemer

### Van Wijnen Dordrecht B.V.

Bezoekadres:

Calandstraat 4  
3316 EA Dordrecht  
Telefoon: 078 633 39 11

Postadres:

Postbus 729  
3300 AS Dordrecht

## Inlichtingen

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

### Thekla Trouw

Bezoekadres:

Calandstraat 4  
3316 EA Dordrecht  
Telefoon: 06-53 50 64 97  
[thekla@nieuwevesting.nl](mailto:thekla@nieuwevesting.nl)

[www.nieuwevesting.nl](http://www.nieuwevesting.nl)

Deze technische omschrijving is een onderdeel van de aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen, afwerkingsniveau en installaties we in het appartement en algemene ruimten toepassen.

*Cursief vermelde teksten zijn informatief en maken geen onderdeel uit van de Aannemingsovereenkomst.*

## **1. PEIL EN MAATVOERING**

### **1.1 Peil van het appartement**

De bovenkant van de dekvloer 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.

### **1.2 Maatvoering**

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en 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 'half'-verdiepte stallingsgarage (niet openbare parkeergarage), de funderingsbalken, poeren, de lift- en pompputten.

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. In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht, waarna de riolering wordt aangesloten op een verzamelriool en vervolgens op het gemeenteriool.

## **4. TERREININRICHTING**

### **4.1 Terreininrichting buiten complex**

*De inrichting van het openbaar gebied wordt ontworpen en uitgevoerd door en / of namens Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V. en vervolgens overgedragen aan de gemeente Hellevoetsluis e.e.a. conform inrichtingstekeningen behorende bij de koopovereenkomst.*

#### **4.2 Huisvuilophaalvoorziening**

*Het huisvuil kan worden gedeponeerd in verzamelbakken (ondergrondse afvalcontainers). De gemeente bepaalt de exacte plaats van het verzamelpunten evenals de frequentie van leging. De gemeente kan u hierover informeren.*

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

De fundering van het appartementengebouw bestaat uit een (balken- en poeren-)fundering op palen. De funderingspalen zijn van (gewapend) beton.

#### **6. BETONWERK**

De volgende onderdelen worden in beton uitgevoerd:

- De funderingsbalken en -poeren welke zich bevinden onder de in het werk gestorte kelderbodemvloer;
- De lift- en pompputten worden opgenomen in de in het werk gestorte kelderbodemvloer;
- De vloer van de 'half'-verdiepte stallingsgarage (niet openbare parkeergarage), ook wel kelderbodemvloer genoemd, wordt van in het werk gestort beton, gevlierd afgewerkt en ingestrooid met een slijtvast materiaal;
- De hellingbaan als toegang naar de 'half'-verdiepte stallingsgarage (niet openbare parkeergarage) wordt in het werk gestort en opgeruwd t.b.v. antislip en is voorzien van rijbaanverwarming;
- De betonnen buiten- en binnenwanden van de 'half'-verdiepte stallingsgarage (niet openbare parkeergarage) worden in het werk gestort, met uitzondering van de prefab betonnen wanden, door verschillende leveringen / partijen beton kunnen er kleurverschillen ontstaan;
- De constructieve woningscheidende en overige constructieve wanden worden in het werk gestort, met uitzondering van de prefab betonnen wanden;
- De begane grondvloer, verdiepingsvloeren en de dakvloer worden uitgevoerd in een massieve systeem(breedplaat)vloer met druklaag. De plaatnaden aan de onderzijde van de vloeren (in de plafonds van de appartementen) blijven in het zicht.

De volgende onderdelen worden in prefabbeton uitgevoerd:

- De balkons van woningtype A worden uitgevoerd in een stalen draagconstructie omkleed met metselwerk, voorzien van een prefab betonnen balkonplaat;
- De balkons van woningtype B worden uitgevoerd in een betonnen draagconstructie, voorzien van een prefab betonnen balkonplaat;
- Het constructieve beton in de 'half'-verdiepte stallingsgarage wat wordt uitgevoerd in prefab beton, wordt niet nader afgewerkt;
- De trappen in het hoofd- en vluchttrappenhuis worden gemaakt van prefabbeton;
- De betonnen muurafdekkers ter plaatse van terras begane grond, penanten bovenste balkons, dakplaat hoofdentree en van inrit naar 'half'-verdiepte stallingsgarage;
- De spekbanden en sluitstenen in het gevelmetselwerk.

## **7. METSELWERK**

### **7.1 Buitengevel**

- De buitengevel wordt voorzien van gevelmetselwerk. Het metselwerk wordt uitgevoerd in halfsteensverband in verschillende kleuren, conform kleur- en materiaalstaat;
- De voegen worden iets verdiept uitgevoerd;
- De buitengevelplint wordt uitgevoerd in metselwerk halfsteensverband, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

## **8. BINNENWANDEN**

In de 'half'-verdiepte stallingsgarage worden niet dragende wanden, uitgevoerd in kalkzandsteen vellingkantblokken of prefab beton, zonder verdere afwerking.

### **8.1 Voorzetwanden**

Voorzetwanden rondom het trappenhuis en lifthal worden als geïsoleerde niet dragende voorzetwand uitgevoerd en is opgebouwd uit metalenprofielen en afgewerkt met gipsvezelbeplating, afwerking als overige binnenwanden.

### **8.2 lichte scheidingswanden:**

De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in een steenachtige lichte scheidingswand constructie. Opgebouwd uit gasbeton wandelementen.

### **8.3 Houten binnenspouwbladen**

De binnenspouwbladen, niet zijnde beton, worden opgebouwd uit een geïsoleerde houten stijl-en regelwerk met aan de binnenzijde afgewerkt met een gipsvezelbeplating.

## **9. STAALCONSTRUCTIE**

Daar waar het constructief vereist is, zullen in de gevels stalen geveldraggers en lateien verwerkt worden om het metselwerk te ondersteunen.

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

### **10.1 Buitenkozijnen**

- Alle gevelkozijnen, deuren, en draaibare ramen in de buitengevel worden uitgevoerd in kunststof;
- De toegang tot de 'Franse' balkons, worden uitgevoerd in kunststof raamprofielen;
- De toegangsdeur en -kozijn vanuit lifthal / hoofdtrappenhuis naar de externe bergingen in de 'half'-verdiepte stallingsgarage wordt uitgevoerd in hout. Het kozijn wordt voorzien van hoekbeschermers.

De (externe) bergingsdeuren worden uitgevoerd in een samengestelde houten deur met een kunststof toplaag, de (externe) bergingskozijnen worden uitgevoerd in staal;

- De hoofdentreedeur, wordt uitgevoerd in hout en voorzien van een draaideurautomaat, De ontgrendeling van de deur wordt aangestuurd door de videofooninstallatie vanuit de woning. Tevens is deze deur bedienbaar vanuit binnen met een drukknop, en vanaf buiten met een sleutel (schakelaar);
- De (in pandige) woningtoegangsdeuren en -kozijnen van woning worden uitgevoerd in hout, in stompe uitvoering. De deuren worden fabrieksmatig afgewerkt en voorzien van een deurspion;
- Alle beweegbare ramen en buitendeuren worden voorzien van tochtprofielen en waar nodig voorzien van veiligheidsbeslag conform richtlijnen van het politiekeurmerk.

### **10.2 Overige buitenkozijnen**

- Ter plaatse van de inrit naar de 'half'-verdiepte stallingsgarage (niet openbare parkeergarage) wordt een elektronisch bedienbaar rolhek aangebracht welke met de bijgeleverde afstandsbediening kan worden geopend;
- Naast het rolhek wordt een loopdeur gemaakt (sleutelbediend), welke als toegang naar de 'half'-verdiepte stallingsgarage (niet openbare parkeergarage) en externe bergingen voor voetgangers en fietsers dient;
- De overige gevelopeningen in de 'half'-verdiepte stallingsgarage (niet openbare parkeergarage) worden voorzien van roosters, welke bedoeld zijn voor ventilatie van de 'half'-verdiepte stallingsgarage;
- Ter plaatse van de voorgevel en kopgevels worden vaste aluminium louvre luiken aangebracht. E.e.a. zoals aangegeven op tekening.

### **10.3 Binnenkozijnen**

- De binnenkozijnen, in de appartementen zijn van plaatstaal, uitgevoerd zonder bovenlicht (wand loopt boven kozijn door), fabrieksmatig afgewerkt, kleur alpine wit;
- De binnendeuren zijn witte lijndeuren (Svedex type CN05 woonkamer toegang, overige deuren Svedex CN54) in opdek uitvoering, circa 230 cm hoog. De deur in de meterkast wordt voorzien van ventilatievoorziening onder en boven;
- Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht. Ter plaatse van de toilet- en badkamerdeuren worden kunststenen dorpels toegepast;
- De binnenkozijnen en -deuren naar de algemene trappenhuizen worden uitgevoerd in hout, stompe uitvoering en de deuren voorzien van een glasstrook.



#### **10.4 Hang- en sluitwerk**

- De deur tussen 'half'-verdiepte stallingsgarage (niet openbare parkeergarage) en de lifthal / hoofdtrappenhuis in de kelder wordt voorzien van een cilinderloopslot met een knop aan de buitenzijde (stallingsgarage zijde) en een kruk aan de binnenzijde (lifthalzijde);
- 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 draairamen worden uitgevoerd met draai-kiepbeslag in aluminium zilverkleurige uitvoering;
- Cilinders van de (buiten)deuren worden onderdeel van een nader op te stellen sluitplan, cilinders van het privé-gedeelte 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 op schilden in geanodiseerde uitvoering;
- Ter plaatse van de verplichte zelfsluitende deuren wordt een deurdranger gemonteerd; dit geldt alle inpandige woningentredeuren.

Al het toegepaste hang- en sluitwerk in de gevelkozijnen, ramen en deuren voldoet aan de classificatie weerstandsklasse 2.

#### **10.5 Waterslagen, vensterbanken**

- De waterslagen onder de kozijnen in de gevels wordt uitgevoerd in gecoat aluminium;
- De vensterbanken zijn van kunststeen en 20mm dik en worden geplaatst aan de binnenzijde, onder alle kozijnen met een borstwering.

#### **11. TRAPPEN EN HEKKEN**

- De balkon- en terrashekken zijn van gecoate metalen lamellen e.e.a. conform geveltekeningen en kleur- en materiaalstaat;
- Langs de betontrappen in het trappenhuis wordt een hekwerk en muurleuning van in kleur gemoffeld staal aangebracht. Ter plaatse van de vluchtrap wordt uitsluitend voorzien in een hekwerk.

#### **12. DAKEN**

- Platte daken worden voorzien van een (bitumineuze) dakbedekking met isolatie;
- Op het hoofddak worden diverse installatievoorzieningen aangebracht waaronder zonnepanelen en de buitenunits van de warmtepompen. Middels een dakluik met schaartrap is het hoofddak

toegankelijk vanuit het centrale trappenhuis. Voor het veilig inspecteren van het dak en aanwezige installaties is een aanlijnvoorziening aangebracht;

- Langs de dakranden van het platte dak wordt een metalen dakrandprofiel aangebracht;
- Bij de dakterrassen wordt drukvaste isolatie toegepast. Deze wordt voorzien van dakbedekking, met daarop de betonnen terrastegels. Ter plaatste van het kozijn tussen de woonkamer / keuken en het dakterras bevindt zit aan de binnen- en buitenzijde een opstap.

### **13. DAKGOTEN/HEMELWATERAFVOEREN**

- Het hemelwater van het hoofddak en balkon worden afgevoerd middels een gescheiden stelsel van kunststof hemelwaterafvoerbuizen. Deze hemelwaterafvoeren worden langs de gevel uitgevoerd in kunststof;
- Inpandig worden de hemelwaterafvoeren in de schachten uitgevoerd in kunststof voorzien van isolatie;
- Onderaan de hellingbaan naar de 'half'-verdiepte stallingsgarage (niet openbare parkeergarage) wordt een lijngoot aangebracht t.b.v. opvang hemelwater.

### **14. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING ALGEMENE RUIMTEN**

- In de hoofdentree wordt een schoonloop(tegel)mat toegepast. De overige vloeren in de hal worden voorzien van een projecttapijt in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat;
- De wanden ter plaatse van de entreehal en verdiepingen worden voorzien van glasvliesbehang en gesausd in (lichte)kleuren nader te bepalen door architect;
- Op de begane grond ter plaatse van de hoofdentree wordt het plafond voorzien van een zogenaamd houtenlatten plafond;
- Het plafond ter plaatse van de hal op de verdiepingen worden voorzien van spuitspack;
- Voor de akoestiek in de algemene (entree) ruimten worden daar waar nodig akoestische panelen aan het plafond aangebracht.

### **15. BINNENTIMMERWERK VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING PRIVE GEDEELTE**

- De dekvloeren worden binnen de geldende vlakheidseisen opgeleverd. Na oplevering kan het nodig zijn dat u eerst de vloer nog nader moet uitvlakken of schuren 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 isolatielaag. Voor de uiteindelijke vloerafwerking (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 worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden in de badkamer en het met spuitwerk boven de betegelde afgewerkte wanden in het toilet;
- De wanden van de onbenoemde ruimte (techniekruimte) en de meterkast worden niet nader afgewerkt;
- Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dickere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden in de ondergrond aanwezig zijn;
- De plafonds in de appartementen worden afgewerkt middels structuur spuitwerk. Kleur conform kleur- en materiaalstaat;
- Het plafond in de technische ruimte en de meterkast wordt niet nader afgewerkt.

## **16. BINNENTIMMERWERK**

- De scheidingswand ter plaatse van de centrale hal / trappenhuis en de woningen worden voorzien van voorzetwanden, deze voorzetwanden hebben een isolerende functie;
- Aan het plafond van de niet openbare 'half'-verdiepte stallingsgarage, wordt ter plaatse van een bovenliggende woning, een isolerend plafond van houtwolcementplaten aangebracht.

### **16.1 Privé gedeelte**

- In de meterkast wordt een achter- en 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.

## **17. BINNENINRICHTING**

- Verwijs- en etageborden worden aangebracht in de lifthallen;
- Bij de toegangsdeuren van de appartementen en bergingsdeuren worden huisnummerborden gemonteerd;
- In de entreehal worden postkasten aangebracht, de voorzijde wordt in kleur gemoffeld conform kleur- en materiaalstaat.

## **18. KEUKENINRICHTING**

- Het appartement is standaard niet voorzien van een keuken;
- Een complete uitleg van uw keuzemogelijkheden, wordt omschreven in de bijlage "koperinformatie "Goed voorbereid op weg naar uw nieuwe woning";
- Aansluitpunten worden gemaakt conform de zogenaamde 0-tekening van de keuken.

## **19. BEGLAZING**

- Glasopeningen in de buitenkozijnen, -deuren en -ramen van het appartement worden voorzien van geïsoleerd dubbel glas;
- Glasopeningen in de binnendeuren en -kozijnen van de algemene ruimten worden voorzien van enkele beglazing;
- De NEN3569 betreffende veiligheidsbeglazing in gebouwen is niet van toepassing.

## **20. SCHILDERWERK**

- Alle houten binnenkozijnen in de algemene ruimten worden dekkend geschilderd, e.e.a. conform kleur- en materiaalschema;
- De houten binnendeuren in de algemene ruimten en in de appartementen worden fabrieksmatig afgewerkt;
- Overig in het zicht blijvend houtwerk, zowel binnen en buiten (behoudens fabrieksmatig aangebrachte afwerkklagen) wordt dekkend geschilderd;
- In de meterkast, in kasten en in de technische ruimte(n) wordt niet geschilderd;
- In de 'half'-verdiepte stallingsgarage (niet openbare parkeergarage) wordt voor de parkeervakken referentie belijning aangebracht op de betonvloer;
- Houten kozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde voorzien van een zelfde kleur.

## **21. LOODGIETERSWERK**

### **21.1 Riolering**

- De binnenriolering is uitgevoerd in een gescheiden stelstel van kunststof rioleringsbuizen, welke aangesloten worden op het gemeentelijke rioolstelsel. Door het dak is een doorvoer aangebracht ten behoeve van de ontluchting;
- *De gezamenlijke rioleringsleidingen van het gebouw worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.*

### **21.2 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 hydrofoorroimte wordt een centrale waterdrukverhogingsinstallatie geplaatst;
- In één van de algemene technische ruimten wordt een elektrische close up-boiler met uitstortgootsteen aangebracht t.b.v. schoonmaak en onderhoud van alle algemene ruimten.

### **21.3 Koudwaterleiding**

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluitbaar.

De koudwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- wasmachinekraan
- keuken (afgedopt met hoekstopkraantje)
- vaatwasserkraan (afgedopt)
- wastafelcombinatie in de badkamer
- douchecombinatie
- toiletcombinatie
- fonteincombinatie
- warmtepomp/voorraadvat

#### **21.4 Warmwaterleiding**

De warmwaterleiding wordt vanuit het voorraadvat van de warmtepomp aangelegd tot op de standaard plaats van de volgende aansluitpunten:

- keuken (afgedopt met hoekstopkraantje)
- wastafelcombinatie in de badkamer
- douchecombinatie

Voor de warmwatercapaciteit is in de warmtepomp een voorraadvat(boiler) opgenomen van 300L.

#### **21.5 Sanitair en tegelwerk**

Het appartement wordt standaard uitgerust met het sanitair dat omschreven is in de sanitair specificatie. Tegelwerk als omschreven in de afwerkstaat.

### **22. GASINSTALLATIE**

De appartementen zijn 'gasloos' en worden dus niet aangesloten op het gasleidingnet.

### **23. VERWARMINGSINSTALLATIE**

De woningen worden voorzien van een energiezuinig gasloos verwarmingssysteem, dat bestaat uit een hoog rendement lucht / waterwarmtepomp. Deze lucht / waterwarmtepomp verwarmt uw woning met behulp van de buitenlucht en heeft een binnendeel met warmwaterboiler welke opgesteld wordt in de technische ruimte / berging en een buitendeel welke zich op het dak van de appartementen bevindt. De buitenunit zuigt buitenlucht aan en haalt hier warmte uit. Deze warmte wordt afgegeven aan het water in de binnenunit. De binnenunit gebruikt dit water voor het verwarmen van uw woning door middel van vloerverwarming. Voor het warmtapwater zit er een boiler aan de warmtepomp gekoppeld. Hierin wordt het warme tapwater opgeslagen en indien nodig elektrisch bijverwarmd.

#### **23.1 Appartement**

- In de te verwarmen vertrekken wordt een systeem van vloerverwarming aangebracht. De badkamer wordt aanvullend voorzien van een elektrische handdoek-radiator met thermostaat;

- De temperatuur in het appartement kan geheel individueel worden geregeld. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van de ruimteregeling in de woonkamer en in de slaapvertrekken (positie volgens tekening);
- De badkamer is tevens voorzien van een elektrische handdoekradiator met eigen thermostaat;
- 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 verdeellicingen vanaf de verwarmingsinstallatie en / of -verdelers zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer. In de technische ruimte / berging zit tevens de vloerverdeler opgenomen, deze wordt niet voorzien van een omkasting.

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

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| - Entree                   | 15 °C (vloerverwarming)                             |
| - Woonkamer / keuken       | 20 °C (vloerverwarming)                             |
| - Slaapkamers              | 20 °C (vloerverwarming)                             |
| - Badkamer                 | 22 °C (vloerverwarming en een elektrische radiator) |
| - Toilet                   | niet verwarmd                                       |
| - Techniekruimte / berging | niet verwarmd                                       |

In de zomer kan de vloerverwarming worden gebruikt om het appartement te koelen. Er is dan sprake van “topkoeling”. Dat wil zeggen dat de pieken in binnentemperatuur worden afgevlakt. De binnentemperatuur loopt dus mee met de buitentemperatuur maar zal lager zijn dan in een situatie zonder koeling. Houdt u er rekening mee dat vloerkoeling een beperkte efficiëntie / capaciteit heeft en relatief veel energie kost. Vloerkoeling is als kopersoptie beschikbaar en wordt niet standaard aangebracht.

## **24. VENTILATIE INSTALLATIE**

Het mechanische gebalanceerde ventilatiesysteem bestaat uit één ventilatie-unit met warmte-terugwinning. Deze wordt geplaatst in de techniekruimte in uw woning, waarop de volgende afzuig- en inblaaspunten zijn aangesloten:

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

Voor de luchttoevoer zijn de verblijfsruimten (woonkamer / slaapvertrekken) voorzien van inblaaspunten. Het aantal, afmeting en plaats van deze inblaaspunten zijn indicatief wordt in een latere fase door de installateur bepaald.

De bediening van de mechanische ventilatie gebeurt door middel van een centraal bedieningsunit in de woonkamer en een bedieningsunit in de badkamer om tijdelijk een hogere afzuigcapaciteit te kiezen.

Op het ventilatiesysteem mag geen afzuigkap worden aangesloten. In de keuken is dus uitsluitend een recirculatiekap toepasbaar.

De natuurlijke ventilatie / luchtverversing van de 'half'-verdiepte stallingsgarage (niet openbare parkeergarage) vindt plaats via de roosters en het rolhek in de gevel.

## **25. ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

### **25.1 Appartement**

- Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De appartementen worden voorzien van elekdragroepen in de meterkast;
- Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen;
- De leidingen worden weggewerkt in wanden en plafonds;
- Als schakelmateriaal wordt er inbouwschakelmateriaal toegepast. Uitzonderingen zijn de meterkast en de techniekruimte, hier wordt opbouwschakelmateriaal toegepast, 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 welke verbonden is met de videfooninstallatie;
- Per appartement wordt een videfooninstallatie aangebracht, welke de deur van de entreehal openstuurd.

### **25.2 Rookmelders**

Het appartement wordt voorzien van een rookmelder(s) conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de positie van de rookmelder(s) vindt u op de verkooptekeningen. De rookmelder(s) sluiten we aan op het lichtnet en voorzien we tevens van een noodstroombatterij.

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

In de woonkamer en slaapkamer 1 plaatsen we een loze leiding, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunt u gebruiken voor toekomstige telefoon-, televisie-, of internetaansluitingen. Alle loze leidingen voorzien we van een controledraad. Deze controledraad kunt u niet gebruiken als trekdraad.

De montagehoogte boven de vloer:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - Schakelaars (incl. combinaties)        | ca. 105 cm + vloer |
| - Wandcontactdozen in de verblijfruimtes | ca. 30 cm + vloer  |
| - Wandcontactdozen wasmachine en -droger | ca. 95 cm + vloer  |

- Van de loze leidingen	ca. 30 cm + vloer
- Van de medialeidingen	ca. 30 cm + vloer
- Thermostaat (draadloos)	ca. 150 cm + vloer
- Wandlichtpunten	ca. 180 cm + vloer
- Elektrapunten toilet en badkamer	zie 0-tekeningen
- Elektrapunten in de keuken	zie 0-tekeningen
- Aansluitpunt buitenverlichting incl. armatuur	ca. 210 cm + vloer
- Beldrukker	ca. 120 cm + vloer
- Videofoon / intercom	ca. 150 cm + vloer

#### **25.4 Algemene ruimtes**

De algemene installatie wordt aangesloten op de centrale-voorzieningenmeter (CVZ), te weten:

- De lift;
- De hydrofoorinstallatie;
- De verlichting in de stallingsgarage (niet openbare parkeergarage);
- De buiten- en binnenverlichting in de entree- en trappenhuizen;
- De verlichting en wandcontactdozen in de overige algemene ruimten;
- De decentrale noodverlichting;
- De videofoon in het bellentableau;
- De pomp in de pompput nabij de hellingbaan van de 'half'-verdiepte stallingsgarage (niet openbare parkeergarage);
- Het rolhek van de 'half'-verdiepte stallingsgarage (niet openbare parkeergarage);
- De inrit / rijbaanverwarming van de hellingbaan naar de 'half'-verdiepte stallingsgarage;
- De wcd's in de algemene ruimten t.b.v. schoonmaak;
- De zonnepanelen (PV) installatie;
- De close-up boiler in de werkkast.

De leidingen in de algemene ruimten worden geheel in de wanden en de vloeren weggewerkt, met uitzondering van de leidingen in de, technische ruimten en de 'half'-verdiepte stallingsgarage (niet openbare parkeergarage);

#### **25.5 PV-panelen**

Op de hoofddaken worden zonnepanelen (ook wel PV-panelen) aangebracht. Deze PV-panelen worden aangesloten op de CVZ-installatie t.b.v. de algemene installatie.

## **26. LIFTINSTALLATIE**

Complete liftinstallatie met telescopische schuifdeuren;

Cabine afmeting 1100 (b) x 2100 (d) x 2200 (h) mm;

Afwerking liftcabine:

- vloerafwerking van tapijt;
- wanden van plaatmateriaal:
- cabinedeur aan halzijde van metaal;
- dagstukken van metaal;
- plafond van metaal met ingebouwde verlichting;
- Een spiegel op de achterwand, half hoog.
- een leuning.
- hefvermogen 1000 kg
- hefsnelheid 1,0 m/s



**RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENT**

<b>Vertrek</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wanden</b>	<b>Plafond</b>
<b>Entree</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Woonkamer</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Keuken</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Slaapkamers</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Toilet</b>	Vloertegels (45x45cm) met kunststenen dorpel t.p.v. de deur.	Wandtegels (30x45cm, liggend verwerkt) tot 1,5 meter hoogte, daarboven wit spuitwerk	Wit spuitwerk
<b>Badkamer</b>	Vloertegels(45x45cm) met kunststenen dorpel t.p.v. de deur. De douchehoek onder afschot naar douchegoot.	Wandtegels (30x45cm, liggend verwerkt) verdiepingshoog.	Wit spuitwerk
<b>Techniekrimte (berging in appartement)</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
<b>Meterkast</b>	N.v.t.	Underlayment beplating	Onafgewerkt

**RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTE**

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
<b>Entree</b>	Schoonloopmat + plint (HDF)	Glasvliesbehang in n.t.b. kleur sauswerk	Houtenlatten plafond
<b>Lift hal</b>	Schoonloopmat (entree) en projectappijtegels t.p.v. verdiepingen	Glasvliesbehang in n.t.b. kleur sauswerk	Wit spuitwerk, en akoestische plafondpanelen (daar waar nodig)
<b>Hoofdtrappenhuis</b>	Projectappijtegels t.p.v. bordessen (excl. tussenbordes) incl. HDF plint en prefab beton (betontrap onderzijde glad en niet afgewerkt)	Glasvliesbehang in n.t.b. kleur sauswerk	Wit spuitwerk
<b>Vluchttrappenhuis</b>	Projectappijtegels t.p.v. bordessen (excl. tussenbordes) incl. HDF plint en prefab beton (betontrap onderzijde glad en niet afgewerkt)	Wit spuitwerk	Wit spuitwerk
<b>Techniekruimtes</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
<b>'half'-verdiepte stallingsgarage</b>	Beton (gevlinderd) incl. belijning	Onafgewerkte beton uit bouwfase	Onder de appartementen houtwolcementplaten voorzien van isolatie
<b>Bergingen</b>	Beton (gevlinderd)	Vellingblokken kalkzandsteen (schoon werk) en onafgewerkte beton	Onder de appartementen houtwolcementplaten voorzien van isolatie

**KLEUR- EN MATERIAALSTAAT**

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Gevels</b>		
Metselwerk plint	Baksteen	Diverse kleuren conform
Metselwerk hoofdvlakken	Baksteen	verkooptekening (indicatief). E.e.a.
Metselwerk penanten en accenten	Baksteen	vastgesteld door architect en
		welstand.
Spekbanden	Prefab beton	Lichtgrijs
Voegwerk gevels	Doorstrijkmortel	Donkergrijs en beige
Vaste louvre luiken	Gecoat aluminium	Groen of blauw
Waterslagen	Gecoat aluminium	Wit
Dakrand (kroonlijst met sierklossen)	Gecoat aluminium	Wit
Roldeur garage	Metaal	Naturel (metaalkleur)
Roldeur kader (omkasting)	Gecoat aluminium (zetwerk)	Antraciet / grijs
Roosters in plint (stallingsgarage)	Gecoat aluminium	Antraciet / grijs
Balkons	Beton	Lichtgrijs
Balustrades en hekwerken	Aluminium	Antraciet / grijs
<b>Kozijnen</b>		
Kozijn hoofdentree	Hout	Wit
Deur hoofdentree	Hout	Betongrijs
Postkast	RVS gecoat	Front betongrijs, (binnen)zijden wit, briefklep RVS
Kozijn algemene ruimtes	Hout	Wit
Deuren algemene ruimtes	Hout	Grijs
Kozijnen externe bergingen	Staal	Wit
Deuren externe bergingen	Samengesteld / hout	Wit
Liftfront en -deuren	RVS geborsteld	Naturel
Kozijnen (woningen)	Kunststof	Wit
draaiende delen (woningen)	Kunststof	Groen of blauw
Woningentreedeur	Sandwich hout (geïsoleerd)	Betongrijs
Binnenkozijnen en deuren	Plaatstaal en honingraad vzw HDF afwerking	Wit
Dorpel badkamer en toilet	Kunststeen	Antraciet
Vensterbank	Kunststeen	Bianco-C (wit)
<b>Daken</b>		
Dakbedekking	Bitumineus	Zwart
Hemelwaterafvoer voorzijde	Kunststof	Grijs
Terrastegels	Beton	Gemêleerd grijs / zwart

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 opleveringsvolgorde, 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 / 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.

**Krijstreepmethode**

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 ‘krijstreepmethode’, 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 gedeeltes aanwezig kunnen zijn.

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

- bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) inclusief wijzigingen bij besluit 13-06-2017;
- nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- bepalingen van de nutsbedrijven;
- bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

### Energie Prestatie Coëfficiënt

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geeft aan hoe energiezuinig een appartement is. Bij de berekening van de EPC spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van het appartement een rol. Door de toepassing van hoogwaardige isolatie, het gebruik van PV-panelen en een hoogwaardige installatie haalt het appartement een EPC van 0,40.

### 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 IE en IIP.

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.

### Termijnregeling

In de koop- en aannemingsovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan begrippen, die het stadium waarin het bouwproces verkeert, weergeven. Hieronder wordt nader toegelicht bij welke stand van het werk de omschreven termijn vervalt, eventuele technische begrippen worden verderop in dit document nader toegelicht.

#### Omschrijving termijn:

#### Stand van het werk:

Aanvang bouw :	Start grondwerk t.b.v. realisatie appartement (niet zijnde sanering en/of het bouwrijp maken van het totale plangebied )
Ruwe keldervloer:	De ruwe kelder vloer is gestort
Ruwe privévloer:	De ruwe verdiepingsvloer waarop uw woning zich bevindt is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Dak appartement waterdicht:	Bij het platte dak is de bitumineuze dakbedekking aangebracht. Boeiborden en daktrimmen kunnen nog ontbreken.
Stuc-, spuit- en tegelwerk:	Tegel-, spuit- en stucwerk gereed.
Oplevering:	Te declareren bij oplevering van het huis, te betalen vóór de oplevering en sleuteloverdracht van het huis.

Losse bouwonderdelen worden buiten beschouwing gelaten bij de vervaldata van de termijnen.

Bouwonderdelen, die opgedragen zijn vanuit de optiekeuzelijst, vallen niet onder de termijnregeling, evenmin als eventueel individueel meerwerk. Overeenkomstig artikel E van de Aanvullende Bepalingen bij de koop- en aannemingsovereenkomst is hiervoor bij opdracht 25% van de kosten declarabel. Het resterende deel (75%) wordt bij oplevering in rekening gebracht en dient vóór de oplevering en sleuteloverdracht van het huis betaald te zijn.

### **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.