

# 22 appartementen Europalaan – Blok A1 Brunssum



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

d.d. 20-12-2024

**INHOUDSOPGAVE**

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

## **ALGEMENE INFORMATIE**

Het kopen van een appartement is geen alledaagse bezigheid. Zelfs als je niet voor de eerste keer een appartement koopt, vinden wij het raadzaam deze technische omschrijving onder je aandacht te brengen.

Onderstaand tref je benamingen aan van meerdere partijen die betrokken zijn/worden bij de (ver)koop en bouw van het appartement. Deze benamingen worden (onder meer) in deze technische omschrijving gehanteerd en zijn als volgt:

- 'Koper': jouw positie conform de koopovereenkomst;
- 'Verkoper': de partij die het appartementsrecht aan jou verkoopt;
- 'Verkrijger': jouw positie conform de aannemingsovereenkomst;
- 'Ondernemer': de partij die de woning voor je bouwt.

## **SWK**

De appartementen worden gebouwd onder SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen) garantie en zijn ingeschreven via SWK. Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK. Ingeval enige bepaling in deze verkoopomschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor jou als de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

## **UITVOERINGSDUUR**

De uitvoeringsduur van de bouw van het appartement bedraagt een aantal werkbare werkdagen. Dit is nader aangegeven in de aannemingsovereenkomst. Feest- en vakantiedagen, weekenden en ATV dagen, alsmede dagen met slechte weersomstandigheden zoals regen en vorst, vallen niet onder werkbare werkdagen.

Indien er sprake is van schade, ontstaan door onvoorziene omstandigheden zoals brand of storm, dan kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen, benodigd voor het verhelpen van deze schade.

Voor een volledige definitie van onwerkbaar werkdagen verwijzen wij je naar de Algemene Voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

## **NUTSVOORZIENINGEN**

Elk appartement wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering. De aansluitkosten en/of entreegelden voor water en elektra zijn bij de koopsom inbegrepen. De aansluitkosten en/of entreegelden voor eventueel data, tv en telefoon zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

## **TEKENINGEN**

De op tekeningen aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen behoren niet tot de levering, behoudens datgene wat nadrukkelijk in deze technische omschrijving is aangegeven.

## **SITUATIESCHETS**

De nummers bij de appartementen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op jouw nieuwe adres. Deze worden tijdig voor de oplevering aan je kenbaar gemaakt.

Getekende openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, bomen en beplanting buiten de erfgronden, vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper, tenzij in deze technische omschrijving anders staat vermeld.

**CONSUMENTENDOSSIER**

Dit dossier wordt beschikbaar gesteld uiterlijk 4 weken na oplevering. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

## **ALGEMENE PROJECTGEGEVENS**

Het project 'Masterplan Europalaan Brunssum', gelegen aan de Leenheerstraat en Regentessestraat te Brunssum, omvat in zijn totaliteit 134 appartementen verdeeld over 8 woonblokken. Het project wordt in twee fasen gerealiseerd, te weten:

### Fase 1 – zijde Leenheerstraat:

- 22 appartementen t.b.v. verkoop
- 45 appartementen t.b.v. verhuur

### Fase 2 – zijde Regentessestraat:

- 22 appartementen t.b.v. verkoop en/of verhuur
- 45 appartementen t.b.v. verhuur

Voorliggende technische omschrijving heeft alleen betrekking op de 22 appartementen t.b.v. verkoop in fase 1.

## **Planontwikkeling / Verkoper**

### **RO groep / KASPRO B.V.**

#### Bezoekadres:

Wilhelminasingel 58  
6221 BK Maastricht  
Telefoon: 043 – 350 0050

## **Ondernemer**

### **Van Wijnen Sittard B.V.**

#### Bezoekadres:

Milieuparkweg 1  
6136 KP Sittard  
Telefoon: 046 – 420 4500

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

## **Makelaar**

### **OPS Advies & Makelaardij**

#### Bezoekadres:

Raadhuisstraat 1  
6444 AA Brunssum  
Telefoon: 088 – 023 2323

Voorliggende technische omschrijving is onderdeel van de aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties in het appartement en de algemene ruimten worden toegepast.

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

## **1. PEIL EN MAATVOERING**

### **Peil van het appartement**

De bovenkant van de afgewerkte vloer achter de entree deur van het appartement wordt Peil 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 aanvang van het werk vastgesteld.

### **Maatvoering**

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

## **2. GRONDWERK**

Het grondwerk betreft alle benodigde ontgravingen en aanvullingen voor het bouwen van de funderingsbalken en de liftputten. En 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) met voldoende diameter.

Het vuilwaterriool (VWA), voorzien van ontstoppingsstukken, wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente.

De riolering voor het hemelwater (HWA), voorzien van ontstoppingsstukken, wordt aangesloten op een wadi met overloop. Het is dan ook alleen toegestaan om schoon water via de hemelwaterafvoeren af te voeren. De platte daken worden voorzien van zinken hemelwaterafvoeren.

## **4. TERREININRICHTING**

### **Terrein inrichting appartementen**

De appartementen op de begane grond krijgen een terras, grenzend aan het omliggende gebied. De bestrating van de terrassen wordt uitgevoerd in betontegels 500 mm x 500 mm zonder opsluitbanden. Rondom de terrassen zal een hekwerk met beukenhaag worden aangebracht.

### **Terreininrichting omliggende gebied**

De inrichting van het omliggende gebied is ontworpen volgens "de Nieuwe Waarde" van Stichting Weller Wonen. Stichting Weller Wonen blijft tevens eigenaar van het omliggende gebied en zal het beheer en extensieve onderhoud van dit gebied verzorgen. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door een derde partij, in opdracht van Verkoper en valt buiten de opdracht van opdrachtgever.

### **Terreininrichting VvE**

Het terrein van de VvE betreft de looppaden vanaf de openbare weg naar het gebouw, de toegangsweg naar de parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door een derde partij, in opdracht van Verkoper en valt buiten de opdracht van opdrachtgever.

### **Huisvuilophaalvoorzieningen**

Er is geen gezamenlijk afvalverzamelpunt in het gebouw opgenomen. Huisvuil dient te worden gedeponeerd in de ondergrondse afvalcontainers welke zijn gesitueerd in de nabijheid van het gebouw op openbaar gebied. De lediging van de ondergrondse afvalcontainers vindt plaats door afvalverwerker Rd4.

## **5. FUNDERING / BETONWERK**

De volgende onderdelen worden in beton uitgevoerd:

- Funderingspalen en funderingsbalken;
- Liftputten en wanden van de liftschacht;
- Begane grondvloer, verdiepingsvloeren en de dakvloer;
- Trappen in het trappenhuis;
- Balkonplaten.

## **6. METSELWERK**

### **Funderingsmetselwerk – peil**

Het funderingsmetselwerk onder peil wordt uitgevoerd als vuil metselwerk in betonblokken, daar waar van toepassing. Afmeting naar keuze aannemer.

### **Buitengevel**

De gevels worden uitgevoerd in wildverband baksteen metselwerk (kleur volgens kleur- en materiaalstaat), waarbij doorstrijkmortel wordt toegepast. In de gevels wordt naast wildverband metselwerk ook staand verband toegepast.

### **Dragende binnenwanden**

De dragende- / constructieve wanden van de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

### **Niet dragende binnenwanden**

De niet dragende- / constructieve wanden van de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton paneelwanden en daar waar van toepassing in kalkzandsteen.

De niet dragende- / constructieve wanden van de bergingen op de begane grond worden uitgevoerd in betonsteen.

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

### **Buitendeuren en -kozijnen**

- Het gevelkozijn en de deur van de hoofdentree wordt uitgevoerd in aluminium;
- Het gevelkozijn en de deur van de fietsenstalling wordt uitgevoerd in hout;
- Alle overige gevelkozijnen, deuren en draaibare ramen in de buitengevel worden uitgevoerd in kunststof;
- Onder de buitendeuren welke tot vloerniveau doorlopen worden kunststenen dorpels aangebracht;
- Alle bewegende ramen en buitendeuren worden rondom voorzien van tochtweringsprofielen.

### **Binnendeuren en -kozijnen**

- Binnendeurkozijnen in het appartement zijn van plaatstaal zonder bovenlicht en volle bovendorpel en zijn fabrieksmatig in de kleur wit (bij benadering RAL9010) afgewerkt;
- Boven de plaatstalen deurkozijnen zal de ruimte worden dichtgezet met cellenbeton;
- De binnendeuren zijn vlakke deuren, in opdek uitvoering;
- Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht. Achter de toilet- en badkamerdeuren worden dorpels toegepast;
- Binnendeuren welke zich bevinden in een technische ruimte grenzend aan een verblijfsruimte, worden uitgevoerd zonder bovenlicht, met valdorpel, in verband met de geldende geluidseisen;
- De (inpandige) woningtoegangsdeuren en -kozijnen worden uitgevoerd in hout, in stompe uitvoering. De woningtoegangsdeur wordt voorzien van een spionoog;
- De binnendeuren en -kozijnen van de bergingen in de bergingscluster zijn van hout, in stompe uitvoering.
- De binnendeuren en -kozijnen van de algemene ruimten zijn van hout, in stompe uitvoering.

### **Hang- en sluitwerk**

- De deuren van de algemene meterkasten, technische ruimte(n) en overige algemene ruimten worden uitgevoerd met een cilinderslot;
- De toegangsdeuren van de appartementen worden uitgevoerd met een veiligheidslot met meerpuntssluiting, aan de buitenzijde een vaste greep op schild, aan de binnenzijde een kruk;
- De balkon- / terrasdeuren naar de loggia's worden uitgevoerd met cilinder, met aan de binnen- en buitenzijde een kruk;
- De draai- kiepramen worden uitgevoerd met draai-kiepraambeslag;
- In de deuren van de badkamer en het toilet worden vrij- / bezetsloten gemonteerd;
- In de meterkastdeur wordt een kastslot gemonteerd;
- In de hoofdslaapkamer en bergingsruimte wordt een dag- en nachtslot gemonteerd;
- In de overige binnendeuren wordt een loopslot gemonteerd;
- Alle binnendeuren worden uitgevoerd met deurkrukken en schilden;
- Cilinders van het privé-gedeelte (appartement entreedeur, balkon/terrasdeur) zijn gelijk sluitend, hierdoor is per appartement slechts één sleutel nodig. Bij oplevering worden er standaard 3 sleutels meegeleverd;
- Cilinders van de algemene buitendeuren (hoofdentree, fietsenstalling) en algemene meterkasten worden onderdeel van het sluitplan van de VvE;
- Ter plaatse van zelfsluitende deuren wordt een deurdranger gemonteerd;
- De woningtoegangsdeuren welke vanuit het inpandige trappenhuis bereikbaar zijn, worden voorzien van een vrijloop deurdranger, welke is aangesloten op de rookmelder in de woning.

Al het toegepaste hang- en sluitwerk in de gevelkozijnen, ramen en deuren voldoet aan de (weerstand) classificatie SKG\*\*.

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

- In de buitenkozijnen van de buitendeuren van het appartement worden kunststeen of aluminium dorpels aangebracht;
- De waterslagen onder de kozijnen in de gevels worden uitgevoerd in aluminium;
- Onder de gevelkozijnen van de appartementen met een gemetselde borstwering worden kunststenen vensterbanken aangebracht;



## 8. TRAPPEN EN HEKKEN

- De trappen van het hoofdtrappenhuis zijn van prefab beton, uitgevoerd met trapboom. Aan de wanden langs de trappen komt een metalen muurleuning in kleur;
- Ten behoeve van toegang tot het platte dak wordt een dakluik met schaartrap aangebracht;
- De balkonhekken worden uitgevoerd in stripmetalen lamellen. E.e.a. conform geveltekeningen en kleuren- en materialenschema.

## 9. DAKEN

- Op de platte daken komt een gebitumineerde dakbedekking met isolatie. Tevens wordt een ballastlaag van dakgrind aangebracht;
- Langs de dakranden wordt een aluminium daktrim aangebracht;
- De platte daken worden middels een dakluik en klimvoorziening bereikbaar gemaakt voor dakinspectie en -onderhoud;
- Op het dak zullen diverse installatiecomponenten komen te staan waaronder; dakkappen, PV-panelen, warmtepompen en het kanaalwerk voor de ventilatie-installatie.

## 10. DAKGOTEN / HEMELWATERAFVOEREN

De hemelwaterafvoeren worden tegen de gevel gemonteerd en uitgevoerd in zink.

## 11. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

### Appartementen

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

In de appartementen worden de vloeren voorzien van zwevende dekvloeren, dit betekent dat de dekvloer aangebracht wordt op een laag isolatie. Voor afwerking (door kopers) dient rekening gehouden te worden met een maximale dikte van **15 mm**.

De dekvloer wordt uitgevoerd in een Calciumsulfaat (anhydriet) gietdekvloer. U dient rekening te houden met het feit, dat indien u, de vloerafwerking lijmt op de anhydrietvloer u de geschikte lijm kiest welke geschikt is voor een anhydrietvloer. Verder dient u voorafgaand aan het aanbrengen van uw vloerafwerking de gietvloer "constructief" te schuren en dient u aanwezig restvocht te meten om te bepalen of de gietvloer voldoende droog is, om problemen te voorkomen. Zodat de werking (uitzetten en krimpen) van de vloer er grotendeels uit is voordat u met de vloerafwerking begint.

De vloer in het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegelwerk.

De wanden in het appartement zijn behang-klaar, met uitzondering van de betegelde wanden en de wanden van de meterkast.

*Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog oneffenheden aanwezig zijn. Zonder verdere behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te voorzien van sauswerk. Ook bij toepassing van vliesbehang zoals bijvoorbeeld Renovlies zal een extra bewerking nodig zijn om de wand daarvoor geschikt te maken.*

De wanden van het toilet worden tot ca. 1,2m hoogte betegeld. Daarboven wordt spuitwerk op de wanden aangebracht. De wanden van de badkamer worden tot aan het plafond betegeld.

De plafonds in het appartement zijn voorzien van spuitwerk met een fijnkorrelige structuur, met uitzondering van de meterkast. Eventuele naden aan de onderzijde van de vloeren (zijnde de plafonds van de onderliggende verdieping) van de appartementen blijven in het zicht.

### **Algemene ruimten**

Plafonds:

- De hoofdentree wordt afgewerkt conform de afwerkstaat;
- De gangzones worden afgewerkt conform de afwerkstaat;
- In de fietsstalling en bergingen worden de plafonds afgewerkt met cementgebonden houtwolplaten;
- De bordessen in het trappenhuis zijn uitgevoerd als betonvloer en worden voorzien van spuitwerk en daar waar nodig akoestische voorzieningen.

Wanden:

- Wanden in de gangzones / trappenhuis worden voorzien van spuitwerk met een fijnkorrelige structuur;
- Wanden in de bergingen blijven onafgewerkt.

Vloeren:

- Ter plaatse van de hoofdentree wordt er een schoonloopmat achter de entree deur aangebracht;
- De gangzones op begane grond worden afgewerkt met vloertegelwerk inclusief plinten, conform de afwerkstaat;
- De gangzones op de verdiepingen worden afgewerkt met linoleum vloerbedekking inclusief plinten, conform de afwerkstaat;
- De fietsstalling, bergingen en bergingsgangen worden voorzien van een slijtvaste vloerafwerking.

## **12. BINNENTIMMERWERK**

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

In het appartement worden geen plinten aangebracht.

## **13. BINNENINRICHTING**

- Verwijs- en etageborden worden aangebracht in de algemene ruimten;
- Bij de toegangsdeuren van de appartementen worden huisnummerborden gemonteerd;
- Bij de bergingen op de begane grond worden huisnummerborden gemonteerd;
- Ter plaatse van de entree worden postkasten voorzien, bij de postkasten kan de post aan de buitenzijde worden ingeworpen en aan de binnenzijde worden uitgehaald.

## **14. KEUKENINRICHTING**

Bij de aankoop van een appartement is de keuken niet voorzien. Hiervoor kunt u een afspraak maken bij NUVA keukens. Aansluitpunten zijn aanwezig volgende de bij de verkoopdocumentatie toegevoegde 0-tekening.

## **15. BEGLAZING**

Glasopeningen in de buitenkozijnen, -deuren en ramen van het appartement worden voorzien van geïsoleerde HR++ beglazing. De beglazing wordt aangebracht conform de NEN 3569 daar waar noodzakelijk.

## **16. SCHILDERWERK**

De inpandige voordeurkozijnen en deuren worden binnen en buiten dekkend geschilderd, e.e.a. conform kleuren- en materialenschema.

Overig in het zicht blijvend houtwerk binnen en buiten (behoudens fabrieksmatig aangebrachte afwerkklagen) wordt dekkend geschilderd. In de meterkast, in kasten en in de berging(en) wordt niet geschilderd.

## **17. LOODGIETERSWERK**

### **Riolering**

De binnenriolering is van kunststof. Op het dak worden dakdoorvoeren aangebracht ten behoeve van de ontluchting. De gezamenlijke rioleringsleidingen van het gebouw worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.

### **Waterinstallatie**

Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof. De waterleiding ten behoeve van de spoelbak in de keuken wordt op de wand gemonteerd. De waterleidingen in de badkamer en toilet worden weggewerkt in wanden en vloeren.

### **Koudwaterleiding**

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

- Wasmachinekraan;
- Keukenmengkraan (enkel aansluitpunt);
- Vaatwasser (afgedopte aansluiting);
- Wastafel in de badkamer;
- Douche in de badkamer;
- Toilet;
- Fontein in het toilet.

### **Warmwaterleiding**

Vanaf de warmtepomp in de appartementen worden de volgende warmwater aansluitpunten voorzien:

- Keukenmengkraan (enkel aansluitpunt);
- Wastafel in de badkamer;
- Douche in de badkamer.

Voor de warmwatercapaciteit gelden de eisen zoals omschreven in de SWK-voorschriften.

### **Sanitair en tegelwerk**

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

### **18. GASINSTALLATIE**

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

### **19. VERWARMINGSINSTALLATIE**

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie (vloerverwarming) is conform de ISSO een warmteverliesberekening gemaakt. Op basis van deze berekeningen kunnen conform de ISSO onderstaande temperaturen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van vertrekken:

- Woonkamer 22°C;
- Keuken 22°C;
- Slaapkamers 22°C;
- Badkamer 22°C;
- Berging 18°C;
- Toilet onverwarmd, wel voorzien van een lus van de vloerverwarming;
- Verkeersruimten 18°C.

De algemene gangzones worden verwarmd middels elektrische radiatoren. De fietsenstalling, bergingen en bergingen zijn onverwarmd.

### **Temperatuurregeling**

Het appartement wordt voorzien van een lucht-water-warmtepomp. De stooktemperaturen van de installatie bedragen ca. 30 en 35 graden Celsius. De regeling van de installatie vindt plaats middels een woonkamerthermostaat met een analoge thermostaat in de slaapkamers ten behoeve van de na-regeling (master-slave). Omschakeling verwarmen/koelen is mogelijk middels de installatie, gesitueerd in de berging. Let op: deze installatie betreft geen airco.

### **Leidingnet / vloerverwarming**

In het appartement wordt vloerverwarming aangebracht. De leidingen worden in de dekvloeren ingestort. De kunststof vloerverwarmingsverdelers (dubbelwandige behuizing) zijn geschikt voor verwarmen en koelen.

In verband met beperkte vloeroppervlakte in de badkamer is aanvullend een elektrische radiator in de badkamer opgenomen.

Voor het ontlichten en aftappen van de installatie worden de benodigde ontluchtungs- en aftapkraantjes geleverd. Voor het vullen van de installatie wordt een vulkraan ½" met beluchter gemonteerd en een korte vulslang geleverd.

Alle verblijfsruimten worden verwarmd door middel van vloerverwarming. Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt.

## **20. VENTILATIE INSTALLATIE**

Het mechanische ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatie-unit met warmte-terugwinning, waarop de volgende afzuigpunten zijn aangesloten:

- De keuken;
- Het toilet;
- De badkamer;
- De berging.

Ten behoeve van de aansturing wordt in de keuken een 3-standenschakelaar aangebracht, in de badkamer wordt een puls-schakelaar aangebracht.

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

Voor de luchttoevoer zijn alle verblijfsruimten voorzien van inblaaspunten. Het aantal, afmeting en plaats van deze inblaaspunten zijn indicatief weergegeven op tekening en worden in een latere fase door de installateur definitief bepaald.

## **21. ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

### **Appartement**

Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet (3x25A). De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De appartementen worden voorzien van 9 elektragroepen in de meterkast.

- 1 groep voor de wasmachine
- 1 groep voor de wasdroger
- 1 groep voor de warmtepomp
- 3 groepen voor de algemene installatie
- 1 (kracht)groep voor de kookplaat
- 1 groep voor de vaatwasser
- 1 groep voor de oven

Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen. De leidingen worden in de wanden en vloeren weggewerkt. Tevens wordt er inbouw schakelmateriaal toegepast. Uitzondering zijn de meterkasten. Hier wordt gebruik gemaakt van opbouwschakelmateriaal, waardoor ook 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 van het appartement.

Bij de voordeur van ieder appartement wordt een beldrukker aangebracht.

Tevens wordt ieder appartement voorzien van een videofooninstallatie. Middels de videofooninstallatie kan de hoofdentredeur op de begane grond worden geopend.

## Rookmelders

Het appartement wordt voorzien van rookmelders conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de posities van de rookmelders is weergegeven op de verkooptekeningen, waarbij de positie bepaald is door de installateur. Deze kunnen niet worden verplaatst.

De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet en zijn voorzien van een noodstroombatterij.

Op de voordeur van het appartement wordt een vrijloop deurdranger aangebracht, welke gekoppeld is aan de rookmelder. Als de rookmelder af gaat, wordt de dranger geactiveerd, waardoor de voordeur van uw appartement automatisch zal sluiten.

Alle in het appartement aanwezige rookmelder zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding alle rookmelders tegelijkertijd af gaan.

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

In de woonkamer komen loze leidingen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunnen gebruikt worden voor toekomstige telefoon-, televisie- of internetaansluitingen.

Tevens worden er loze leidingen (vanaf de centraaldoos) voorzien voor het eventueel later aanbrengen van zonwering ter plaatse van de raamkozijnen, met uitzondering van de balkonpuien.

Alle loze leidingen worden voorzien van een controledraad.

## Montagehoogte boven de vloer

- Hoogte schakelaars (incl. combinaties)	ca. 105 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen in de verblijfsruimtes	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen in de keuken	ca. 120 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen wasmachine	ca. 95 cm + vloer
- Hoogte van de loze (media) leidingen	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte thermostaat	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte ventilatieschakelaar	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte wandlichtpunten	ca. 180 cm + vloer
- Hoogte elektrapunten / schakelaars toilet en badkamer	zie 0-tekening
- Hoogte elektrapunten in de keuken	zie 0-tekening
- Hoogte aansluitpunten buitenverlichting incl. wandarmatuur	ca. 210 cm + vloer
- Hoogte bedrukker	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte videofoon/intercom	ca. 150 cm + vloer

## Algemene ruimten

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

- Verlichting in de bergingen in het bergingscluster;
- Verlichting in de fietsenstalling;
- Verlichting in de algemene gangzones;
- Verlichting in het trappenhuis;
- Videofoon in het bellentableau nabij de hoofdentree;
- Wandcontactdozen in algemene ruimten;
- PV-installatie;

- Lift.

De leidingen in de algemene ruimten worden geheel in de wanden en vloeren weggewerkt.

### **PV-panelen**

Op het dak van het gebouw worden PV-panelen aangebracht. De PV-panelen zijn aangesloten op de elektrameter van de algemene ruimten. Er worden geen pv-panelen aangebracht ten gunste van de appartementen.

## **22. LIFTINSTALLATIE**

In het gebouw is een lift aanwezig.

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

Deuropening: 900mm x 2100mm (b x h)

Afwerking liftcabine:

- Vloerafwerking van rubber, carbon black;
- Verticale wandpanelen van gelakt staal, Misty Gray;
- Plafond van gelakt staal, Colongrass White, voorzien van geïntegreerde LED-verlichting;
- Cabinedeur uitgevoerd in roestvaststaal;
- Schachtdeur uitgevoerd in zincorplaat en voorzien van schilderwerk in een nader te bepalen RAL-kleur;
- Een spiegel vanaf leuninghoogte tot aan het plafond over een deel van de achterwand van de cabine;
- Een RVS leuning Ø38 mm met afgeronde uiteinden;
- Hefvermogen 1000 kg / capaciteit 13 pers.

**RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENT**

<b>Vertrek</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wanden</b>	<b>Plafond</b>
<b>Entree</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Woonkamer / keuken</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Slaapkamers</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Toilet</b>	Vloertegels (600 mm x 600 mm) met kunststenen dorpel	Wandtegels (150 mm x 300 mm), liggend verwerkt, tot ca. 1,2m hoogte, daarboven wit spuitwerk	Wit spuitwerk
<b>Badkamer</b>	Vloertegels antislip (600 mm x 600 mm) met kunststenen dorpel	Wandtegels (150 mm x 300 mm), liggend verwerkt, tot plafond.	Wit spuitwerk
<b>Berging in appartement</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Berging in bergingscluster</b>	Slijtvaste vloercoating	Onafgewerkt	Heraklith plafond wit
<b>Meterkast</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

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



**RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN**

<b>Vertrek</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wanden</b>	<b>Plafond</b>
<b>Hoofdentree (niveau +0)</b>	Schoonloopmat + Vloertegels (600 mm x 600 mm)	Wit spuitwerk	Wit spuitwerk met daar waar nodig akoestisch plafond
<b>Verkeersruimte (niveau +0)</b>	Vloertegels (600 mm x 600 mm)	Wit spuitwerk	Wit spuitwerk met daar waar nodig akoestisch plafond
<b>Verkeersruimte (niveaus +1, 2, 3)</b>	Linoleum vloerbedekking	Wit spuitwerk	Wit spuitwerk met daar waar nodig akoestisch plafond
<b>Verkeerruimte bergingscluster (niveau +0)</b>	Vloertegels (600 mm x 600 mm)	Onafgewerkt	Heraklith plafond wit
<b>Trappenhuis</b>	Prefab betontrap, onderzijde voorzien van wit spuitwerk  Bordessen: Vloertegels (600 mm x 600 mm)	Wit spuitwerk	Wit spuitwerk met daar waar nodig akoestisch plafond
<b>Portaal lift</b>	Niveau +0: Vloertegels (600 mm x 600 mm)  Niveau +1, 2, 3: Linoleum vloerbedekking	Wit spuitwerk	Wit spuitwerk met daar waar nodig akoestisch plafond
<b>Algemene berging / poetskast</b>	Slijtvaste vloercoating	Onafgewerkt	Heraklith plafond wit
<b>Fietsenstalling</b>	Slijtvaste vloercoating	Wit spuitwerk	Heraklith plafond wit
<b>Algemene meterkasten</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

## **KLEUR- EN MATERIAALSTAAT**

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

### **Kleurenschema**

<i>Gevelmetselwerk:</i>	<i>Baksteen, wit Caprice Muria</i>
<i>Voegwerk:</i>	<i>Doorgestreken. Algemeen in kleur steen Terugliggende vlakken in kleur middengrijs</i>
<i>Buitenzijde gevelkozijnen appartement:</i>	<i>Kunststof RAL7021 (antracietgrijs, mat)</i>
<i>Binnenzijde gevelkozijnen appartement:</i>	<i>Kunststof RAL9016 (wit)</i>
<i>Kozijnen algemeen (binnen):</i>	<i>Hout, kleur wit</i>
<i>Buitenkozijn fietsenstalling:</i>	<i>Hout, RAL7021 (antracietgrijs, mat)</i>
<i>Hoofdentreepui (algemeen):</i>	<i>Aluminium, RAL7021 (antracietgrijs, mat)</i>
<i>Hoofdtoegangsdeur (algemeen):</i>	<i>Aluminium, RAL7035 (grijs, mat)</i>
<i>Raamdorpels:</i>	<i>Aluminium, RAL7021 (antracietgrijs, mat)</i>
<i>Afdekkap:</i>	<i>Aluminium, RAL7021 (antracietgrijs, mat)</i>
<i>Daktrim:</i>	<i>Aluminium, RAL7021 (antracietgrijs, mat)</i>
<i>Hemelwaterafvoer:</i>	<i>Zink, naturel</i>
<i>Balkonhek:</i>	<i>Stripstaal, RAL7021 (antracietgrijs, mat)</i>
<i>Balkonplaat:</i>	<i>Prefab beton, betongrijs</i>
<i>Gevelroosters:</i>	<i>Aluminium, RAL7021 (antracietgrijs, mat)</i>
<i>Voordeur appartement:</i>	<i>Hout, kleur nader te bepalen</i>
<i>Binnendeuren appartement:</i>	<i>Stalen montagekozijnen met opdekdeuren, kleur wit</i>

Kleuren algemeen: bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect c.q. gemeente nog worden aangepast.

## 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.

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 verkrijger geen rechten ontlenen aan de voorgenomen opleveringsvolgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

### Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het Besluit bouwwerken leefomgeving 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 Besluit bouwwerken leefomgeving met de hiernavolgende benamingen:

#### Gewoonlijk bekend als

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

#### Benaming volgens Besluit bouwwerken leefomgeving

Verblijfsruimte  
Verkeersruimte  
Toiletruimte  
Badruimte  
Onbenoemde ruimte  
Onbenoemde ruimte

### Krijtstreepmethode

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

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

- Bepalingen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- Nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- Bepalingen van de nutsbedrijven;
- Bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

## **BENG**

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

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

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

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

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

## **TO-juli**

Ook moeten alle woningen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijding gedurende een deel van het jaar. Deze overschrijding wordt op diverse manieren voorkomen. Uw woning wordt aangesloten op een lucht-water warmtepomp, waarbij ook koeling mogelijk is. Daarmee wordt voldaan aan deze eis.

## **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 2024, module I en IIB.

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.

## **De kleine lettertjes**

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening;
- Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de nutsbedrijven;
- De visualisaties geven een impressie, hieraan kunnen daardoor geen rechten worden ontleend;

- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking;
- De situatie geldt alleen voor de erfgronden van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens;
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie;
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt;
- De maten op de situatietekening zijn niet bindend. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.

### **Beperkingen**

De woning dient bij oplevering te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving, de N.E.N.-normen en de eisen van Nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- Verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- Aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten;
- Los te leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning);
- Omleggen van vloerverwarmingsleidingen en andere leidingen in vloeren;
- Verplaatsen of wijzigen van de mechanische installatie, incl. toe-en afvoerventielen;
- Vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.

### **Afwerkvloeren**

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen 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 (van binnenuit). 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.

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

### **Inhoud consumentendossier**

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

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

#### Verklaringen en keuringen

- SWK waarborgcertificaat;
- Energielabel;
- Meetrapport WTW-installatie.

#### Tekeningen en berekeningen

- Revisietekeningen bouwkundige plattegronden en geveltekeningen;
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen;
- Revisie elektra + groepenoverzicht;
- Kopers optietekeningen + meterkastlijst.

#### Gebruikshandleidingen

- Ventilatie;
- Rookmelders.

#### Onderhoudsadviezen

- Beglazing;
- Kozijnen;
- Kitwerk;
- Schilderwerk.

#### Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen;
- Overzicht garantie.