

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING, Appartementencomplex Corso'21

### Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving (TO) voor de transformatie van het kantoorgebouw aan de 1e Loosterweg 42 te Hillegom naar een appartementencomplex. Het appartementencomplex wordt nabij het station van Hillegom gerealiseerd. Het appartementencomplex bestaat uit 17 appartementen verdeeld over 3 bouwlagen.

Het complex kenmerkt zich door de degelijke architectonische vormgeving en ook door de duurzame materialentoepassing en heeft gedeeltelijke eigen energieopwekking middels PV panelen op het dak.

Voor de meeste mensen geldt dat het kopen van een woning niet iets is dat dagelijks voorkomt. Het is een belangrijke stap in uw leven en daarom vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en de voorwaarden die gelden bij de koop van een woning, zodat u weet waar u aan toe bent. U leest hier meer over bijvoorbeeld de gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst en de Bouwgarant Transformatiegarantie.

Het appartementencomplex zal gebouwd worden volgens de gestelde wet- en regelgeving welke is omschreven in het Bouwbesluit 2012 alsmede de bijbehorende omgevingsvergunning. Voor de transformatie kan niet op alle onderdelen aan de eisen voor nieuwbouw uit het bouwbesluit van 2012 worden voldaan. De gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst houdt in, dat u een aparte overeenkomst sluit voor het appartementsrecht met de ontwikkelaar, die onlosmakelijk verbonden is met de aannemingsovereenkomst met de bouwondernemer.

Scholz Groep

IJmuiden, 10 maart 2021

## Algemeen

In deze omschrijving staan de technische specificaties van het appartement omschreven, zoals de toepassing van materialen en kleuren. Voor de juiste opzet, indeling en maatvoering van uw appartement verwijzen wij u naar de (losse) contracttekeningen. De technische omschrijving vormt één geheel met de contracttekeningen.

## Bouwgarant Transformatiegarantie

### Wat houdt de bouwgarant transformatiegarantie in?

De BouwGarant Transformatiegarantie beschermt kopers van woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en tegen verborgen en constructieve gebreken (na oplevering). Het certificaat wordt uitgegeven door BouwGarant en is het bewijs dat u garantie heeft.

### Zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij BouwGarant, wordt de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid getoetst. Per project wordt bovendien de kredietwaardigheid van de bouwonderneming, de aanneemsom en de contracten en voorwaarden beoordeeld, in dit geval de koop-/aannemingsovereenkomst. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit.

### Let op

Het BouwGarant-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

## Aanpassingen in ontwerp

In dit project is er beperkt keuze in afwerkingen voor de appartementen. Voor het afwerkingsniveau zie deze technische omschrijving, de afwerkstaat en overzicht sanitair. De mogelijke opties worden kenbaar gemaakt in uw woondossier op Home DNA. Home DNA is een vernieuwend digitaal concept om uw opties naar wens uit te kiezen. Op een overzichtelijke en transparante manier krijgt u enige keuzevrijheid en heeft u direct zicht op eventuele meerkosten. Gaandeweg het traject ontvangt u hiervan de inloggegevens.

## Ruimtebenaming conform bouwbesluit

In de technische omschrijving en de standaard (contract) tekening van de woningen worden verschillende ruimtebenamingen gebruikt die niet in het Bouwbesluit voorkomen. Deze ruimten voldoen uiteraard wel aan de voorschriften zoals die in het Bouwbesluit zijn verwoord. In het onderstaande overzicht hebben wij daarom de ruimtebenamingen die voorkomen in de technische omschrijving en de standaard (contract)tekening van de woningen gekoppeld aan de ruimtebenamingen die in het Bouwbesluit worden gebruikt:

<b>Tekening</b>	<b>Bouwbesluit</b>
▪ Entree/hal/overloop :	Verkeersruimte
▪ Woonkamer :	Verblijfsruimte
▪ Keuken:	Verblijfsruimte
▪ Slaapkamer(s) :	Verblijfsruimte
▪ Toilet/toiletruimte :	Toiletruimte
▪ Badkamer/badruimte :	Badruimte
▪ Techniekrimte :	Onbenoemde ruimte
▪ (Buiten-)berging / kast:	Onbenoemde ruimte
▪ Meterkast (MK)	technische ruimte
▪ Balkon/ tuin / terras	buitenruimte

### Wijzigingen voorbehouden

De verkoopdocumentatie van de Corso'21 zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname tijdens het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen. Hierdoor is Scholz Bouw genoodzaakt voorbehouden te maken voor alle wijzigingen die zich tijdens het proces van ontwikkelingen en bouwen kunnen voordoen. De voorbehouden hebben onder meer betrekking op: kleur- en materiaalgebruik, maatvoering, wijzigingen ten behoeve van de constructie, voorzieningen ten behoeve van nutsaansluitingen, wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en voorschriften, wijzigingen ter voldoening aan eisen van nutsbedrijven, de positie van lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en overige installatieonderdelen en het verloop en de positie van kanalen en leidingen. Omdat project Corso 21' de transformatie van een bestaand kantoorpand bevat kunnen geringe maatvoering verschillen ontstaan t.o.v. de contracttekeningen.

Als er strijdigheid is tussen deze technische omschrijving en de bijbehorende contracttekeningen, gaat de omschrijving voor de tekeningen. Als er strijdigheid is tussen de verkooptekeningen onderling, gaat de tekening met de grootste schaalverdeling voor (1:50 gaat voor 1:100, 1:100 gaat voor 1:200, enzovoort). Als er door bovenstaande punten afwijkingen ontstaan ten opzichte van de aan u verstrekte kopers-contractstukken, zal dit aan u gemeld worden middels een erratum.

### Artist-Impressions/ interieurimpressies

De impressies en uitgewerkte indelingssuggesties in de brochure en website geven een goede indruk van de woningen en de woonomgeving. De impressies en indelingssuggesties kunnen echter afwijken van de uiteindelijke situatie; er kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend.

De in de brochure en op de website aangegeven binneninrichting, keuken, badruimte en/of meubilair dienen als indelingssuggestie, behoren niet standaard tot de inrichting en zijn uitgesloten van de koopsom, het sanitair is wel inbegrepen. De indeling en uitvoering van de woningen worden omschreven in de technische omschrijving en zijn weergegeven in de contracttekeningen. Indien de (impressie) tekeningen in de brochure verschillen van de tekstgegevens, dan geldt de inhoud van deze laatste als bindend.

### Peil appartementen

Alle aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van de basismaat die overeenkomt met de bovenkant van de entreevloer afgewerkt met een hechtende dekvloer.

Deze maat wordt het PEIL (-P-) genoemd.

### Materialen en kleuren

De keuze van de materialen en kleuren geschiedt door de architect in overleg met de welstandscommissie.

### Prijsstijgingen

De met u in de koop- aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

### Oplevering en schoonmaken

Wanneer de opleveringsdatum van uw appartement bekend is, nodigen wij u uit voor de voorschouw en de “oplevering en sleuteloverhandiging”. Deze uitnodiging ontvangt u circa drie weken voor de opleveringsdatum, zodat u in de gelegenheid wordt gesteld u (desgewenst) tijdens de opleveringsprocedure te laten bijstaan door een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis. Tijdens de oplevering worden mogelijke geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd.

Wij doen ons uiterste best deze onvolkomenheden zo spoedig mogelijk te verhelpen. Let u met name op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn met betrekking tot de bewijslast vaak zeer moeilijk te honoreren.

Uw appartement en de algemene ruimte worden bezemschoon opgeleverd.

### Sleuteloverdracht

Als u aan uw financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van levering van het appartement en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u na de oplevering de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent voor ons dat het appartement aan u is opgeleverd.

### Onderhoudsperiode

De procedure- en garantienormtermijnen zijn omschreven in de Bouwgarant-brochure. Na de “oplevering en sleuteloverhandiging” van uw appartement is er een onderhoudsperiode waarin u eventuele nieuwe gebreken kunt melden. Dit kan alleen met gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het hieronder vermelde “werken” van materialen. Eén en ander conform de aannemingsovereenkomst van BouwGarant.

### Enkele aandachtspunten

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht schriftelijk indienen bij de ondernemer;
- er bestaat de mogelijkheid dat er inspectiekosten in rekening worden gebracht;
- u dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

Uw appartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te warm te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheuren ontstaan. Bij het stucwerk kunnen in de hoeken kleine scheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Daarnaast adviseren wij om bij uw vloerleverancier te informeren wanneer de door u gewenste vloer aangebracht kan worden. Giet, tegel- of natuursteen vloeren e.d. kunnen niet zondermeer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en verwerking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes, die doorgegeven worden aan de giet, tegel- of natuursteenvloer. Speciale voorzieningen in/op de afwerkvloer zijn in dit geval een vereiste. Informeer hiernaar bij uw vloerleverancier.

### Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

## Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle appartementen door ons verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade tot de dag van oplevering. U dient uw appartement vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade. Controleer voor de opleveringsdatum nog even uw verzekeringen, in ieder geval een inboedel verzekering. Als je een appartement hebt hoeft je geen eigen opstalverzekering af te sluiten. Daar moet de vereniging van eigenaars (vve) voor zorgen.

## Fundering- & grondwerkzaamheden

### Grondwerk

Voor het aanleggen van de nutsvoorzieningen en het verbreden van de bestaande fundering wordt het nodige grondwerk verricht. Na het uitvoeren van de werkzaamheden wordt de bestaande bestrating hersteld.

### Riolering

In uw woning bevinden zich diverse toestellen die (afval) water op de riolering lozen. De afvoeren van die toestellen voeren we uit in kunststof. We sluiten de afvoerleidingen aan op de buitenriolering en plaatsen ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters waar dat nodig is. De buitenriolering wordt als een gescheiden systeem uitgevoerd. Dat wil zeggen dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater volgens plaatselijke voorschriften wordt afgevoerd.

### Terreininrichting / inventaris / beplanting

De parkeervakken en de rijbaan blijven als bestaand afgewerkt met een bestrating. Ter plaatse van de open vakken, tussen de bestrating, wordt het bestaande groen aangevuld met nieuw groen.

De buitenruimte van de woningen op de begane grond worden deels voorzien van een terras, ingedeeld conform de contracttekeningen. De terrassen worden afgewerkt door middel van betontegels o.g. verdere afwerking dient door de koper zelf te worden aangelegd.

Ter plaatse van bouwnummer 1 en 7 wordt rondom de buitenruimte (erfafscheiding) een haag aangebracht, e.e.a. conform de contracttekeningen.

Ter plaatse van bouwnummer 3 t/m 6 blijft de bestaande erfafscheiding (hekwerk) aan de achterzijde en de linker zijgevel van het gebouw behouden. Ter plaatse van de erfafscheidingen wordt een vast privacy scherm van hout aangebracht en aangevuld met een haag tot aan het bestaande hekwerk e.e.a. conform de contracttekeningen.

Het beheer en onderhoud van de hagen is voor rekening van de koper. De jonge aanplant zal enkele seizoenen nodig hebben om tot volle wasdom te komen. Voor de plaats van de hagen verwijzen wij naar de contracttekening. Indien de aanplant van de hagen vanwege het jaargetijde voor de oplevering van de woning niet mogelijk is, zal de beplanting binnen 12 maanden daarna worden aangebracht.

### Nutsvoorzieningen

De woningen worden aangesloten op het elektriciteit-, water-, gas- en data netwerk. De leidingen worden in de straat aangelegd en aangesloten op de bestaande leidingen in de openbare straat. In de hal op de begane grond worden de benodigde verdeelkasten gepositioneerd. De verdeelkasten zijn indicatief weergegeven en kunnen verplaatst of gewijzigd worden indien de betrokken nutspartijen dit aangegeven.

### Funderingen

Het complex behoudt in de transformatie zijn bestaande fundering. T.b.v. het metselwerk wordt de fundering verbreed volgens opgave van de constructeur met akkoord van de afdeling bouw- en woningtoezicht.

### Gesaneerde grond

Het terrein rondom de Corso'21 is in 2013 – 2014 gesaneerd. Hierbij is verontreinigde grond ontgraven en is een nieuwe leeflaag aangebracht.

De sanering is uitgevoerd conform het door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurde saneringsplan, vastgesteld met de beschikking van het college van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland d.d. 24 mei 2012, nr. PZH-2012-336705817. Jaarlijks wordt het grondwater gemonitord tot er een stabiele eindsituatie is gerealiseerd. Met de vaststelling van het evaluatieverslag van de uitgevoerde sanering door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland wordt gewaarborgd dat de sanering conform het vastgestelde saneringsplan is gesaneerd.

### Vloeren en dragende wanden

#### Begane grondvloeren

Het appartementencomplex behoudt zijn bestaande betonnen systeemvloer. Op de ruwe vloer wordt een hechtende afwerkvloer aangebracht.

#### Verdiepingsvloeren/daken

Het appartementencomplex behoudt zijn bestaande betonvloeren. De verdiepingsvloeren worden afgewerkt met een nieuwe dekvloer. De dekvloer wordt op de verdiepingen zwevend uitgevoerd.

De opbouw van de tweede verdieping wordt nieuw opgebouwd. In overleg met de constructeur wordt hier de definitieve dakvloer bepaald. Dit kan uitgevoerd worden in hout en/of staal.

De buiten bergingen worden uitgevoerd met houten daken.

#### Draagstructuur

Het appartementencomplex behoudt zijn bestaande skelet, welke bestaat uit een kolommenstructuur met verstijfde vloerstroken.

De opbouw van de tweede verdieping vloer wordt uitgevoerd in houtskeletbouw.

#### Stabiliteit

De stabiliteit van het appartementencomplex wordt gehaald uit de bestaande, gemetselde wanden rondom het trappenhuis en de liftschacht.

Bij de opbouw van de tweede verdieping wordt de stabiliteit behaald door de benodigde (nieuwe) stabiliteitswanden.

#### Balkons

De balkons worden aan de bestaande betonconstructie opgehangen volgens opgave van de constructeur met akkoord van de afdeling bouw- en woningtoezicht.

## Gevels

### Buitengevels

De buitengevels van het appartementencomplex zijn geïsoleerd ( $R_c \approx 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) en worden opgebouwd uit traditioneel metselwerk. De binnenspouwbladen van deze buitengevels worden uitgevoerd in houtskeletbouw voorzien van isolatie tussen de houten stijlen.

De tweede verdieping wordt tevens uitgevoerd in houtskelet bouw en afgewerkt met Zink(look) beplating.

De binnenwanden van de buitenbergingen worden uitgevoerd in houtskeletbouw en aan de binnenzijde met een beplating bekleed.

### Gevelkozijnen

De gevelkozijnen, -ramen en- deuren van de appartementen worden gemaakt van hardhout. Deze ramen en deuren worden uitgevoerd in draai en/of draaikiep conform de contracttekeningen. Op de bovenste verdieping worden de gevelkozijnen uitgevoerd in schuifpuien. De ventilatie geschiedt, waar nodig en afhankelijk van de situatie, door middel van ventilatieroosters die zijn geplaatst in de kozijnen aan de bovenzijde van het glas of boven het kozijn.

Onder de gevelkozijnen, boven maaiveld niveau wordt een glasvezelversterkte onderdorpel aangebracht en aan de onderzijde afgewerkt met een geïsoleerde kantplank. Aan de binnenzijde van de buitengevelkozijnen worden marmercomposiet vensterbanken aangebracht. Bij gevelkozijnen die (bijna) tot aan de vloer doorlopen, worden geen vensterbanken aangebracht.

### Appartement / algemene deuren incl. kozijnen

De entreedoors van de appartementen worden vlak en 30 minuten brandwerend uitgevoerd, deze deuren worden voorzien van een spion. De overige appartement deuren worden uitgevoerd in hardhout en worden samengesteld uit stijlen en stapeldorpels en zijn voorzien van beglazing.

De inpandige kozijnen in de algemene ruimten, worden uitgevoerd in houten kozijnen en vlakke houten deuren. Waar aangegeven op tekening worden de deuren voorzien van een glasopening.

### Hang- en sluitwerk

Alle hardhouten deuren en- ramen in de gevelkozijnen van het appartementencomplex worden waar nodig, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk SKG \*\* met kerntrek beveiliging. De cilinders van de entree van de appartementen en de bijbehorende buitenberging worden gelijksluitend uitgevoerd. De hoofdentree krijgt een aparte cilinder. De algemene bergingen en de CVZ-kasten worden voorzien van gelijksluitende cilinders t.b.v. onderhoud.

De hoofdentreedeur wordt uitgevoerd met een elektrische sluitplaat, aangesloten op de intercom en voorzien van een deurdranger.

Nabij de hoofdentree wordt in de buitengevel een sleutelbuis geplaatst waarin een toegangssleutel wordt geplaatst voor de nutsbedrijven/brandweer.

### Brievenbussen

De brievenbussen van de appartementen bevinden zich in het entreeportaal op de begane grond.

## Beglazing

Ter plaatse van de appartementen worden alle glasopeningen in de gevelkozijnen, inclusief die in de bewegende delen, voorzien van isolerend dubbelglas type HR++.

De betreffende binnenkozijnen in de gemeenschappelijke verkeersruimten met glas worden, voor zover geen sprake is van een thermische scheiding, voorzien van blank enkel glas.

De toegepaste beglazing voldoet volledig aan het bouwbesluit, echter niet aan de NEN 3569 “veiligheidsbeglazing in gebouwen”.

## Buitenschilderwerk

De gevelkozijnen en houten afwerkingen van de woningen worden fabrieksmatig voorbehandeld. De gevelkozijnen worden aan de buitenzijde fabrieksmatig voorzien van een dekkend verfsysteem of op de bouwplaats met een dekkend verfsysteem afgewerkt.

Indien het afwerken van de onderdelen vanwege het jaargetijde vóór de oplevering niet mogelijk is, zal het buitenschilderwerk binnen 12 maanden daarna worden uitgevoerd. Indien van toepassing geven deze werkzaamheden geen reden tot uitstel op de 5% depot-regeling.

## Binnenschilderwerk

Binnen het appartement worden de houten onderdelen die in het zicht blijven, voor behandeld met een dekkende grondlaag, de spijker/schroefgaten worden niet dichtgezet en deze onderdelen worden niet afgeschilderd. Het schilderwerk bestaat voor deze onderdelen alleen uit een zogenaamde “Grondlaag”.

De houten onderdelen, kozijnen en deuren in algemene ruimten worden fabrieksmatig voorzien van een dekkend verfsysteem of op de bouwplaats met een dekkend verfsysteem afgewerkt.

## Daken

### Platte daken

De platte daken worden afgewerkt met (afschot) isolatie ( $R_c \approx 6 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ ) en dakbedekking.

Op de tweede verdieping wordt waar op tekening aangegeven een dakterras met draintegels 50x50cm (naturel) gelegd, hierbij wordt tussen de erfafscheidingen een vast privacy scherm van hout aangebracht, e.e.a. conform de contracttekening.

De buitenbergingen zijn ongeïsoleerd en worden voorzien van houten daken met afschot en afgewerkt met dakbedekking.

### Hekken en leuning

In het trappenhuis blijven de bestaande hekwerken en leuning gehandhaafd.

Ter plaatse van de (franse) balkons worden metalen spijlenhekken aangebracht, op kleur gepoedercoat.

Boven de borstwering bij de dakterrassen op de tweede verdieping wordt een handregel gemonteerd, op kleur gepoedercoat. De handregel wordt op minimaal op 1m+ de draintegels aangebracht.



### Dakranden

De dakranden worden rondom de tweede bouwlaag opgetrokken en afgewerkt met aluminium zetwerk.

De dakrand van het bovenste dak op de 3<sup>e</sup> bouwlaag krijgt een dakopstand conform het bouwbesluit, op dit dak worden de benodigde borgpunten aangebracht t.b.v. valbeveiliging tijdens onderhoud.

De dakrand van de buitenberging is afgewerkt met een daktrim/afdekkap.

### Goten en regenwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren aan de buitenzijden van de appartementen worden uitgevoerd in pvc. Alle hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gemeentelijke schoon water riool of open water.

### Binneninrichting en –afwerking

#### Binnentrappen

De bestaande trappen en het trappenhuis blijven gehandhaafd.

#### Binnenwanden

De “niet-dragende” binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in metal stud conform de tekeningen, met een dikte van 100 mm. De “niet-dragende” binnenwanden in de gezamenlijke ruimtes en woning scheidende binnenwanden worden uitgevoerd in metalstud, conform de tekeningen met een dikte van 150 mm. Op de bovenste verdieping worden in verband met het dragen van de dakconstructie de binnen- en de woningscheidende wanden in een combinatie van metalstud-hout(dikte 185mm) of hout-hout(dikte 210mm) uitgevoerd.

#### Vloerafwerkingen

Alle vloeren, voor zover niet anders omschreven, worden afgewerkt met een dekvloer. De vloer van de badkamer en toilet worden betegeld met vloertegels, niet strokend gelegd met de wandtegels. De douchehoek in de badruimte wordt op afschot naar de afvoer betegeld. Er kan gekozen worden uit 4 kleuren vloertegels in 3 formaten, 15x15 – 30x30 – 45x45cm, de douchehoek wordt standaard verdiept uitgevoerd met een maximaal tegelformaat van 30x30 cm. De kleur van de voeg is afhankelijk van de tegelkleur.

De vloeren van de algemene ruimten worden betegeld met op de wand een plint van 7cm. Achter de entree deur wordt een schoonloopmat aangebracht.

De buitenbergingen worden voorzien van een afgewerkte betonvloer of een dekvloer voorzien van slijtlaag.

### Wandafwerkingen

De volgende wanden worden standaard voorzien van tegels (niet strokend met de vloertegels):

- De wanden van de badkamer tot circa 2,1m1 + vloer.
- De wanden van een apart toilet tot circa 1,2m1 + vloer.

Al het wandtegelwerk wordt gevoegd en waar nodig voorzien van kitvoegen. Wandtegels worden liggend verwerkt. Er kan gekozen worden uit witte matte of glanzende wandtegels in 3 formaten, 20x25 – 25x33 – 25x44cm. Kleur voeg zilvergrijs.

De wanden boven tegelwerk van de badkamer en toilet worden afgewerkt met structuurspuitwerk.

Alle wanden van het appartement, voor zover niet betegeld, worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de technische ruimte en meterkasten. Deze wanden worden niet afgewerkt.

### Plafondafwerking

Op de begane grond en de eerste verdieping worden onder de bestaande betonvloeren nieuwe plafonds met gipsplaten aangebracht. Boven deze plafonds zal het benodigd leidingwerk en de benodigde kanalen worden aangelegd. Ter plaatse van de buitengevel bevindt zich een betonnen randbalk welke deels in het zicht zal blijven.

Er wordt op de begane grond en eerste verdieping gestreefd naar de volgende plafondhoogtes:

- 2580mm+ ter plaatsen van de woonkamer en slaapkamers;
- 2400mm+ ter plaatsen van de gang en badkamer;

Het plafond op de tweede verdieping wordt ook met gipsplaten afgewerkt. Hier wordt een plafondhoogte van 2600mm+ gehanteerd.

De plafonds van de woonkamer/keuken, gang, badkamer, toilet en slaapkamer worden afgewerkt met structuurspuitwerk.

Het plafond van de algemene ruimten en de plafonds in het trappenhuis worden afgewerkt met spuitwerk.

De onderzijde van de binnentrappen en de bordessen blijven als bestaand.

De plafonds/dakconstructies van de inpandige bergingen en buitenbergingen worden niet afgewerkt.

### Binnenkozijnen en binnendeuren

De binnenkozijnen in de appartementen zijn van metaal en worden fabrieksmatig afgelakt (kleur wit). Alle binnenkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht. In de metalen binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren (kleur wit) afgehangen die worden voorzien van een loopslot en een bijpassend aluminium deurkrukgarnituur. Ter plaatse van de binnenkozijnen van de badruimten en toilet wordt een vrij- en bezetslot en een kunststenen dorpel geplaatst. Er worden geen stofdorpels aangebracht.

De meterkasten in het trappenhuis en de cvz-kast worden uitgevoerd als Jonka kasten o.g. De meterkast wordt conform de richtlijnen uitgevoerd. In de deur wordt aan de bovenzijde een ventilatierooster opgenomen.

## Keukeninrichting

In de woningen wordt geen keukeninrichting aangebracht. De indeling van de keukenruimte is afgestemd op het ontwerp van uw woning. In de keukenruimte worden een aantal standaard installatievoorzieningen aangebracht welke op tekening zijn weergegeven. Voor de mechanische afzuiging van de woonkamer/keuken zal veelal boven de keuken een koof aangebracht worden. In de keuken kan enkel een recirculatiekap worden toegepast.

## Afbouwtimmerwerk

De (eventuele) aftimmeringen worden, afgetimmerd met plaatmateriaal of een koplát. Er worden geen vloerplinten in de appartementen aangebracht, de gezamenlijke ruimtes worden afgewerkt conform de afwerkstaat.

## Installaties

### Sanitair

De bad- en toiletruimten van de appartementen worden uitgerust met sanitair. Het sanitair is van het fabricaat Geberit, type basic 300 en heeft de standaardkleur wit. De verchromde kranen zijn van het fabricaat Grohe. De volgende combinaties worden aangebracht.

#### Closetcombinatie:

- Een wandcloset met een inbouwreservoir;
- Een kunststof zitting met deksel;
- Een hoekstopkraan.

#### Wastafelcombinaties:

- Een wastafel;
- Een wastafelmengkraan met perlator;
- Een chromen plugbekersifon;

#### Douchecombinatie:

- Een vloersifonplug met rvs-rooster;
- Een thermostatische douchemengkraan;
- Een glijstang met doucheslang en handdouche.

Voor de wasmachine, zoals op tekening staat aangegeven, worden de volgende aansluitpunten (opbouw) aangebracht:

- Een wasmachinekraan;
- Een aansluitpunt voor riool met sifon en afvoerbuis.

## Waterinstallatie

De drinkwaterleidingen worden deels uitgevoerd in kunststof en/of als koperen buis en worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. In de meterkast (in de centrale ruimte) wordt hiervoor een watermeter geplaatst welke u kunt afsluiten.

We leggen de warm- en koud waterleidingen naar de volgende aansluitpunten:

- |  |              |
|--|--------------|
| ▪ Aansluiting kraan keuken             | koud en warm |
| ▪ Wastafel en douchemengkraan badkamer | koud en warm |
| ▪ Fontein                              | koud         |
| ▪ Spoelreservoir toilet                | koud         |
| ▪ Aansluiting wasmachine               | koud         |
| ▪ CV-installatie - vulkraan            | koud         |

### Gasinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot gas zijn in de aanneemsom inbegrepen.

De leidingen worden gelegd in overeenstemming met de normen en voorschriften van het plaatselijke gasleveringsbedrijf. De leidingen worden samengesteld uit buizen, fittingen en andere hulpstukken.

De dienstleidingen worden door het plaatselijke gasleveringsbedrijf tot in de meterkast gevoerd en aangesloten op de door dit bedrijf te leveren en te plaatsen gasmeter. De afsluiter van de gasaansluiting bevindt zich in de meterkast in de centrale gangruimte. De aanleg van de gasleidingen geschiedt van de gasmeter tot de aangegeven aansluitpunten te weten: de CV-ketel.

Voor de plaats van bovengenoemde aansluitpunten waaronder te verstaan de opstelplaats voor de CV-ketel, wordt verwezen naar de tekening.

### Verwarmingsinstallatie

De appartementen worden voorzien van een gasgestookte combi-ketel merk Intergas Xtreme 30 CW4 o.g. De appartementen worden voorzien van vloerverwarming. Ten behoeve van de vloerverwarming wordt een vloerverwarmingsverdeler geplaatst. De verdeler wordt veelal in de technische ruimte geplaatst. Mocht deze op een ander plek in het zicht blijven dan wordt deze afgewerkt met een omkasting. De kunststof verwarmingsleidingen worden opgenomen in de zwevende dekvloer.

De capaciteit van de installatie is berekend conform de eisen. De installatie wordt geregeld door middel van een hoofdthermostaat. In de overige verblijfsruimtes wordt zone-regeling geplaatst, dit houdt in dat deze ruimtes onafhankelijk geregeld kunnen worden, de thermostaat van de zone regeling kan nooit hoger gezet worden als de hoofdthermostaat. De ruimtes die geen zone regeling krijgen, draaien mee met de hoofdthermostaat. Bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten kunnen de navolgende temperaturen worden bereikt:

- |                     |  |
|---------------------|--|
| ▪ Entree/hal        | 15°C   |
| ▪ Woonkamer         | 20°C   |
| ▪ Keukenruimte      | 20°C   |
| ▪ Badruimte         | 22°C   |
| ▪ Toiletruimte      | 15°C   |
| ▪ Slaapkamers       | 20°C   |
| ▪ Onbenoemde ruimte | 15°C (wordt alleen verwarmd indien noodzakelijk) |

Warmwater voor huishoudelijk gebruik en de verwarming wordt geleverd door de hierboven omschreven combi-ketel. De gehele installatie wordt compleet geïnstalleerd en bedrijfsklaar opgeleverd.

### Ventilatie-installatie

De appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. De ventilatie box wordt geplaatst op de daarvoor aangegeven ruimte reservering. De afzuigpunten voor de ruimte die op het mechanisch ventilatiesysteem worden aangesloten, zijn de badkamer/toilet, de woonkamer/keuken en de technische ruimte. De kanalen worden zoveel mogelijk boven het verlaagde plafond versleept, indien dit niet past zullen de kanalen weggewerkt worden in een plafondkoof. De stijgkanalen komen in de verticale schachten.

De regeling voor het ventilatiesysteem zit geïntigreerd in de ventilatie box of in de hoofdbedieningsschakelaar.

De natuurlijke ventilatietoever geschiedt, waar nodig, door middel van ventilatieroosters die zijn geplaatst op het glas of boven het kozijn. Daar waar nodig zijn de roosters uitgevoerd conform de geluidsnormen.

### Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie wordt middels het centraaldozen-systeem volgens NEN 1010 aangelegd. Vanuit de meterkast in de algemene gang wordt een hoofdvoeding aangebracht naar de groepenkast nabij de voordeur conform contracttekeningen. De aansluitpunten worden verdeeld over de benodigde groepen in combinatie met aardlekschakelaars.

In ieder appartement wordt een groepenkastje opgenomen in de binnenwand, in de buurt van de voordeur. Hiermee kunnen de groepen en de aardlekschakelaars van het appartement worden uitgeschakeld.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden uitgevoerd in wit inbouw voor de appartementen en kunststof opbouw achter de keuken, in de technische ruimte en in de bergingen. De aansluitpunten per ruimte zijn op de contracttekeningen aangegeven.

In het algemeen wordt voor elektramateriaal de volgende hoogten aangehouden:

- schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen: 1.050mm + vloer;
- wandcontactdozen; loze leidingen: 300mm + vloer,
- schakelaars en wandcontactdozen t.p.v. de keukenopstelling: 1.300mm + vloer.

In de inpandige en buitenbergingen wordt een lichtinstallatie aangelegd aangesloten op de CVZ. In de hal op iedere verdieping wordt een wandcontactdoos voor algemeen gebruik opgenomen.

Alle gemeenschappelijke verkeersruimten en openbare ruimten worden verlicht door middel van passende armaturen, die waar nodig, voorzien zijn van noodverlichting.

### PV-panelen

Het gebouw wordt voorzien van PV-panelen, waardoor een deel van de benodigde elektriciteit wordt opgewekt. Deze panelen bevinden zich op het hoofddak, van het gebouw. De panelen worden collectief aangesloten op de benodigde omvormer(s), welke salderen met de aansluiting van de gemeenschappelijke ruimte.

### Zwakstroominstallatie

Het appartementencomplex krijgt bij de entree een bellentableau, dit bellentableau wordt uitgevoerd met een intercomsysteem, waarmee enkel een spraakverbinding is en geen beeld.

De intercominstallatie bestaat uit:

- Een telefoon en bediening deuropener geplaatst in de gang van het appartement;
- Op de postkasten bij de hoofdentree op de begane grond een spreek/luister module;
- Per appartement een beldrukker.

### Veiligheidsinstallatie

De verkeersruimten van de appartementen worden uitgerust met automatische rookmelders. De posities van de rookmelders zijn indicatief aangegeven op de tekeningen.

De rookmelders worden aangesloten op de automatische deurdrangers van de woningtoegangsdeuren. Dit is vereist om ervoor te zorgen dat de deuren sluiten wanneer de rookmelders afgaan. De automatische deurdrangers op de woningtoegangsdeuren mogen niet worden uitgeschakeld of gedemonteerd.

### Telecommunicatievoorzieningen

Datapunten voor radio/televisie en internet worden aangebracht, in de ruimten zoals op de tekeningen is aangegeven.

### Liftinstallatie

In de entreehal is een personenliftinstallatie gemonteerd in de bestaande liftschacht binnen de bestaande afmetingen.

## Afwerkstaat

### Interieur appartementen

Ruimte	Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafondafwerking
Entree/gang.	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Woonkamer/keuken	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Slaapkamer	Dekvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels 2,10m+ / spuitwerk	Structuurspuitwerk
Toilet	Vloertegels	Wandtegels 1,2m+ / spuitwerk	Structuurspuitwerk
Technische ruimte	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

### Algemene ruimten

Ruimte	Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafondafwerking
Entree begane grond	Schoonloopmat / tegelwerk	Bestaand/ voor gepigmenteerde scan 1x gesaust, voorzien van seal tot 1m+ vloer	Spuitwerk
Centrale ruimte verdiepingen	Tegelwerk	Bestaand/ voor gepigmenteerde scan 1x gesaust, voorzien van seal tot 1m+ vloer	Spuitwerk
Bergingen CVZ	Tegelwerk	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Buiten bergingen	Beton of cementdekvloer	Onafgewerkt, houtskeletbouw	Onafgewerkt, houtenbalklaag

### Kleur en materiaalstaat

In onderstaande tabel zijn de kleuren en materialen van uw woning beschreven.

Omschrijving:	Materiaal	Kleur
Gevels	Metselwerk	Donker Rood
Voegwerk	Voegmortel	Grijs (platvol)
Gevel dakopbouw	Zink/aluminium	Zink(look)
Kozijnen begane grond en 1 <sup>e</sup> verd.	Hout	Wit
Kozijnen tweede verd.	Hout	Grijs
Raamdorpel	Beton	Als materiaal
Franse balkons / balkon hekken	Metaal	N.t.b.
Dakrand/muurleuning	Metaal	N.t.b.
Hemelwaterafvoeren	Pvc	Grijs

### Standaard kranen en sanitair.

In de contracttekeningen staan het aantal en de positie van het standaard sanitair weergegeven. Hieronder vindt u de omschrijving van de getekende onderdelen.

<p><b>Closetcombinatie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wandcloset (Geberit basic 300 combipack diepspoel) met een inbouwreservoir;</li> <li>• Kunststof zitting met deksel;</li> <li>• Hoekstopkraan.</li> </ul> 	<p><b>Fonteincombinatie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fonteinbakje (Geberit basic 300);</li> <li>• Fonteinkraan Grohe EuroSmart;</li> <li>• Sifon messing met muurbuis chroom.</li> </ul> 
<p><b>Wastafelcombinatie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wastafel (Geberit basic 300);</li> <li>• Wastafelkraan Grohe EuroSmart;</li> <li>• Sifon messing met muurbuis chroom.</li> </ul> 	<p><b>Douchecombinatie:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vloersifonplug met rvs-rooster (circa 150x150 mm);</li> <li>• Thermostatische douchemengkraan Grohe</li> <li>• Glijstang met doucheslang en handdouches Grohe;</li> </ul> 