



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## DE BOSTUINEN

*39 koopappartementen*

*21 november 2024*

## INHOUDSOPGAVE

<b>Algemene projectgegevens</b> .....	<b>4</b>
Korte beschrijving van het werk.....	4
Projectontwikkeling .....	5
Aannemer.....	5
Makelaar .....	5
<b>Toelichting</b> .....	<b>6</b>
Algemeen .....	6
Besluit Bouwwerken Leefomgeving .....	6
Situatietekening .....	6
Begripsbepalingen .....	7
Opleveringsvolgorde .....	7
CAR-verzekering.....	7
SWK-bepalingen .....	7
BENG .....	8
Termijnregeling.....	8
Vereniging van Eigenaren (VVE) en gezamenlijk gebruik .....	8
Veiligheid tijdens uitvoering.....	9
Veiligheid na oplevering .....	9
Inhoud consumentendossier.....	9
<b>Technische omschrijving</b> .....	<b>11</b>
Peil en maatvoering .....	11
Grondwerk/terreininrichting .....	11
Riolering .....	12
Heiwerk/fundering .....	12
Betonwerk .....	12
Metselwerk en gevelbekleding.....	13
Kozijnen, ramen en deuren.....	13
Trappen, hekwerk en balustrades.....	15
Dakconstructie .....	16
Vloer-, wand- en plafondafwerking .....	16
Binneninrichting .....	17
Loodgieterswerk.....	17
Verwarmingsinstallatie .....	19
Ventilatie installatie .....	19

Elektrische installatie .....	19
Liftinstallatie .....	21
<b>Ruimte afwerkstaat appartementen (privé).....</b>	<b>22</b>
<b>Ruimte afwerkstaat algemene ruimten.....</b>	<b>23</b>
<b>Kleur- en materiaalstaat exterieur .....</b>	<b>24</b>
<b>Kleur- en materiaalstaat interieur algemene ruimten .....</b>	<b>26</b>
<b>Kleur- en materiaalstaat interieur privé.....</b>	<b>26</b>

## Algemene projectgegevens

### Korte beschrijving van het werk

Het project De Bostuinen bestaat uit 2 appartementencomplexen en 127 grondgebonden eengezinswoningen. Deze technische omschrijving gaat over de koopappartementen gelegen aan de Sumatralaan te Zwijndrecht. Het appartementencomplex bestaat totaal uit 39 appartementen. Het betreft de bouwnummers 155 t/m 193.

Het gebouw bestaat uit 7 verdiepingen met appartementen en diverse gemeenschappelijke ruimtes, namelijk:

- De hoofdentree met trappen/lift.
- De centrale voorzieningen kast.
- De centrale meterkast.
- De centrale hydrofoorroimte.

### Projectnummer: 11100686 (39 koopappartementen)

Aantal	Type
3	Appartement met terras
31	Appartement met balkon
5	Hoekappartement

*Voor het gehele project geldt dat wij, indien het overeengekomen voorverkooppercentage van de appartementen niet wordt behaald, ons het recht voorbehouden om binnen de gestelde randvoorwaarden en stedenbouwkundige uitgangspunten, met in acht name van de daarin geformuleerde kwaliteit van de locatie, appartementen te her-ontwikkelen.*

## Projectontwikkeling

### Van Wijnen Projectontwikkeling West

Bezoekadres:

Calandstraat 4

Dordrecht

Telefoon: **078- 633 3911**

Postadres:

Postbus 729

3300 AS Dordrecht

## Aannemer

### Van Wijnen DORDRECHT B.V.

Bezoekadres:

Calandstraat 4

Dordrecht

Telefoon: **078- 633 39 11**

Postadres:

Postbus 729

3300 AS Dordrecht

## Makelaar

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

### Van Spronsen Makelaars

Bezoekadres:

De Schoof 8

3341 EB Hendrik-Ido-Ambacht

Telefoon: **078-681 25 66**

Mail: [info@vanspronsenmakelaars.nl](mailto:info@vanspronsenmakelaars.nl)

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



*De technische omschrijving is onderdeel van de aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in uw appartement toepassen. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze technische omschrijving boven de verkooptekeningen.*

***Cursief vermelde teksten zijn informatie en maken geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.***



## Toelichting

### Algemeen

Deze technische omschrijving, de verkooptekeningen en de overige verkoopstukken zijn 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 zijn circa maten en zijn **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door koper of derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Vanwege waterdichting, geluidswering en garantie naar onderliggende woningen kunnen het toilet en de badkamer niet casco uitgevoerd worden. Bij de projectshowroom kunnen het toilet en de badkamer binnen de randvoorwaarden van het project aangepast worden naar de wensen van de verkrijger. De projectshowroom is op de hoogte van de mogelijkheden.

### Besluit Bouwwerken Leefomgeving

De appartementen voldoen aan de eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) zoals dat geldig is ten tijde van de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend in 2024.

Voor dit project is gebruik gemaakt van de zogenaamde 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn of de belemmering door een dak- of balkonoverstek de eisen van het Bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze, theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Toepassing van de krijtstreepmethode is gedaan in overleg- en met goedkeuring van de afdeling bouwtoezicht van de gemeente.

### Situatietekening

De situatietekening, die in de verkoopdocumentatie is opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Er kunnen zich altijd wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke voordoen.

Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of

uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Eveneens wijzen wij u erop dat de aanleg van het openbaar gebied, buiten de plangrenzen, valt onder de verantwoording van de gemeente. De aannemer is hiervoor derhalve dan ook niet aansprakelijk.

### **Begripsbepalingen**

In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond de woning afwijkend van die in het spraakgebruik. De meest voorkomende afwijkingen zijn:

<b>BBL-begrippen</b>	<b>Ruimte-omschrijving</b>
<b>Verblijfsruimte</b>	Voor woonkamer, slaapkamer en keuken
<b>Verkeersruimte</b>	Voor entree, hal en corridors
<b>Toilet- of badruimte</b>	Voor toilet en bad-/doucheruimte
<b>Onbenoemde ruimte</b>	Garage en buiten berging
<b>Meterruimte</b>	Meterkast

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, door de gebruiker aangebracht dienen te worden.

### **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 opleverings-volgorde, d.w.z. dat de aannemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

### **CAR-verzekering**

Voor rekening van de aannemer worden het werk en de wettelijke aansprakelijkheid voor schade door de uitvoering verzekerd gedurende de bouwperiode.

### **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, modules I & IIA.

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.

## **BENG**

Appartementen moeten volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). BENG wordt op drie indicatoren bepaald, deze zijn globaal te omschrijven als:

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

De eerste eis gaat over de hoeveelheid energie die nodig is om het appartement te verwarmen. 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 de oriëntatie van het gebouw.

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

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

## **Termijnregeling**

In de aannemingsovereenkomst is voor de betalingen van de termijnen een termijnregeling opgenomen. E.e.a. volgens de termijnregeling SWK.

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

Bouwonderdelen die opgedragen zijn vanuit de koperskeuzelijst vallen niet onder de termijnregeling, evenmin als eventueel individueel meerwerk. Overeenkomstig artikel **4.8** van de Aanvullende Bepalingen bij de aannemingsovereenkomst is hiervoor bij opdracht 25% van de kosten declarabel. Het resterende deel (75%) wordt bij oplevering van het meerwerk in rekening gebracht, en dient vóór de oplevering en sleuteloverdracht van de woning betaald te zijn.

## **Vereniging van Eigenaren (VVE) en gezamenlijk gebruik**

Bij de aankoop van uw appartement krijgt u het exclusieve gebruiksrecht van het door u aangekochte appartement en wordt u mede-eigenaar van het gehele gebouw en de collectieve buitenruimten. Dit wordt vastgelegd in de akte van splitsing, die door de notaris is opgesteld.

De beslissingsbevoegdheid voor u als koper wordt bepaald door de Vereniging van Eigenaren (hierna VvE), waar u van rechtswege lid van wordt. De VvE beslist gezamenlijk over diverse zaken, bijvoorbeeld over onderhoud van het gebouw, het op te stellen huishoudelijk reglement, af te sluiten verzekeringen en onderhoudscontracten. Op basis van een door de VvE op te stellen begroting wordt de bijdrage per VvE-Lid toegekend.



### **Veiligheid tijdens uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'Arbowet') is de aannemer 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 kundig personeel van het bedrijf zelf of van kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger(s) zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om de verkrijger(s) toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is onder begeleiding van de kopersbegeleider of het personeel van Van Wijnen 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 van de appartementen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkende glazenwasserij wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de Arbowetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Eventueel 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.

### **Inhoud consumentendossier**

Van Wijnen verstrekt bij oplevering van uw woning een digitaal opleverdossier. In afwijking van het bepaalde in het artikel 7:757a BW geldt het volgende:

De Ondernemer zal aan de Verkrijger, uiterlijk een maand na de oplevering van de woning een dossier overleggen met betrekking tot de woning (het opleverdossier). In het kader van de onderhavige aannemingsovereenkomst wordt overeengekomen dat het hiervoor bedoelde opleverdossier minimaal zal bestaan uit de volgende documenten:

#### Verklaringen en keuringen

- SWK-waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

#### Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + meterkastlijst

#### Gebruikshandleidingen

- Warmteterugwinsysteem
- PV-panelen en omvormer (Indien toegepast)
- Rookmelders
- Stadsverwarming (geleverd via HVC)

#### Onderhoudsadviezen

- Beglazing (zie woonwijzer)
- Kozijnen (zie woonwijzer)
- Kitwerk (zie woonwijzer)
- Schilderwerk (zie woonwijzer)

#### Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Overzicht garantie (woonwijzer)

## Technische omschrijving

### Peil en maatvoering

#### Peil van de woning

De bovenkant van de afgewerkte vloer achter de hoofdentree deur van het appartementengebouw wordt Peil (P=0) genoemd en is het punt van waaruit alle hoogtematen worden aangegeven. De maat ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt bepaald in overleg met de gemeente.

#### 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 het tegelwerk.

### Grondwerk/terreininrichting

#### Grondwerk, bestrating en inrichting

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, grondleidingen en bestratingen. Het bouwterrein wordt ontgraven tot de onderkant van de bodemafsluiting onder het appartementengebouw. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de fundering, leidingsleuven en dergelijke.

De kruipruimte zal onder normale omstandigheden droog zijn. Bij extreme omstandigheden kan grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimte van de gemeenschappelijke ruimte en de appartementen op de begane grond. De koper zal de aannemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden.

#### Terreininrichting

Het terrein rondom het woongebouw, buiten de kavelgrenzen, wordt voorzien van voetpaden en beplanting. De werkzaamheden vallen buiten de werkzaamheden van de aannemer en buiten deze technische omschrijving. Het openbare terrein buiten de kavelgrenzen wordt in opdracht van Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V. ingericht en na gereedkoming overgedragen aan de gemeente. De werkzaamheden in relatie tot het openbare terrein worden in aansluiting op de realisatie van het woongebouw uitgevoerd. Het kan zijn, dat het woonrijp maken nog niet volledig is afgerond bij de oplevering van uw woning. We dragen er zorg voor, dat uw woning minimaal te voet bereikbaar is.

#### Flora voorzieningen

De buitengevel van het appartementencomplex wordt op verschillende plaatsen voorzien van diverse beplanting. Deze worden met spandraden bevestigd aan de gevel. De plaatsing van de beplanting wordt in de woonrijpfase aangelegd door derden.

#### Vuilverwerking

Ten behoeve van de vuilverwerking worden door de gemeente, buiten de kavelgrenzen, nieuwe ondergrondse containers geplaatst in aanvulling op de al bestaande containers. Dit valt onder de

verantwoordelijkheid van de gemeente Zwijndrecht. De positie is schematisch weergegeven op de situatietekening. Na de oplevering ontvangt elk huishouden een afvalpasje van de gemeente. Deze pas is nodig om toegang te krijgen tot de ondergrondse container(s).



### Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering en nuts zijn bij de koopsom inbegrepen.

De buitenriolering is een gescheiden systeem. Dit betekent dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften. De buitenriolering voorzien we van de nodige ontstoppingsstukken en inspectieputten. De binnenriolering is van kunststof en nemen we zoveel mogelijk op in de betonvloer of schachten. Ter plaatse van de technische installaties worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd.

### Heiwerk/fundering

Aan de hand van de resultaten van het grondonderzoek en het sonderingsrapport wordt het funderingsplan door de constructeur berekend en getekend. Deze tekeningen en berekeningen worden gecontroleerd door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Er wordt een systeem toegepast van prefab betonpalen waarover betonnen funderingsbalken en -poeren aangebracht worden.

### Betonwerk

De betonconstructies worden uitgevoerd met de, door de constructeur te bepalen, benodigde bewapening.

De volgende onderdelen worden in beton uitgewerkt:

- De funderingsbalken en -poeren;
- De dak- en verdiepingvloeren worden opgebouwd uit betonvloeren, deels uitgevoerd als volledig in het werk gestorte betonvloeren en deels als zogenaamde "breedplaatvloeren". Aan de onderzijde van deze vloeren (de plafonds van de

onderliggende woningen) ontstaat een V-naad tussen de platen en die blijven in het plafond zichtbaar;

- De funderingspalen;
- De begane grondvloer van het appartementengebouw;
- De (prefab) betonnen lift- en (nood)trappenhuiswanden;
- De prefab betonnen galerij van de binnengevels;
- De prefab betonnen trappen en balkons;
- De betonnen kolommen aan de galerijgevel;
- De prefab betonnen penanten;
- Het prefab liftdakje.

### **Metselwerk en gevelbekleding**

#### **Buitengevel**

De buitengevel wordt voorzien van gevelmetselwerk en kolommen. Het metselwerk wordt uitgevoerd in wildsteensverband in twee kleuren, conform kleur- en materiaalstaat. De kolommen aan de galerij worden uitgevoerd in beton.

#### **Dragende binnenwanden**

De dragende, woningscheidende binnenwanden en spouwbladen van de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

#### **Binnenwanden (scheidingswanden)**

De ruimtescheidende wanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.

De schachten in de woning worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden of kalkzandsteen.

#### **Binnenwanden (metalstud)**

Bij de bouwnummers 165, 172, 179, 186 en 190 wordt de scheidingswand tussen de woonkamer en de centrale hal/trappenhuis uitgevoerd als een metalstud woningscheidende wand.

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

#### **Gevelkozijnen- en ramen**

De gevelkozijnen t.b.v. de algemene ruimten en centrale hal op de begane grond worden uitgevoerd in hout, een en ander volgens de kleur- en materiaalstaat.

De deur in de centrale hal, de toegangsdeuren tot het trappenhuis en de toegangsdeuren tot de bergingscluster worden uitgevoerd als houten deuren met een glasopening. De toegangsdeuren tot de bergingsclusters worden uitgevoerd met een standaard deurdranger. De kozijnen van de bergingsdeuren zijn uitgevoerd in hout. De bergingsdeuren worden uitgevoerd in hout.

Alle overige gevelkozijnen, deuren en draaibare ramen in de buitengevel worden uitgevoerd in kunststof, een en ander volgens de kleur- en materiaalstaat.

De ramen worden uitgevoerd als draai-kiepramen. Te openen geveldelen worden voorzien van een tochtwering. De kozijnen worden voorzien van de nodige voegband en vochtkeringsstroken voor een

goede waterdichte en luchtdichte afwerking. De draairichting van ramen en deuren is op de geveltekening weergegeven.

Een aantal kozijnen zullen worden voorzien van een zogenoemd Harbour Fenster ten behoeve van geluidswerendheid. Een Harbour Fenster is een dubbel-raamprincipe voorzien van een binnen- en buitenraam. Het buitenraam is uitgerust met een los klepraam aan de bovenzijde, dat geopend kan worden voor ventilatie zonder dat geluid naar binnen dringt. Het binnenraam betreft een standaard draaikiepraam en wordt voorzien van een klepraam aan de onderzijde. De ruimte tussen het binnen- en buitenraam is voorzien van geluidsabsorberend materiaal.

### **Woningtoegangsdeur**

De woningtoegangsdeuren van de appartementen worden uitgevoerd als een kunststof kozijn inclusief een kunststof deur en worden voorzien van een deurgreep. De woningtoegangsdeur heeft een glasopening. De buitenzijde van de woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd in de kleur grijs. Er zit geen brievenbus in de woningtoegangsdeur.

### **Binnendeurkozijnen**

De kozijnen van de binnendeuren in het appartement zijn fabrieksmatige, wit afgelakte, stalen montagekozijnen met bovenlichten.

Ter plaatse van de berging en meterkast bestaat het bovenlicht uit een dicht paneel in de kleur van de deur (wit).

### **Binnendeuren**

De binnendeuren van alle appartementen, zijn vlakke dichte opdekdeuren, circa 230 cm hoog, kleur wit. Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht, met uitzondering ter plaatse van de toilet- en badkamerdeuren. Dit zijn rolstoelvriendelijke halfronde dorpels. Hier worden kunststenen dorpels toegepast.

De binnendeuren worden afgehangen aan stalen paumelle. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium. De binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, zijn voorzien van zogenoemde loopsloten.

Voor de werking van het ventilatiesysteem dient na aanbrengen van de vloerafwerking minimaal 15 mm vrije ruimte te zijn onder de deuren.

### **Beglazing**

De gevelkozijnen en draaiende delen welke glas bevatten, worden voorzien van hoogwaardige (zonwerende) isolerende HR++ beglazing (dubbelglas).

Het hekwerk van de balkons worden voorzien van gelaagd glas met horizontale strookglasbedrukking.

### **Hang- en sluitwerk**

- De toegangsdeuren van de appartementen worden uitgevoerd met een veiligheidsslot met meerpuntssluiting, aan de buitenzijde een vaste greep en aan de binnenzijde een kruk.
- De toegangsdeuren naar de balkons worden uitgevoerd met een veiligheidsslot met kruk.



- In de deuren van de badkamer en het toilet worden vrij-/bezetsloten gemonteerd.
- De meterkast krijgt een kastslot.
- In de overige binnendeuren wordt een loopslot gemonteerd.
- De binnendeuren worden voorzien van stalen paumelle scharnieren.
- De binnendeuren worden voorzien van aluminium schilden.
- De deuren van de algemene meterkasten, algemene technische ruimte(n) en overige algemene ruimten worden uitgevoerd met een kastslot voorzien van een profielcilinder.
- De cilinders van de sloten van de toegangsdeuren worden uitgevoerd als een moedersluitsysteem waardoor alle cilinders van ruimtes waar een koper toegang toe heeft met één sleutel zijn te bedienen. Bij elke woning worden vijf sleutels geleverd. Deurbeslag conform weerstandsklasse 2.
- De toegangsdeuren van de hoofdentrees worden voorzien van deurautomaten, sleutelschakelaars en/of elleboogschakelaars.

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

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

Onder de raamkozijnen brengen we aan de buitenzijde aluminium waterslagen aan, in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De vensterbanken onder de gevelkozijnen zijn van kunststeen en zijn 20 mm dik. Ze worden geplaatst onder alle kozijnen met een borstwering.

### **Trappen, hekwerk en balustrades**

#### **Trappen**

De trappen in het trappenhuis en het noodtrappenhuis worden uitgevoerd als een prefabbeton trap. Deze betontrappen zijn aan één zijde voorzien van een stalen balustrade en gepoedercoat in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. Langs de trappen wordt aan de andere zijde een gepoedercoat en verzinkt stalen muurleuning aangebracht.

De noodtrap aan de galerijen van de vierde tot de zesde verdieping wordt uitgevoerd als een metalen trap in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. Deze noodtrap is aan twee zijden voorzien van een lamellen hekwerk.

#### **Hekwerken**

Het stalen hekwerk aan de galerij wordt uitgevoerd middels een metalen frame met lamellen hekwerk, een en ander volgens de kleur- en materiaalstaat.

De balkons van het appartementencomplex worden uitgevoerd in twee soorten:

#### **1. Metaal met glasinulling:**

- o Deze balkons bevinden zich aan de lageregelegen zijde van het complex.
- o Het hekwerk van het balkon bestaat uit een metalen frame met een glasinulling, e.e.a. volgens de geveltekeningen.

## 2. *Metalen gesloten plaatmateriaal met glasinulling:*

- Deze balkons bevinden zich aan de hogergelegen zijde van het complex.
- Het hekwerk van het balkon bestaat uit metalen gesloten plaatmateriaal met daarboven een dunne laag glasinulling, e.e.a. volgens de geveltekeningen.

Beide uitvoeringen worden gerealiseerd conform de kleur- en materiaalstaat.

### **Dakconstructie**

#### **Platte geïsoleerde daken**

Het platte dak van het appartementengebouw is opgebouwd uit een betonnen dakvloer waarop isolatie en dakbedekking wordt aangebracht. De daken worden voorzien van een ballast laag van grof grind. De platte daken zijn waar nodig voorzien van betonnen staptegels en aanlijnbeveiliging. De dakranden van de platte daken worden voorzien van een daktrim, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Er wordt één daktoegang gerealiseerd ten behoeve van dakinspectie. Aan de galerij wordt ruimte gereserveerd voor het opstellen van een ladder door middel van een ladderborgingspunt aan de gevel voor toegang tot het lagergelegen dak. Op het lagergelegen dak wordt een extra ladderborgingspunt aangebracht om via dit dak toegang te verkrijgen tot het hoger gelegen dak.

De zichtbare hemelwaterafvoeren van de balkons en galerijgevels worden uitgevoerd in pvc met een verzinkt stalen ondereind.

### **Vloer-, wand- en plafondafwerking**

#### **Dekvloeren**

De dekvloeren in de appartementen worden uitgevoerd als zwevende dekvloeren, voorzien van bijbehorend leidingwerk voor zowel de watervoorziening als stadsverwarming.

In de badkamer zal een (niet-zwevende) zandcement dekvloer worden toegepast. Afhankelijk van de door u gewenste en aan te brengen vloerafwerking kan het nodig zijn dat u eerst de vloer nog nader moet schuren en/of uitvlakken. In verband met de vloerverwarming mag de warmteweerstand van de vloerafwerking maximaal  $RC = -0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$  bedragen.

Let op: in verband met vloerverwarming is boren in de vloeren niet toegestaan.

#### **Afwerking wanden, vloeren en plafonds**

*Zie afwerkstaat.*

In de plafonds welke uitgevoerd worden als breedplaatvloer blijven de zogenaamde V-naden in het zicht. De plafonds binnen de woning worden voorzien van wit spuitwerk volgens de afwerkstaat.

## **Binneninrichting**

### **Keukeninrichting**

De appartementen worden opgeleverd met keuken.

Uw woning is standaard voorzien van een keuken conform de keukenaanbieding van de projectleverancier. Aansluitpunten zijn aanwezig, volgens de 0-tekening van de keuken. Voor het uitzoeken van een keuken kunt u terecht bij de projectshowroom of een door u gekozen keukenleverancier. Omdat de plaatsing van de keuken na oplevering van de woning plaatsvindt, valt deze buiten de SWK-garantie. Kiest u een keuken uit bij de door u gekozen keukenleverancier dan ontvangt u van Van Wijnen een retourbedrag.

### **Meterkastruimten**

In de woning worden twee meterkasten geplaatst. Eén is bestemd voor HVC-stadsverwarming en één voor de nutsaansluitingen. Op de achterwanden van de nutsmeterkast wordt ten behoeve van het plaatsen van de diverse meters een plaatmateriaal aangebracht. Voor ventilatie van de meterkastruimten zal een ventilatierooster of spleet onder de deuren worden voorzien. De ruimten zullen voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

### **Plinten**

In de woningen worden geen plinten aangebracht. In de algemene verkeersruimten worden tegelplinten aangebracht volgens de kleur- en materiaalstaat.

### **Postkasten**

In de entreehal zijn 39 postkasten opgenomen voor alle bouwnummers, die van buitenaf bereikbaar zijn en die van de binnenzijde geleeft kunnen worden. Hier is ook het paneel van het deurcommunicatiesysteem opgenomen, bestaande uit de intercom, de camera en de elektrische deuropener.

## **Loodgieterswerk**

### **Riolering**

De binnenriolering is van kunststof. Deze riolering is opgenomen in de betonvloeren en in de schachten. In de technische ruimte/binnenberging is de riolering opbouw.

De op de verkoopgeveltekeningen aangegeven hemelwaterafvoeren (hierna HWA) zijn ter indicatie. De aantallen en definitieve plaatsing is afhankelijk van de verdeling in de totale gevel. Op de tekeningen kan het dus voorkomen dat er (g)een HWA staat getekend, maar dat deze in de uitvoering wel dan wel niet wordt aangebracht. Het totaal aantal HWA's per dakvlak worden aangebracht zoals in het Bouwbesluit is voorgeschreven. Bij de platte daken worden stadsuitlopen voorzien van nood overstorten aangebracht volgens opgave constructeur.

### **Waterinstallatie appartementen**

De appartementen worden aangesloten op het waterleidingnet. De watermeters worden in een zogenaamde watermeterruimte op de begane grond geplaatst volgens de eisen van het waterleidingbedrijf. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf.

In de hydrofooruimte wordt een waterdruksverhogingsinstallatie geplaatst. Deze installatie zorgt ervoor dat de waterdruk in het gebouw op peil blijft, zodat ook op hogere verdiepingen voldoende waterdruk beschikbaar is voor het goed functioneren van kranen, douches en andere watervoorzieningen.

In de werkkast wordt een close up-boiler met uitstortgootsteen aangebracht ten behoeve van de schoonmaak en het onderhoud van de algemene ruimten.

### **Koudwaterleidingen**

De waterleidingen zijn van kunststof. Waar mogelijk werken we de leidingen weg in wanden of vloeren. Ter plaatse van de technische installaties in de woning (bijvoorbeeld in de meterkast) maken we gebruik van opbouw materiaal. Deze leidingen blijven zichtbaar.

De koudwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- Wasmachinekraan/ vulpunt verwarmingssysteem
- Keuken:
  - Gootsteenmengkraan en vaatwasser (afgedopt);
- Badkamer:
  - Wastafelmengkraan;
  - Douchemengkraan;
- Toilet:
  - Toiletcombinatie;
  - Fonteinkraan.
- Meterkast.

De wasmachinekraan voeren we uit met beluchter, slangwartel en keerklep.

### **Warmwaterleidingen**

De warmte-unit in de meterkast van energieleverancier HVC verzorgt de warmwatervoorziening. Deze warmwatervoorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten. De warmwatercapaciteit is vergelijkbaar met minimaal comfortklasse CW4. De standaard warmwaterleidingen brengen we aan bij:

- Aansluitpunt ten behoeve van keukenmengkraan (afgedopt)
- Wastafel in de badkamer
- Douche in de badkamer

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

*Voor het plaatsen van een regendouche in uw badkamer kunt u de mogelijkheden bespreken met uw kopersbegeleider.*

### **Sanitair en tegelwerk**

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

## Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd door een warmte-unit in de meterkast van energieleverancier HVC. Dit wordt ook wel stadsverwarming genoemd.

De leidingen ten behoeve van de vloerverwarming bestaan uit kunststofbuizen, die zoveel mogelijk in de dekvloer worden opgenomen. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in elke verblijfsruimte (master/master). De badkamer wordt voorzien van een laagtemperatuur vloerverwarming (niet in douchehoek). De badkamer is voorzien van een elektrische handdoekradiator. De elektrische radiator in de badkamer is voorzien van een thermostaat om de temperatuur in de badkamer te kunnen regelen. De vloerverwarming in de badkamervloer wordt gebruikt om te verwarmen, maar wordt niet voorzien van een aparte thermostaat.

Onderstaande temperaturen kunt u bereiken bij gelijktijdige verwarming van de verschillende ruimten:

- Entree	18 °C (vloerverwarming)
- Woonkamer/keuken	22 °C (vloerverwarming)
- Slaapkamers	22 °C (vloerverwarming)
- Badkamer	22 °C (vloerverwarming en elektrische radiator)
- Toiletruimte	niet verwarmd
- Berging	niet verwarmd

## Ventilatie installatie

Het mechanische gebalanceerde ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatie-unit met warmteterugwinning (WTW). Deze wordt geplaatst in de techniekruimte in uw woning, waarop de volgende afzuigpunten zijn aangesloten:

- De keuken;
- Het toilet;
- De badkamer;
- De opstelplaats voor de wasmachine/technische ruimte.

Voor de luchttoevoer zijn de verblijfsruimten (woonkamer/slaapkamer) voorzien van inblaaspunten. De inblaas- en afzuigpunten zijn tevens indicatief opgenomen in de verkooptekeningen. In de woonkamer/keuken wordt een bediening geleverd waarmee de WTW-unit wordt bediend.

Op het ventilatiesysteem kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. Bij de keuze van uw keuken dient u te kiezen voor een recirculatieafzuigkap of kookplaatafzuiging.

## Elektrische installatie

### Appartement

Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De appartementen worden voorzien van elektragroepen in de meterkast. Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen. De leidingen worden in de wanden, plafonds en vloeren weggewerkt. Er wordt inbouw schakelmateriaal

toegepast. Uitzonderingen zijn de meterkasten en bergingen. Hier maken we gebruik 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 in het appartement. Bij de voordeur van ieder appartement wordt een beldrukker aangebracht. Tevens wordt ieder appartement voorzien van een videofooninstallatie. Middels de videofooninstallatie kunnen de hoofdentreedeeuren op de begane grond worden geopend.

### **Rookmelders en brandveiligheid**

Het appartement wordt voorzien van rookmelders conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de posities van de rookmelders vindt u op de verkooptekeningen. De rookmelders sluiten we aan op het lichtnet en voorzien we tevens van een noodstroombatterij.

Alle in één appartement aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding de rookmelders van het appartement tegelijkertijd afgaan.

Er wordt op elke verdieping een droge blusleiding aangebracht in de algemene verkeersruimte t.b.v. de brandweer.

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

In de woonkamer en slaapkamers plaatsen we loze leidingen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunt u gebruiken voor toekomstige telefoon-, televisie-, of internetaansluitingen. Alle loze leidingen worden voorzien van een controledraad.

De montagehoogte boven de vloer:

- Hoogte schakelaars (incl. combinaties)	ca. 105 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen in de verblijfruimtes	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen wasmachine en -droger	ca. 95 cm + vloer
- Hoogte van de loze leidingen	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte thermostaat	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte ventilatie schakelaar	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte wandlichtpunten	ca. 180 cm + vloer
- Hoogte elektrapunten toilet(ten) en badkamer	zie 0-tekeningen
- Hoogte elektrapunten in de keuken	zie 0-tekeningen
- Hoogte aansluitpunt buitenverlichting	ca. 210 cm + vloer
- Hoogte beldrukker	ca. 120 cm + vloer

### **PV-panelen**

Er worden geen PV-panelen aangebracht voor de appartementen.

### **Bliksem afleidingsinstallatie**

Er wordt geen bliksem-afleidingsinstallatie aangebracht.



### **Liftinstallatie**

Het appartementengebouw is voorzien van een liftinstallatie. De liftinstallatie heeft zeven stopplaatsen. De liftinstallatie heeft tweezijdig openende deuren.

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

Liftoegangshoogte: 2300 mm

#### **Afwerking liftcabine:**

- Vloerafwerking van tegels
- Wanden van plaatmateriaal
- Cabinedeur aan halzijde van metaal
- Dagstukken van een zincor beplating met schilderwerk
- Plafond van metaal met ingebouwde verlichting
- Een spiegel
- Een leuning
- Opklapbaar bankje
- Hefvermogen 1000 kg
- Hefsnelheid minimaal 1,0 m/s

## Ruimte afwerkstaat appartementen (privé)

<b>Vertrek</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wanden</b>	<b>Plafond</b>
<b>Entree</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit-spuitswerk
<b>Woonkamer/Keuken</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit-spuitswerk
<b>Slaapkamer(s)</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit-spuitswerk
<b>Toilet</b>	Vloertegels (kleur standaard donkergrijs, maar ook mogelijk in ivoor, taupe, lichtgrijs en zwart) met kunststenen halfronde dorpel. Afmetingen en type volgens boekje Sanitair- en tegelspecificatie.	Wandtegels (kleur wit) tot 1 tegel boven inbouwreservoir en ca. 1200+ vloerpeil. Afmetingen en type volgens boekje Sanitair- en tegelspecificatie.  Boven tegelwerk wit-spuitswerk.	Wit-spuitswerk
<b>Badkamer</b>	Vloertegels (kleur standaard donkergrijs, maar ook mogelijk in ivoor, taupe, lichtgrijs en zwart) met kunststenen halfronde dorpel. Afmetingen en type volgens boekje Sanitair- en tegelspecificatie.	Wandtegels (kleur wit) tot plafond. Afmetingen en type volgens boekje Sanitair- en tegelspecificatie.	Wit-spuitswerk
<b>Technische ruimte in de appartementen</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit-spuitswerk
<b>Meterkast</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
<b>Balkon</b>	Beton met antislipprofiel		Beton, onafgewerkt

## Ruimte afwerkstaat algemene ruimten

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
<b>Entreehal</b>	Vloertegels (60x60cm), grijs  Bij de hoofdentreedeur schoonloopmat, zwart	Sauswerk	Houten latten plafond
<b>Hal op de verdieping</b>	Vloertegels (60x60cm), taupe	Spuitwerk, wit	Waar nodig akoestisch spuitwerk wit
<b>Galerij</b>	Beton met antislipprofiel		Beton
<b>Trappenhuis</b>	Beton	Spuitwerk, wit	Waar nodig akoestisch spuitwerk wit
<b>Bergingskasten</b>	Beton, monolithisch afgewerkt	Onafgewerkt kalkzandsteen (zgn. vellingkantblokken)	Isolatieplaat, houtwolcementplaat
<b>Installatieruimte</b>	Dekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld
<b>Hydrofooruimte</b>	Dekvloer	Onbehandeld	Onbehandeld
<b>Meterkast</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

## Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Gevels</b>		
Metselwerk, wildverband	Baksteen, waalformaat	Donkerrood
Metselwerk, accentvlakken, wildverband	Baksteen, waalformaat	Lichtrood
Kolommen aan de galerij	Beton	Lichtgrijs
Voegwerk gevel	Voegmortel	Grijs
Lateien	Staal	Grijs
Waterslagen	Aluminium	Grijs
Hekwerk metalen balkons	Metalen gesloten plaatmateriaal	Grijs
Hekwerk glazen balkons	Metalen frame met glasinvulling	
Hekwerk galerij	Lamellen hekwerk	Grijs
Hekwerk langs noodtrap	Lamellen hekwerk	Grijs
<b>Kozijnen</b>		
Kozijnen, ramen en deuren	Kunststof	Buitenzijde: grijs Binnenzijde: wit
Voordeur appartementen	Kunststof met glasopening	Buitenzijde: grijs Binnenzijde: wit
Vensterbanken	Kunststeen	Wit
<b>Daken</b>		
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Ballast	Grind	Grijs
Terrastegels	Beton	Grijs
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
Daktrim	Aluminium	Grijs
<b>Overige</b>		
Huisnummer entree deur en bergingen		Zwart

Wandarmatuur entreedeur	Aluminium Led A7W	Mat zwart
Postkasten	Aluminium	Grijs
Deur naar de bergingen	Hardhout	Grijs

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

## Kleur- en materiaalstaat interieur algemene ruimten

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Kozijnen</b>		
Kozijnen algemene ruimte (hoofdentree, hydrofoorroimte, bergingen)	Hout	Wit
<b>Tegelwerk</b>		
Vloertegelwerk hoofdentree	Keramische tegels	Grijs
Vloerafwerking trappenhuis	Keramische tegels	Grijs
Vloerafwerking galerij	Beton met antislipprofiel	Betonkleur
<b>Overige</b>		
Postvakken	Aluminium	Grijs
Plint algemene ruimten	Tegelplint	Grijs

## Kleur- en materiaalstaat interieur privé

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Kozijnen</b>		
Binnendeurkozijnen appartementen	Staal	Wit
Binnendeuren appartementen	Opdekdeur	Wit
Hang- en sluitwerk binnendeurkozijnen	Stalen paumelle	
<b>Tegelwerk</b>		
Wandtegelwerk appartementen (badkamer/toilet)	Keramische tegels	Wit
Vloertegelwerk appartementen (badkamer/toilet)	Keramische tegels	Standaard donkergrijs Ook mogelijk in ivoor, taupe, lichtgrijs en zwart

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