



LINDESTEYN  
ZWIJNDRECHT

Technische omschrijving

# Technische omschrijving

24 appartementen - Lindesteyn – Zwijndrecht

Zwijndrecht, Buizerdstraat

Datum 09-05-2022

# Inhoudsopgave

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

## ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Het Project "Lindesteyn" omvat een appartementengebouw, bestaande uit een stallingsgarage (niet openbare parkeergarage), bergingen, 24 appartementen en een gemeenschappelijke buitenruimte. De stallingsgarage is half verdiept, hier bevinden zich de parkeerplaatsen en de bergingen. De algemene entreehal bevindt zich op straatniveau. Vervolgens komt u via een trap of plateaulift op de begane grond, welke ca 1,5 meter hoger ligt. Op de begane grond t/m 2<sup>e</sup> verdieping bevinden zich 6 appartementen per verdieping. Op de 3<sup>e</sup> verdieping zijn 4 appartementen gesitueerd en op de bovenste bouwlaag bevinden zich 2 penthouses.

Projectnummer: **11100644**

Bouwnummer	Type	Verdieping	Hoofdkenmerken
3, 4, 7, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 18	A, As	bgg, 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup>	4-kamer- appartement
5, 11, 17	B	bgg, 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup>	3-kamer- appartement
2, 8, 14	C	bgg, 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup>	3-kamer- appartement
1, 6	D, Ds	bgg, 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup>	3-kamer- appartement
21	E1	3 <sup>e</sup>	4-kamer- appartement
20	E2	3 <sup>e</sup>	4-kamer- appartement
22	E3	3 <sup>e</sup>	4-kamer- appartement
19	E4	3 <sup>e</sup>	4-kamer- appartement
24	F	3 <sup>e</sup>	4-kamer- penthouse
23	G	4 <sup>e</sup>	4-kamer- penthouse

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

### Planontwikkeling

#### Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V.

Bezoekadres:

Calandstraat 4  
3316 EA DORDRECHT  
Telefoon: 078 633 39 11

Postadres:

Postbus 729  
3300 AS DORDRECHT

### Ondernemer

#### Van Wijnen Dordrecht B.V.

Bezoekadres:

Calandstraat 4  
3316 EA DORDRECHT  
Telefoon: 078 633 39 11

Postadres:

Postbus 729  
3300 AS DORDRECHT

### Inlichtingen

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

#### Ooms Makelaars Dordrecht B.V.

Bezoekadres:

Johan de Wittstraat 40  
3311 KJ DORDRECHT  
Telefoon: 078 614 43 33  
[dordrecht@ooms.com](mailto:dordrecht@ooms.com)

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

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

## 1. PEIL EN MAATVOERING

### Peil van het appartement

De bovenkant van de afgewerkte vloer achter de hoofdentree deur van het appartementencomplex wordt Peil (P=0) genoemd en is het punt van waaruit alle hoogtematen worden aangegeven. De peilhoogte t.o.v. N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil) wordt in overleg met de gemeente bij de aanvang van het werk vastgesteld.

### Maatvoering

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

## 2. GRONDWERK

Alle benodigde ontgravingen en aanvullingen voor het bouwen van de 'half'-verdiepte stallingsgarage en gemeenschappelijke buitenruimte, de funderingsbalken en -poeren, de lift- en pompput. Alle benodigde ontgravingen en aanvullingen voor het aanleggen van kabels en leidingen.

## 3. RIOLERING

De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Vuil- en schoon (hemel)water worden gescheiden afgevoerd in kunststof buizen (Komo-gekeurd) van voldoende diameter. In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht, waarna de riolering wordt aangesloten op een verzamelriool en vervolgens op het gemeenteriool.

## 4. TERREININRICHTING

### Terreininrichting buiten complex

*De inrichting van het openbaar gebied wordt ontworpen en uitgevoerd door de gemeente Zwijndrecht e.e.a. conform nader uit te werken inrichtingstekeningen.*

### Terreininrichting gemeenschappelijke buitenruimte

De inrichting van het voorlopig ontwerp van de buitenruimte bestaat uit de volgende onderdelen:

- Onderheide betonnen keerwand op betonnen fundering;
- Glazen balustrade op keerwand;
- Een grondpakket, deels voorzien van lage siergrassen, vaste planten en enkele bomen;
- Bestrating;
- Op een aantal plaatsen worden verlichtingsarmaturen geplaatst.

De definitieve inrichting en afwerking van de gemeenschappelijke buitenruimte zal gezamenlijk met de bewoners worden vastgesteld.

### Huisvuilophaalvoorziening

*Huisvuil kan gedeponeed worden in de ondergrondse containers aan het Fazantplein. De gemeentelijke afvaldienst (HVC) zal u hier op of omstreeks de oplevering tijdig over informeren.*

## 5. FUNDERING /HEIWERK

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

## 6. BETONWERK

De volgende onderdelen worden in beton uitgevoerd:

- De funderingsbalken en -poeren welke zich bevinden onder de in het werk gestorte kelderbodemvloer;
- De lift- en pompput worden opgenomen in de in het werk gestorte kelderbodemvloer;

- De vloer van de 'half'-verdiepte stallingsgarage ofwel de kelderbodemvloer wordt van in het werk gestort beton, gevlienderd afgewerkt en ingestrooid met een slijtvast materiaal;
- De hellingbaan en trap als toegang naar de 'half'-verdiepte stallingsgarage wordt in het werk gestort en is opgeruwd t.b.v. antislip;
- De betonnen buiten- en binnenwanden en kolommen van de 'half'-verdiepte stallingsgarage; Door verschillende leveringen / partijen beton kunnen er kleurverschillen ontstaan. Het constructieve beton in de 'half'-verdiepte stallingsgarage wordt niet nader afgewerkt;
- De constructieve woningscheidende en overige constructieve wanden;
- De tussenvloer algemene entreehal, de begane grondvloer, balkonvloer begane grond en de verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een massieve systeemvloer met druklaag;
- De dakvloer wordt uitgevoerd in een kanaalplaatvloer;
- De plaatnaden aan de onderzijde van de vloeren (in de plafonds van de appartementen) blijven in het zicht;

### **Prefab beton**

- De balkons t.p.v. de 1<sup>e</sup> t/m 3<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd in een prefab betonplaat dat ondersteund wordt d.m.v. een stalen kolom en hoekstaal.
- De gevelband t.p.v. het balkon op de begane grond wordt uitgevoerd in prefab beton;
- De trap t.p.v. de algemene entreehal wordt uitgevoerd in prefab beton;
- De trappen en bordessen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton;

## **7. METSELWERK**

### **Buitengevel**

- De buitengevel wordt voorzien van gevelmetselwerk. Het metselwerk wordt uitgevoerd in halfsteensverband in verschillende kleuren, conform kleur- en materiaalstaat;
- De witte gevelbanden worden uitgevoerd in verticaal halfsteensverband metselwerk;
- De buitenste randen van de balkons en de gevelband t.p.v. balkons op de begane grond worden uitgevoerd in prefab beton, voorzien van steenstrips, ;
- De witte kaders langs kozijnen worden uitgevoerd in horizontaal halfsteensverband metselwerk;
- De vlakken tussen de gevelbanden en de kaders worden uitgevoerd in horizontaal halfsteensverband metselwerk;
- In de oost- en westgevels worden nestkasten voor o.a. mussen, gierzwaluwen en vleermuizen opgenomen

## **8. BINNENWANDEN**

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

### **Woningscheidende wanden**

- De woningscheidende wanden tussen bouwnummer 3 en 4, 7 en 12, 9 en 10, 13 en 18, 15 en 16, 19 en 22, 20 en 21 worden uitgevoerd als geïsoleerde wand die is opgebouwd uit metalenprofielen en afgewerkt met gipsvezelbeplating, afwerking als overige binnenwanden;
- De wanden tussen de algemene entreehal en bouwnummer 1 en 6 worden uitgevoerd als geïsoleerde wand die is opgebouwd uit metalenprofielen en afgewerkt met gipsvezelbeplating, afwerking als overige binnenwanden.

### **Voorzetwanden**

- Voorzetwanden in de 'half'-verdiepte stallingsgarage en bergingen rondom de lifthal en het trappenhuis worden uitgevoerd als geïsoleerde niet dragende voorzetwand;
- Voorzetwanden in de appartementen rondom het trappenhuis en de lifthal worden uitgevoerd als geïsoleerde niet dragende voorzetwand.

### **Lichte scheidingswanden**

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

### **Houten binnenspouwbladen**

De kozijnen in de noord- en zuidgevel worden geplaatst in zogenaamde houtskeletbouw elementen, opgebouwd uit een geïsoleerde houten stijl- en regelwerk, aan de binnenzijde afgewerkt met een gipsvezelbeplating.

## **9. STAALCONSTRUCTIE**

- De prefab betonnen balkons worden opgelegd op stalen kolommen en stalen hoeklijnen;
- Daar waar het constructief vereist is, zullen in de gevels stalen geveldraggers en lateien verwerkt worden om het metselwerk te ondersteunen, kleur conform kleur- en materiaalstaat;
- In de noord- en zuidgevel van de penthouses zijn stalen kolommen in de houten spouwbladen opgenomen t.b.v. de opvang van de dakvloer.

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

### **Buitenkozijnen**

- Alle gevelkozijnen, naar buiten draaiende deuren, draaikiep ramen of deuren en schuifdeuren in de buitengevel worden uitgevoerd in kunststof m.u.v. het kozijn en deur van de hoofdentree;
- De hoofdentree wordt uitgevoerd in aluminium en voorzien van een draaideurautomaat. De ontgrendeling van de deur wordt aangestuurd door de videofooninstallatie vanuit de woning. Tevens is deze deur bedienbaar vanuit binnen met een drukknop, en vanaf buiten met een sleutel(schakelaar);
- De deuren en kozijnen in de 'half'-verdiepte stallingsgarage worden uitgevoerd in hout, in stompe uitvoering. De kozijnen worden fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt. De deuren worden fabrieksmatig afgewerkt. De deuren naar verkeersruimten worden voorzien van een glasstrook
- De toegangsdeuren en -kozijnen naar het trappenhuis t.p.v. de begane grond t/m de 4<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd in hout, in stompe uitvoering. De kozijnen worden fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt. De deuren worden fabrieksmatig afgewerkt en voorzien van een glasstrook.
- De inpandige woningtoegangsdeuren en -kozijnen worden uitgevoerd in hout, in stompe uitvoering. De kozijnen worden fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt. De deuren worden fabrieksmatig afgewerkt en voorzien van een deurspion;
- Alle beweegbare ramen en buitendeuren worden voorzien van tochtprofielen.

### **Overige buitenkozijnen**

- Ter plaatse van de inrit naar de 'half'-verdiepte stallingsgarage wordt een elektronisch bedienbare rolhek aangebracht welke met de bijgeleverde afstandsbediening kan worden geopend;
- Naast het rolhek wordt een loopdeur gemaakt (sleutel bediend), welke als toegang naar de 'half'-verdiepte stallingsgarage en externe bergingen voor voetgangers en fietsers dient;
- De overige gevelopeningen in de 'half'-verdiepte stallingsgarage worden voorzien van roosters, welke bedoeld zijn voor ventilatie van de 'half'-verdiepte stallingsgarage.

### **Binnendeuren en -kozijnen**

- Binnenkozijnen in het appartement zijn van plaatstaal, uitgevoerd zonder bovenlicht en fabrieksmatig afgewerkt, kleur alpine wit;
- De binnendeuren zijn witte vlakke lijndeuren in opdek uitvoering en fabrieksmatig afgewerkt, circa 230 cm hoog. In de basis kan er kosteloos uit een viertal lijndeuren gekozen worden;
- Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht. Achter de toilet- en badkamerdeuren worden kunststenen dorpels toegepast;
- De meterkastdeur wordt voorzien van een rooster conform de eisen van het nutsbedrijf.

### **Hang- en sluitwerk**

- De buitendeur van de hoofdentree wordt voorzien van een loopslot, met een greep aan de buitenzijde en een kruk aan de binnenzijde;



- De deuren naar de bergingsgangen en de deur naar het trappenhuis in de 'half'-verdiepte stallingsgarage worden voorzien van een cilinderloopslot met een knop aan de buitenzijde (stallingsgaragezijde) en een kruk aan de binnenzijde (bergingsgangzijde of trapzijde).
- De inpandige woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd met een veiligheidsslot met meerpuntsluiting, aan de buitenzijde een vaste greep op schild, aan de binnenzijde een kruk.
- De naar buiten draaiende balkon-/terrasdeuren worden voorzien van een veiligheidsslot met meerpuntsluiting, deurkruk, langschilden en een windhaak.
- De schuifdeuren worden voorzien van schuifdeurbeslag, greep op schild aan de binnenzijde en een komgreep aan de buitenzijde;
- De draai- kiepramen of deuren worden uitgevoerd met draai- kiepraambeslag en een afsluitbare raamkruk;
- Cilinders van de (buiten) deuren worden onderdeel van een nader op te stellen sluitplan, cilinders van het privé-gedeelte zijn gelijksluitend, hierdoor is per appartement slechts één sleutel nodig. Bij oplevering worden er standaard 3 sleutels meegeleverd.
- In de deuren van de badkamer en het toilet worden vrij-/ bezetsloten gemonteerd en de meterkastdeur krijgt een kastslot.
- In de overige binnendeuren van de appartementen wordt een loopslot gemonteerd.
- Alle binnendeuren m.u.v. de meterkastdeuren worden uitgevoerd met deurkrukken op rozetten in geanodiseerde uitvoering.
- Ter plaatse van de verplichte zelfsluitende deuren wordt een deurdranger gemonteerd; dit geldt o.a. voor de woningtoegangsdeuren van de appartementen (vrijloopdranger), de deuren naar het trappenhuis en voor de deuren aan de buitenzijde van het bergingencluster;

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

#### **Zonwering**

- Ter plaatse van de kozijnen op de begane grond t/m 3<sup>e</sup> verdieping wordt aan de oost-, zuid- en westgevel elektrisch bedienbare zonwering aangebracht, m.u.v. de kozijnen bij de terrassen/ balkons, e.e.a. zoals aangegeven op de geveltekeningen en kleur- en materiaalstaat;
- Ter plaatse van de kozijnen op 4<sup>e</sup> verdieping wordt aan de oost- en westgevel elektrisch bedienbare zonwering aangebracht, e.e.a. zoals aangegeven op de geveltekeningen en kleur- en materiaalstaat.

#### **Pergola**

- Ter plaatse van de penthouses wordt aan de zuid- en noordgevel een houten pergola constructie aangebracht bestaande uit kolommen, liggers en lamellen, e.e.a. zoals aangegeven op de verkooptekeningen.
- Tussen het dakterras van bouwnummer 23 en 24 wordt een privacy scherm van houten verticale lamellen aangebracht.

#### **Waterslagen, afdekkers vensterbanken**

- De waterslagen onder de kozijnen in de gevels wordt uitgevoerd in aluminium;
- Langs de randen van de terrassen/balkons begane grond en langs de randen van de balkons op de verdiepingen wordt een aluminium afdekkap aangebracht;
- T.p.v. bouwnummer 23 en 24 zijn de vensterbanken van kunststeen en worden geplaatst onder alle kozijnen m.u.v. de kozijnen in de badkamer hier wordt tegelwerk aangebracht;
- De kozijnen van bouwnummer 1 t/m 22 zijn verdiepingshoog en zijn derhalve niet voorzien van vensterbanken.

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

- In de algemene entreehal wordt langs de betontrap een hek met glasvulling en een muurleuning van in kleur gemoffeld staal aangebracht;
- Langs de betontrappen in het trappenhuis wordt aan 1 zijde een muurleuning van in kleur gemoffeld staal aangebracht;
- Op de wanden van de inrit wordt een metalen lamellenhekwerk aangebracht;

- De balkon- en terrashekken zijn van metaal met glasvulling. E.e.a. conform verkooptekeningen en kleur- en materiaalstaat;

## 12. DAKEN

- Platte daken worden voorzien van een (bitumineuze) dakbedekking met isolatie;
- Het hoofddak wordt voorzien van een ballastlaag van grof grind en looppaden van betontegels;
- Op het hoofddak zullen diverse installatiecomponenten komen te staan waaronder: schoorstenen, PV-panelen en het kanaalwerk voor de ventilatie-installatie;
- Middels een dakluik met schaartrap is het hoofddak toegankelijk vanuit de lifthal. Voor het veilig inspecteren van het dak en aanwezige installaties is een aanlijnvoorziening aangebracht;
- Langs de dakranden van de platte daken wordt aluminium zetwerk en een aluminium afdekkap aangebracht;
- Bij de terrassen/balkons op de begane grond wordt drukvaste isolatie toegepast. Deze wordt voorzien van dakbedekking, met daarop betonnen terrastegels 50x50 cm. Ter plaatste van het kozijn tussen de woonkamer / keuken en het dakterras bevindt zit aan de binnen- en buitenzijde een opstap.
- Bij de dakterrassen van de penthouses wordt drukvaste isolatie toegepast. Deze wordt voorzien van dakbedekking, met daarop de betonnen terrastegels 50x50 cm. Ter plaatste van de kozijnen tussen onder andere de woonkamer / keuken en slaapkamers en het dakterras bevindt zich aan de binnen- en buitenzijde een opstap. De opstap aan de binnenzijde bedraagt ca 20 cm, gemeten vanaf bovenkant afgewerkte vloer tot bovenkant vensterbank.

## 13. DAKGOTEN/HEMELWATERAFVOEREN

- De hemelwaterafvoeren t.p.v. de terrassen/ balkons begane grond t/m 3<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd in aluminium;
- De hemelwaterafvoeren van het hoofddak en de dakterrassen van de penthouses worden in pandig in de schachten uitgevoerd in kunststof;
- Onderaan de hellingbaan naar de 'half'-verdiepte stallingsgarage wordt een lijngoot aangebracht t.b.v. opvang hemelwater.

## 14. 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 of schuren ten behoeve van uw eigen vloerafwerking;
- In de appartementen worden de vloeren voorzien van een zwevende dekvloer, dit betekent dat de dekvloer aangebracht wordt op een isolatielaag. Voor de uiteindelijke vloerafwerking (door de kopers) dient rekening gehouden te worden met een maximale dikte van 15 mm; Uw gekozen vloerafwerking ter plaatse van de vloerverwarming mag een maximale isolatiewaarde hebben van  $R = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$ .
- De wanden in het appartement worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden in de badkamer en de betegelde wanden van het toilet bouwnummer 19 t/m 24 en het met spuitwerk boven de betegelde afgewerkte wanden in het toilet bouwnummer 1 t/m 18;
- De wanden in de meterkast worden niet nader afgewerkt;
- Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden in de ondergrond 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 plafonds in de appartementen worden voorzien van structuur spuitwerk. Kleur conform kleur- en materiaalstaat;
- Het plafond in de technische ruimte en de meterkast wordt niet nader afgewerkt;

- De naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de onderliggende appartementen) blijven in het zicht, bij bouwnummer 1 t/m 22 om de ca 2,40 meter en bij bouwnummer 23 en 24 om de ca 1,20 meter.

#### **Algemene ruimten**

- Ter plaatse van de hoofdentree wordt een schoonloopmat toegepast. De overige vloeren in de entree worden voorzien van een vloercoating in kleur conform kleur- en materiaalstaat;
- De vloer van de lifthallen wordt voorzien van een vloercoating in kleur conform kleur- en materiaalstaat;
- De wanden ter plaatse van de hoofdentree worden voorzien van een houten lambrisering met daarboven spuitwerk in kleur conform kleur- en materiaalstaat;
- De wanden ter plaatse van de lifthallen en trappenhuis worden voorzien van spuitwerk in kleur conform kleur- en materiaalstaat;
- Ter plaatse van de hoofdentree en lifthal begane grond wordt een akoestisch systeemplafond aangebracht, deels voorzien van isolatie.
- Ter plaatse van de lifthallen verdiepingen wordt een akoestisch plafond aangebracht;
- Onder de trappen en de bordessen van het trappenhuis wordt akoestisch spuitwerk aangebracht. Ter plaatse van het plafond van het trappenhuis wordt een akoestisch plafond aangebracht.

#### **15. BINNENTIMMERWERK**

- Aan het plafond van de 'half'-verdiepte stallingsgarage wordt een isolerend plafond van houtwolcementplaten aangebracht;
- In de meterkast van het appartement 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.

#### **16. BINNENINRICHTING**

- Verwijs- en etagenummers worden aangebracht in de lifthal conform nadere opgave architect;
- Bij de toegangsdeuren van de appartementen worden huisnummers voorzien;
- Bij de bergingsdeuren in het bergingscluster worden huisnummers voorzien;
- In de gevel/entreepui van de hoofdentree worden postkasten aangebracht. De postkasten zijn van binnenuit te legen.

#### **17. KEUKENINRICHTING**

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

#### **18. BEGLAZING**

- Glasopeningen in de buitenkozijnen, -deuren en -ramen van het appartement worden voorzien van geïsoleerd HR++ beglazing;
- Glasopeningen in de binnendeuren van de algemene ruimten worden voorzien van enkele beglazing;

#### **19. SCHILDERWERK**

- De houten kozijnen in de 'half'-verdiepte stallingsgarage worden dekkend geschilderd, kleur conform kleur- en materiaalstaat

- De houten kozijnen van de woningtoegangsdeuren worden in het werk afgelakt , uitvoering en kleur nader te bepalen door architect;
- De houten kozijnen naar het trappenhuis van de begane grond t/m 4<sup>e</sup> verdieping worden in het werk afgelakt, uitvoering en kleur nader te bepalen door architect;
- De houten deuren worden fabrieksmatig afgewerkt;
- Overig in het zicht blijvend houtwerk, zowel binnen en buiten (behoudens fabrieksmatig aangebrachte afwerkklagen) wordt dekkend geschilderd;
- In de meterkast, in kasten en in de technische ruimte(n) wordt niet geschilderd;
- In de 'half'-verdiepte stallingsgarage wordt voor de parkeervakken referentie belijning en nummering aangebracht op de betonvloer;
- Houten kozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde voorzien van een zelfde kleur.

## 20. LOODGIETERSWERK

### Riolering

- De binnenriolering is uitgevoerd in een gescheiden stelstel van kunststof rioleringsbuizen, welke aangesloten worden op het gemeentelijke rioolstelsel. Door het dak is een doorvoer aangebracht ten behoeve van de ontluftung;
- *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;
- Warm- en koudwaterleidingen in de badkamer en toilet worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren;
- In de hydrofoorroimte wordt een centrale waterdrukverhogingsinstallatie geplaatst;
- In de kast t.p.v. de stallingsgarage wordt een close up-boiler met uitstortgootsteen aangebracht t.b.v. schoonmaak en onderhoud van alle algemene ruimten.

### Koudwaterleiding

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

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

### Warmwaterleiding

De warmwaterleiding wordt vanuit de ventilatielucht/water warmtepomp aangelegd tot op de standaard plaats van de volgende aansluitpunten:

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

Voor de warmwatercapaciteit gelden de eisen zoals omschreven in de SWK-voorschriften. De ventilatielucht/water warmtepomp (zie onderdeel: verwarmingsinstallatie) verzorgt ook de warmwatervoorziening. Deze voorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van alle tappunten. Voor de warmwatercapaciteit is in de warmtepomp een voorraadvat(boiler) opgenomen van 200 liter t.p.v. bouwnummer 1 t/m 18 en 300 liter t.p.v. bouwnummer 19 t/m 24.

### **Sanitair en tegelwerk**

- Het appartement wordt standaard uitgerust met het sanitair dat omschreven is in de sanitair- en tegelspecificatie.

### **Droge blusleiding**

- T.b.v. de brandweer is een droge blusleiding opgenomen in de lifthallen met aansluitpunten op elke verdieping en een gevelkast t.p.v. de hoofdentree.

## **21. GASINSTALLATIE**

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

## **22. VERWARMINGSINSTALLATIE**

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

### **Appartement**

- In de te verwarmen vertrekken wordt een systeem van vloerverwarming aangebracht. De badkamer wordt aanvullend voorzien van een elektrische handdoek-radiator met thermostaat;
- De temperatuur in het appartement kan geheel individueel worden geregeld. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van de ruimteregeling in de woonkamer en in de slaapvertrekken (positie volgens tekening);
- De badkamer is tevens voorzien van een elektrische handdoekradiator met eigen thermostaat;
- De werking en capaciteit van de verwarmingsinstallatie voldoet aan de SWK-regeling met bijbehorende garantiebepalingen.
- De horizontale verdeelleidingen vanaf de verwarmingsinstallatie en / of -verdelers zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer. In de technische ruimte / berging zit tevens de vloerverdeler opgenomen, deze wordt niet voorzien van een omkasting. Bij bouwnummer 23 en 24 zal een extra verdeler voorzien van omkasting in de inloopkast geplaatst worden. Exacte positie door installateur te bepalen,

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

- Entree/hal 18 °C (vloerverwarming)
- Woonkamer/keuken 22 °C (vloerverwarming)
- Slaapkamers 22 °C (vloerverwarming)
- Badkamer(s) 22 °C (vloerverwarming en elektrische radiator)
- Toilet niet verwarmd
- Techniekruimte/berging 15 °C (vloerverwarming)

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

## 23. VENTILATIE INSTALLATIE

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

- de keuken
- het toilet
- de badkamer(s)
- de opstelplaats voor de wasmachine
- de berging (bouwnummer 19 t/m 24)
- de inloopkast (bouwnummer 19 t/m 24)

Voor de luchttoevoer zijn de verblijfsruimten (woonkamer / slaapvertrekken) voorzien van inblaaspunten. Het aantal, afmeting en plaats van de afzuig- en inblaaspunten zijn indicatief en worden in een latere fase door de installateur bepaald. De woonkamer en slaapkamer 1 zijn aangesloten op een CO2-melder.

De bediening van de mechanische ventilatie gebeurt door middel van een centraal bedieningsunit (3-standenschakelaar) in de keuken en een bedieningsunit (pulsschakelaar) in de badkamer om tijdelijk een hogere afzuigcapaciteit te kiezen.

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

De natuurlijke ventilatie / luchtverversing van de 'half-verdiepte stallingsgarage' geschiedt met ondersteuning door diverse stuwventilatoren met afvoer via roosters en het rolhek in de gevels.

De bergingen en bergingsgangen in het bergingscluster worden door middel van een centrale mechanische ventilatie-unit geventileerd "licht" geventileerd. Afvoer ventilatielucht door rooster in de gevel.

## 24. 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 weggewerkt in wanden en plafonds;
- Als schakelmateriaal wordt er inbouwschakelmateriaal toegepast. Uitzonderingen zijn de meterkast en de bergingen in de stallingsgarage, hier wordt opbouwschakelmateriaal toegepast, waardoor de leidingen zichtbaar blijven. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard;
- De groepenkast (de verdeelinrichting van de elektrische installatie) wordt geplaatst in de meterkast in het appartement;
- Bij de voordeur wordt een beldrukker aangebracht welke verbonden is met de videofooninstallatie;
- Per appartement wordt een videofooninstallatie (mini handsfree monitor) aangebracht, welke de deur van de entreehal open stuurt.

### Rookmelders

Het appartement voorzien we 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 binnen één appartement aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding alle rookmelders tegelijkertijd af gaan. De vrijloopdranger van de woningentreedeuren worden geprogrammeerd op de rookmelder in de appartementen.

## **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 voorzien we van een controledraad.

De montagehoogte boven de vloer:

- schakelaars (incl. combinaties)	ca. 105 cm + vloer
wandcontactdozen in de verblijfruimtes	ca. 30 cm + vloer
- wandcontactdozen wasmachine en - droger	ca. 95 cm + vloer
- van de loze leidingen	ca. 30 cm + vloer
- van de medialeidingen	ca. 30 cm + vloer
- thermostaat	ca. 150 cm + vloer
- wandlichtpunten	ca. 175 cm + vloer
- elektrapunten toilet en badkamer	zie 0-tekeningen
- elektrapunten in de keuken	zie 0-tekeningen
- aansluitpunt buitenverlichting penthouses incl. armatuur	ca. 210 cm + vloer
- bedrukker	ca. 120 cm + vloer
- videofoon/intercom	ca. 150 cm + vloer

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

- De liftinstallatie;
- De MIVAheffer;
- De hydrofoorinstallatie;
- De verlichting in de stallingsgarage;
- Verlichting (42V) in de externe bergingen in het bergingscluster;
- De binnenverlichting in de hoofdentree- en lifthallen;
- De binnenverlichting in de entree- en trappenhuizen;
- De buitenverlichting bij de hoofdentree en inrit stallingsgarage;
- De verlichting en wandcontactdozen in de overige algemene ruimten;
- De decentrale noodverlichting;
- De videofoon in het bellentableau;
- De pomp in de pompput nabij de hellingbaan van de 'half'-verdiepte stallingsgarage;
- Het rolhek van de 'half'-verdiepte stallingsgarage;
- Mechanische ventilator(en);
- De wcd's in de algemene ruimten t.b.v. schoonmaak;
- De zonnepanelen (PV) installatie;
- De close-up boiler in de werkkast.

De leidingen in de algemene ruimten worden geheel in de wanden en de vloeren weggewerkt, met uitzondering van de eventuele leidingen in de technische ruimten, kasten en de stallingsgarage.

### **PV-panelen**

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

### **Opladen elektrische auto's**

Er zijn geen voorzieningen opgenomen voor het elektrisch opladen van auto's.

## **25. LIFTINSTALLATIE**

### **Liftinstallatie**

Complete liftinstallatie met éénzijdig openende deuren.

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

Liftoegangshoogte: 2100mm

Afwerking liftcabine:

- vloerafwerking van rubber
- wanden van plaatmateriaal

- cabinedeur aan halzijde van metaal
- dagstukken van metaal
- plafond van metaal met ingebouwde verlichting
- een spiegel op de achterwand over de volledige hoogte
- een leuning
- hefvermogen 1000 kg
- hefsnelheid 1,0 m/s

**MIVAheffer**

Plateaulift t.p.v. de hoofdentree om het hoogte verschil tussen hoofdentree en lifthal te overbruggen

Platformafmeting: 1500mm x 1000mm (b x d)

Bediening: drukknop "vasthoudcontacten"

Liftdeuren: Salondeuren

Afwerking:

- platformvloer tranenplaat
- deurframe: gepoedercoat in kleur
- deurpanelen: transparant
- hefvermogen 400 kg
- hefsnelheid 0,08 m/s



## RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENT

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree / gang	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Woonkamer / Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Toilet bwnr 1 t/m 18	Vloertegels (450mm x 450mm) met kunststenen dorpel	Wandtegels (200mm x 400 mm, liggend verwerkt) tot ca 1,4 meter daarboven spuitwerk	Wit spuitwerk
Toilet bwnr 19 t/m 24	Vloertegels (600mm x 600mm) met kunststenen dorpel	Wandtegels (300mm x 600mm), liggend verwerkt) tot plafond	Wit spuitwerk
Badkamer bwnr 1 t/m 18	Vloertegels (450mm x 450mm) met kunststenen dorpel (antraciet)	Wandtegels (200mm x 400mm, liggend verwerkt) tot plafond	Wit spuitwerk
Badkamer(s) bwnr 19 t/m 24	Vloertegels (600mm x 600mm) met kunststenen dorpel (antraciet)	Wandtegels (300mm x 600mm, liggend verwerkt) tot plafond	Wit spuitwerk
(Inloop) kast	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Techniekrimte in appartement	Dekvloer	Behangklaar	Onafgewerkt
Berging in appartement	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Meterkast	Dekvloer	Underlayment beplating	Onafgewerkt
Bergingen in stallingsgarage	Beton (gevlinderd)	Vellingblokken / onafgewerkt beton	HWC platen met isolatie

## RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTE

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
<b>Stallingsgarage</b>	Beton (gevlinderd) incl. belijning	Onafgewerkt beton	Houtwolcementplaten met isolatie
<b>Bergingsgangen stallingsgarage</b>	Beton (gevlinderd)	Kalkzandsteen vellingblokken / onafgewerkt beton	Houtwolcementplaten met isolatie
<b>Lifthal stallingsgarage</b>	Vloercoating	Spuitwerk (wit)	Houtwolcementplaten met isolatie
<b>Kast stallingsgarage</b>	Tegelwerk	Tegelwerk tot 1,2 meter daarboven onafgewerkt	Houtwolcementplaten met isolatie
<b>Hydrofoorroimte</b>	Beton (gevlinderd)	Onafgewerkt	Houtwolcementplaten met isolatie
<b>Hoofdentree</b>	Droogloopmat en vloercoating (betonlook) op trap	Lambrisering hout en daarboven wit spuitwerk	Akoestisch systeemplafond (wit) met isolatie
<b>Lifthal begane grond</b>	Vloercoating (betonlook)	Spuitwerk (wit)	Akoestisch systeemplafond (wit) met deels isolatie
<b>Lifthal verdiepingen</b>	Vloercoating (betonlook)	Spuitwerk (wit)	Akoestische plafondplaten (wit)
<b>Trappenhuis</b>	Prefab beton (naturel) trappen en bordessen	Spuitwerk (wit)	Akoestisch spuitwerk onder trappen en bordes / akoestische plafondplaten onder de dakvloer

## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Gevels</b>		
Metselwerk gevelbanden	Baksteen	Licht (wit)
Metselwerk kaders langs kozijnen	Baksteen	Licht (wit)
Metselwerk tussen gevelbanden en kaders	Baksteen	Bruin gemêleerd
Voegwerk gevelbanden en kaders	Voegwerk	Crème
Voegwerk metselwerkvlakken	Doorstrijkmortel	Zwart
Waterslagen	Aluminium	Zwartgrijs
Geveldraggers en lateien boven kozijnen	Staal poedercoating	Zwartgrijs
Balkons / v.v. metselwerk steenstrips t.p.v. randen	Prefab beton / baksteen	Grijs / licht (wit)
Balustrades balkons en dakterrassen	Metaal en glas	Zwartgrijs en transparant
Screens (conform geveltekening)	Aluminium / doek	Zwartgrijs / donker
Pergola (dakterras penthouses conform verkooptekening)	Hout	Onbehandeld (vergrijs)
Privacyscherm (tussen dakterras penthouse bwnr 23 en 24)	Houten lamellen	Onbehandeld (vergrijs)
<b>Kozijnen en deuren</b>		
Gevelkozijnen appartementen	Kunststof	Bu-zijde zwartgrijs , bi-zijde wit
Schuifdeur terras / balkon	Kunststof	Bu-zijde zwartgrijs , bi-zijde wit
Hoofdentreepui	Aluminium	Zwartgrijs
Postkasten en bellentableau hoofdentreepui	Aluminium	Zwartgrijs
Stallingsgarage rolhek met loopdeur	Staal (omkasting+ kozijn entree stallingsgarage)	Zwartgrijs
Gaashekwerk in stallingsgaragerolhek	Staal (verzinkt)	Standaard
Afscheiding stallingsgarage (roosterhekwerk)	Staal poedercoating	Zwartgrijs
Kozijnen algemene ruimten	Hout	n.t.b.
Deuren algemene ruimten	Samengesteld / hout	n.t.b.
Kozijnen naar verkeersruimtes stallingsgarage	Hout	Wit
Deuren naar verkeersruimtes stallingsgarage	Samengesteld / hout, glasstrook	Wit, transparant
Kozijnen bergingen in stallingsgarage	Hout	Wit
Deuren bergingen in stallingsgarage	Samengesteld / hout	Wit
Kozijnen trappenhuis bgg t/m 4 <sup>e</sup> verd	Hout	n.t.b.
Deuren trappenhuis bgg t/m 4 <sup>e</sup> verd	Samengesteld / hout, glasstrook	n.t.b., transparant
Woningentreekozijn appartementen	Hout	n.t.b.
Woningentreedeur appartementen	Samengesteld / hout	n.t.b.
Binnenkozijnen en deuren appartementen	Plaatstaal en honingraad vzw HDF afwerking	Wit
Dorpel badkamer en toilet	Kunststeen	Antraciet
Vensterbank penthouse	Kunststeen	Bianco-C (n.t.b.)
<b>Daken</b>		
Dakbedekking + grind	Bitumen + grind	Zwart + grijs

Hemelwaterafvoer t.p.v. balkons	Aluminium	Zwartgrijs
Dakrand en afdekkers	Aluminium	Zwartgrijs
Noodoverstorten	Aluminium	Zwartgrijs
Ventilatiekanalen op het hoofddak	Aluminium	n.t.b. lichte kleur
<b>Diversen</b>		
Terras begane grond appartementen	Betontegels 50x50 cm	Standaard grijs
Terras penthouses	Betontegels 50x50 cm	Standaard grijs
Lamellen hekwerk t.p.v. inrit	Staal poedercoating	Zwartgrijs

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

## TOELICHTING

### Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d. Het openbare gebied is door de gemeente Zwijndrecht ontworpen en zal door de gemeente worden gerealiseerd in aansluiting op de bouw van het appartementencomplex. Mogelijk zal een tijdelijke situatie ontstaan waarbij de bereikbaarheid van de appartementen gehinderd zal worden door de werkzaamheden van de gemeente.

De maatvoering van de plattegronden is **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

### Opleveringsvolgorde

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger geen rechten ontleen aan de voorgenomen opleverings-volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

### C.A.R.- en aansprakelijkheidsverzekering(en)

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

### Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het Bouwbesluit worden begrippen als keuken, woonkamer en slaapkamer niet gebruikt, maar wordt onder andere gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte. De ruimtes in het appartement voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

#### Gewoonlijk bekend als

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

#### Benaming volgens Bouwbesluit

- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Toiletruimte
- Badruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte

Een "onbenoemde ruimte" betekent dat deze ruimte niet geschikt is als verblijfsruimte onder de direct specifieke eisen waaraan een verblijfsruimte dient te voldoen. Indien de verkrijger deze ruimte direct of in een latere fase in wil (laten) richten als verblijfsruimte dan zullen de voorzieningen, hiervoor noodzakelijk, aangebracht dienen te worden.

### Krijtstreepmethode

De daglicht- en ventilatievoorziening van de appartementen is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde '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 gedeeltes aanwezig kunnen zijn.

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

- bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) inclusief wijzigingen bij besluit 01-01-2022;
- 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.

## **TOjuli**

Ook moeten alle woningen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijding gedurende een deel van het jaar. Deze overschrijding wordt op diverse manieren voorkomen. Bij uw woning wordt, zonwerend glas en ook zonwering (screens) toegepast. De plaats van deze zonwering vindt u op de verkooptekeningen.

## **SWK-bepalingen**

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2020 module IF en IIU.

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.

## **Veiligheid tijdens de uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

## **Veiligheid na oplevering**

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht.

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

## **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 Mechanische Ventilatie

### Tekeningen en berekeningen

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

### Gebbruikshandleidingen

- Ventilatielucht/water warmtepomp
- PV-panelen en omvormer (Indien toegepast)
- Rookmelders
- Opstookprotocol

### 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)