



VILLA LAGO
VELSERBROEK



Technische Omschrijving

Villa Lago - Velsersbroek

Versie: 23 oktober 2024

Voor u ligt de technische omschrijving & afwerkstaat behorende bij het project 'Villa Lago'.

Plangegevens

Project Villa Lago in Velsersbroek bestaat uit 8 luxe appartementen. De appartementen zijn verdeeld over 4 bouwlagen.

Betrokken partijen

Ontwikkelaar

De Raad Bouwontwikkeling B.V.

Telefoon: 071-4051414

E-mail: info@deraad.nl



Aannemer

De Raad Bouw B.V.

Telefoon: 071-4051414

E-mail: info@deraad.nl

Website: www.deraad-bouw.nl



Architect

Telefoon: 015-2146668

E-mail: info@steenhuisbukman.nl

Website: www.steenhuisbukman.nl

**Steenhuis
Bukman
Architecten**

Constructeur

Broersma Ingenieurs

Telefoon: 070-3602907

E-mail: info@bureau-broersma.nl

Website: www.bureau-broersma.nl



Makelaar

Van der Schaaf & Kooijmans makelaars BV

Bloemendaalseweg 47

2061 CB BLOEMENDAAL

Telefoon: 023-5251525

E-mail: info@skmakelaars.nl

Website: www.skmakelaars.nl



Inhoudsopgave

Plangegevens	2
Inhoudsopgave	3
Technische omschrijving	5

Algemeen

1. Besluit bouwwerken leefomgeving & benamingen
2. Geldende Administratieve Bepalingen
3. Woningborg
4. Maatvoering en peil
5. Tegenstrijdigheden

Ruwbouw

6. Grondwerk
7. Rioleringswerkzaamheden
8. Bestrating / algemene groenvoorzieningen
9. Fundering
10. Vloeren
11. Buitengevels
12. Daken

Afbouw

13. Timmerwerk
14. Binnenwanden
15. Kozijnen, ramen en deuren
16. Hang- en sluitwerk
17. Beglazing
18. Wandafwerking
19. Plafondafwerking
20. Vloerafwerking
21. Schilderwerk
22. Tegelwerken
23. Sanitair
24. Keukeninrichting

Technische installaties

25. Waterinstallatie
26. Ventilatie
27. Verwarming en koeling
28. Elektrische installatie
29. Rookmelders
30. NUTS-aansluitingen
31. Liftinstallatie
32. Camerasysteem

Overige zaken

33. Bergingen
34. Pakket- en postkasten
35. Schoonmaken en oplevering
36. Veiligheid tijdens uitvoering
37. Veiligheid na oplevering
38. Onderhoud

Kleur- en Materiaalstaat

39. Kleur- en Materiaalstaat appartementen
40. Standaard sanitair
41. Standaard deuren

Technische omschrijving

ALGEMEEN

De technische omschrijving vormt een onderdeel van het contract tussen verkoper (ondernemer) en koper (verkrijger). In de koop- en aannemingsovereenkomst van het appartement wordt onder andere de verkoop van de grond tussen partijen vastgelegd, alsmede de verplichting tot realisering van het appartementengebouw door de ondernemer. De verkrijger van een appartement koopt daarmee tevens een aandeel in een appartementengebouw welke nog niet is gerealiseerd. De indeling van het appartement en de plaats van de technische installaties staan weergegeven op de verkooptekening. De toe te passen materialen en technische installaties van de woningen worden beschreven in deze technische omschrijving.

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen en impressies opgenomen op de website en overige verkoopbescheiden zijn geen verkoopcontractstuk. Er valt geen recht te ontlenen aan deze impressies. De koper wordt aangeraden de separate, aan koper overhandigde, en gewaarmerkte verkooptekeningen hiervoor te raadplegen.

1. Besluit bouwwerken leefomgeving & benamingen

De appartementen voldoen aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), dat ten tijde van de indiening van de bouwaanvraag geldig was. Met de invoering van het Bouwbesluit en vervolgens het Bbl is de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt niet meer gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en technische ruimte.

Ter verduidelijking de volgende benamingen volgens bouwbesluit/Bbl (besluit bouwwerken leefomgeving):

Verblijfsruimte:

Woonkamer
Keuken
Slaapkamer

Verkeersruimte:

Hal
Entree
Gang

Toiletruimte:

Toilet

Badruimte:

Badkamer

Technische ruimte:

Meterkast
Berging

Onbenoemde ruimte:

Inloopkast

In een aantal gevallen is het mogelijk dat de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding van een gedeelte van de verblijfsruimte niet voldoet aan de berekeningen. Dit deel van de ruimte wordt niet aangemerkt als verblijfsruimte. Indien dit van toepassing is wordt dit gedeelte, in de regel, als onbenoemde ruimte aangegeven op de tekening. Dit doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de betreffende ruimte. Deze manier van werken wordt door het Bbl mogelijk gemaakt en wordt de "Krijtstreepmethode" genoemd.

2. Geldende Administratieve Bepalingen

- De U.A.V. 2012, vastgesteld bij beschikking van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;
- De voorschriften van de Overheid;
- De voorschriften van de nutsbedrijven;

- De in paragraaf Onderhoud van de U.A.V. genoemde onderhoudstermijn, t.w. een termijn van drie maanden;
- De betaling dient te geschieden in termijnen volgens de regeling, opgenomen in de koop-/aannemingsovereenkomst.

3. Woningborg

Informatieplicht verzekering

Op basis van artikel 7:765a BW is de Ondernemer verplicht om de Verkrijger te informeren op welke wijze de nakoming van de verplichtingen door de Ondernemer zijn gedekt door een verzekering of een andere financiële zekerheid. Deze overeenkomst wordt aangegaan met toepassing van een Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het Woningborg-certificaat biedt de Verkrijger een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van insolventie van de Ondernemer tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt de Verkrijger zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de Ondernemer. In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekkingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend.

Voorrang bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden welke worden gehanteerd en voorgeschreven in de basisregeling van de geldende Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de genoemde bepalingen van de Woningborg-garantie.

Niet onder de Woningborg-garantie vallen de voorzieningen buiten het woongebouw. Hierbij kunt u denken aan de kruipruimte, losstaande bergingen en de aanleg van groenvoorziening, infrastructuur etc.

4. Maatvoering en peil

Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in centimeters. Indien de maatvoering tussen de wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Tevens dient u de maten en de oppervlakte bepalingen aan te houden als "circa" maten. De verkooptekeningen zijn op schaal en voorzien van maatvoering.

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de onafgewerkte dekvloer van de begane grond. Het peil ten opzichte van de openbare weg wordt in overleg met de afdeling Openbare werken van de gemeente Velsen vastgesteld.

5. Tegenstrijdigheden

Bij tegenstrijdigheden in de stukken geldt de volgende volgorde van voorrang:

1. Woningborg garantieregeling
2. Verkooptekeningen
3. Technische omschrijving

RUWBOUW

6. Grondwerk

De nodige grondwerken worden verricht voor het ophogen van het maaiveld, funderingen, leidingen, tuinen, groen en bestrating. Onder de bestrating komt een aanvulling van straatzand.

Grondwerken vallen niet onder het gewaarborgde van Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

7. Rioleringswerkzaamheden

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De rioleringen zullen het KOMO

garantiekeurmerk hebben en het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De binnenriolering wordt uitgevoerd als een verzamelleiding onder de begane grondvloer. Deze leidingen worden opgehangen door middel van beugels aan de vloer en/of aan de funderingsbalk. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in KOMO gecertificeerd kunststof materiaal dat tot 90 graden Celsius hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het rioleringsysteem wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding welke boven het dak uitmondt. Het riool zal worden aangesloten op het gemeentelijke stelsel.

De binnenriolering wordt uitgevoerd in PVC of een gelijkwaardig materiaal. Ter plaatse van de volgende posities in de woningen zal de binnenriolering worden aangebracht:

- Wasmachine
- Toilet(ten)
- Wastafels
- Douche (en bad optioneel)
- Keuken
- Fontein

De hemelwaterafvoeren zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven. Deze kunnen nog van positie wijzigen.

8. Bestrating / algemene groenvoorzieningen

De aanleg van de bestrating en de algemene groenvoorzieningen op het buitenterrein (eigendom van VvE) wordt door de ondernemer gerealiseerd. De aansluiting van het buitenterrein op het openbaar gebied wordt in opdracht van de ondernemer en de gemeente Velsen gerealiseerd. In totaal worden er 14 parkeerplaatsen aangelegd.

9. Fundering

Het appartementencomplex wordt gefundeerd op een betonnen fundering op boorpalen volgens het funderingsplan en de berekeningen van de constructeur en goedkeuring van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente Velsen.

10. Vloeren

De begane grondvloer (uitwendige scheidingsconstructie) wordt als geïsoleerde kanaalplaatvloer uitgevoerd. Hiermee wordt de totale isolatiewaarde, conform de gestelde BENG-norm, minimaal een R_c waarde van $3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$, behaald. De vloer wordt afgewerkt met een dekvloer.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in breedplaatvloeren, afgewerkt met een zwevende afwerkvloer bestaande uit een isolatielaag en de dekvloer.

11. Buitengevels

De gevels worden uitgevoerd met metselwerk. De binnenbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De isolatie van de gevels van het woongebouw wordt met voldoende dikte toegepast, zodat de totale isolatiewaarde (minimaal een R_c waarde van $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$) aan de BENG voldoet.

In de binnenspouwbladen worden waar nodig stalen en/of betonnen lateien toegepast.

De prefab balkons hebben als randbeveiliging glashekwerken, lamellenschermen en aluminium hekwerken met plantenbakken conform verkooptekening.

De dilatatievoegen in de gevels blijven open en worden niet afgewerkt. Extra dilataties kunnen later, op advies van de constructeur, nog worden aangebracht. De dilataties zijn niet aangegeven op de verkooptekeningen.

12. Daken

De platte daken worden voorzien van afschot met isolatie volgens de BENG berekening en een APP-bitumineuze dakbedekking, waarmee de totale isolatiewaarde van het dak (minimale R_c waarde van $6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$), benodigd voor de gestelde BENG-norm, behaald wordt.

Op het dak worden doorvoeren ten behoeve van de ventilatie en de ontluchting van de riolering aangebracht. De plaats van de ontluchting wordt in overleg met de installateur bepaald.

AFBOUW

13. Timmerwerk

De woning wordt zonder vloerplinten opgeleverd. De dagstukken ter plaatse van de kozijnen worden indien nodig afgewerkt met plaatmateriaal.

In de meterkast wordt een meterkastschot aangebracht conform de eisen van de nutsbedrijven.

14. Binnenwanden

De woningscheidende en dragende wanden in de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De trappenhuis-, lift- en wand grenzend aan de technische ruimte in de woning wordt als stabiliteitswand in beton uitgevoerd. De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden. De dikte van deze wanden kunnen verschillen en is volgens opgave van de constructeur en volgens de geldende geluidsnorm van de desbetreffende ruimte. In de bouwmuren, die worden gedilateerd, is het mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven doordat ter plaatse van de dilataties een (krimp)scheur kan ontstaan.

15. Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen:

De buitenkozijnen in de gevels worden uitgevoerd in aluminium. De onderdorpel van de buitendeurkozijn bij de hoofdentree worden uitgevoerd in hard-/kunststeen.

Binnenkozijnen:

De kozijnen in de algemene ruimte en van de woningentree worden uitgevoerd in hout. De binnendeurkozijnen in de woningen zijn plaatstalen kozijnen geschikt voor opdekdeuren en zijn fabrieksmatig afgelakt. De deur naar de woonkamer wordt voorzien van glas (zie kleur- en materiaalstaat). De kozijnen zijn niet voorzien van een bovenlicht. Boven het kozijn zal de wand worden doorgetrokken.

Buitendeuren en -ramen:

De balkon/terrasdeuren worden uitgevoerd in aluminium schuifdeuren of vaste en draaikiëpramen. De deuren in de algemene

ruimte zijn standaard buitendeuren uitgevoerd in aluminium met (veiligheids)glas.

Binnendeuren:

De entree deur van de woning wordt uitgevoerd in MDF volkernplaat. Deze is 30 minuten brand- en inbraakwerend en sluit vanzelf door middel van een vrijloopdranger, voorzien van een spionoog. De binnendeuren zijn opdekdeuren fabrieksmatig afgelakt. De binnendeuren in de woning zijn (behoudens toilet en badkamer) niet afsluitbaar. Optioneel zijn andere binnenkozijnen en binnendeuren mogelijk (met uitzondering van de toegangsdeur).

16. Hang- en sluitwerk

Alle draaiende/schuivende delen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van tochtstrippen of een rubberen kader.

De schuifpuien naar het balkon worden uitgevoerd aan de buitenzijde met een vaste greep en aan de binnenzijde met een bedieningshendel voorzien van een cilinder. Alle binnendeuren worden voorzien van een deurgreep van het type Svedex Mood conform opgave in het Svedex deurportaal (of vergelijkbaar). De meterkastdeur zal worden voorzien van een kastslot. De badkamerdeur en toiletdeur worden voorzien van een vrij- en bezetslot. Optioneel kunnen alternatieve deurkrukken en schilden voor de binnendeuren worden gekozen.

De kwaliteit van het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen voldoet aan de eisen als genoemd in het Besluit bouwwerken leefomgeving en aan de classificatie van het Politie Keurmerk Veilig Wonen (een PKVW-certificaat wordt niet verstrekt).

17. Beglazing

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen, buitendeuren en -ramen worden voorzien van isolerende HR++ beglazing. Daar waar nodig wordt veiligheidsbeglazing toegepast. Ter plaatse van de balkons wordt (gedeeltelijk) een glazen balustrade toegepast. Hierbij wordt veiligheidsglas toegepast.

18. Wandafwerking

De in het zicht blijvende wanden in de verblijfsruimten, die niet voorzien zijn van tegelwerk, worden behangklaar afgewerkt. Dit betekent dat ze geschikt zijn om direct na oplevering te worden voorzien van dik behang. Kleine onregelmatigheden in de wanden kunnen geen reden zijn tot afkeur. Het wordt sterk afgeraden om (kort) na de oplevering sierpleister aan te brengen op de wanden. Door de droging en krimp van de diverse bouwonderdelen, welke meerdere jaren voortduurt, zullen vrijwel altijd krimpscheuren ontstaan. Deze zetten door in sierpleister. Wij adviseren de wanden te voorzien van een vliesbehang, zodat de mogelijke scheurvorming achter het vliesbehang wegvalt.

19. Plafondafwerking

De betonplafonds in de woningen zijn voorzien van v-voegen welke in het zicht blijven en worden afgewerkt met wit spuitwerk.

20. Vloerafwerking

Alle woningvloeren worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. In de dekvloer zitten leidingen van de vloerverwarming en -koeling verwerkt. Het boren in deze vloeren is niet toegestaan. Belangrijk bij dit systeem is een juiste keuze van de vloerafwerking. Uw vloerafwerking mag een maximale warmteweerstand hebben welke is uitgedrukt in een Rc-waarde. Deze waarde mag niet hoger zijn dan 0,9m² K/W. Uw leverancier dient dit te berekenen. Vloerbedekking, laminaat en PVC zijn beperkt mogelijk. Tevens dient de vloerafwerking geschikt te zijn voor vloerverwarming als hoofdverwarming en voor koeling. Geef dit altijd aan bij uw leverancier.

Het wordt de eigenaar en gebruikers van privé-gedeelten toegestaan een harde vloerafwerking aan te brengen, mits dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren en gebruikers.

Bij het aanbrengen van harde vloerafwerking dient er rekening mee gehouden te worden

dat de akoestische prestatie (contactgeluid LnT,a < 44 dB) van de reeds aanwezig verende opgelegde dekvloer niet verminderd. Praktisch betekent dit het volgende:

- De woning is reeds voorzien van een zwevende dekvloer. Het aanbrengen van een tweede zwevende laag kan de akoestische prestatie verslechteren. Uw vloer dient direct op de dekvloer aangebracht te worden.
- Houd plinten vrij van de zwevende dekvloer en van de daarop door u aangebrachte harde vloerafwerking. De zwevende dekvloer en daarop aangebrachte harde vloerafwerking, mogen geen contact maken met het opgaande werk. Bevestig plinten aan de wand en houd deze geheel vrij van de vloer (afwerking);

Houd er bij de keuze van uw vloerafwerking rekening mee, dat de afwerkvloer kan gaan scheuren ten gevolge van het drogingsproces. Bij een PVC-vloer, gietvloer e.d. bestaat het risico dat deze scheuren zich op termijn aftekenen in de afgewerkte vloer. Wij adviseren u zich hierover te laten informeren bij uw vloerenleverancier. Uw leverancier dient de ondergrond te accepteren voordat hij start met zijn werkzaamheden.

Voor verdere informatie en toelichting verwijzen wij u naar de Akte van Splitsing.

Opstap

De hedendaagse eisen vermelden een maximale opstaphoogte van 20mm ter plaatse van de voordeur. Deze 20mm geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de door u te kiezen vloerafwerking met een dikte van 15mm. Houd u hier dus rekening mee bij de keuze van uw vloerafwerking.

Vloer hoofdentree

De entreehal van het appartementencomplex wordt betegeld met vloertegels (afmeting en kleur nader te bepalen in overleg met de architect). Achter de entreedeur wordt een schoonloopmat aangebracht.

De overige algemene ruimtes die zich niet bevinden op de begane grond worden

voorzien van een Tarkett PVC vloer of gelijkwaardig.

21. Schilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Al het houtwerk komt voorbehandeld op het werk aan en wordt op het werk één keer dekkend afgelakt.

De volgende onderdelen worden op het werk afgelakt met een dekkende watergedragen verf:

- Binnenkozijnen, meterkastdeuren en de deur van de technische ruimte in de algemene ruimte, entree kozijnen van de woningen en deuren mits deze niet reeds fabrieksmatig zijn afgelakt.
- Aftimmering binnenzijde buitenkozijnen.

22. Tegelwerken

De woning wordt in de sanitaire ruimten voorzien van tegelwerk. Het tegelwerk in de badkamer wordt aangebracht tot plafondhoogte. In het toilet wordt het tegelwerk aangebracht tot een hoogte van circa 120 cm boven de vloer. Hierboven zal het behangklaar worden afgewerkt. Het wandtegelwerk zal liggend worden uitgevoerd.

Het standaard tegelwerk is als volgt vastgesteld voor uw woning:

Vloer:

formaat 60 x 60 cm in de kleur light-grey.

Wand:

formaat 30 x 60 cm in de kleur mat wit

Het tegelwerk kan in overleg met de tegelshowroom aangepast worden aan uw persoonlijke wensen. Wijzigingen van het tegelwerk kan resulteren in meerwerk. Zodra de aannemer een tegelshowroom heeft geselecteerd zal deze u een uitnodiging sturen voor een vrijblijvend bezoek. Het is niet mogelijk om het tegelwerk te laten vervallen of uit te zoeken bij een niet geselecteerde showroom.

Het standaard tegelwerk kunt u bezichtigen bij de showroom van dit project.

23. Sanitair

De woning wordt standaard voorzien van sanitair. De positie van het sanitair en de daarbij behorende aansluitingen in de badkamer kunnen worden gewijzigd in overleg met de showroom, installateur en aannemer.

Het sanitair kan in overleg met de showroom aangepast worden aan uw persoonlijke wensen (let op: het is niet mogelijk de positie van het toilet te wijzigen). Wijzigen van het sanitair kan resulteren in meerwerk. Zodra de aannemer een showroom heeft geselecteerd, zal deze u een uitnodiging sturen voor een vrijblijvend bezoek.

Een weergave van het standaard sanitair treft u verderop in deze technische omschrijving.

Toiletruimte:

- Inbouwreservoir met zwevend toilet met softclose zitting en deksel;
- Fontein met kraan, sifon en muurbuis.

Badkamer:

- Wastafel (120cm breed, zie verkooptekening) met een eenhendelmengkraan, sifon, muurbuis en rozet alsmede een spiegel met geïntegreerde verlichting;
- Regendouche met thermostaatkraan, glijstang, doucheslang en handdouche;
- De douchehoek is op afschot naar de draingoot betegeld. De douchehoek (maatvoering conform verkooptekening) wordt afgewerkt met een RVS showerprofiel.

24. Keukeninrichting

De woning zal standaard niet worden voorzien van een keuken. De aangesloten keukenleverancier kan u een totaalofferte uitbrengen voor het leveren van uw keuken en apparatuur. De showroom zal, in overleg met de installateur, de mogelijkheden beoordelen voor het verleggen van leidingwerk in het bouwproces.

TECHNISCHE INSTALLATIES

25. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot water zijn in de koop- en aanneemsom begrepen. De waterleiding wordt volgens de plaatselijk geldende voorschriften aangelegd.

Waterleiding

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter welke is geplaatst in de meterkast.

Vanaf de watermeter wordt een koudwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- Tappunt t.b.v. de mengkraan in de keuken (afgedopt opgeleverd)
- Inbouwreservoir en fontein in het toilet
- Douchekraan en wastafel in de badkamer(s)
- Wasmachine aansluiting
- Warmtepomp
- *Optioneel ook bad en toilet*

Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterleiding aangelegd met aftakkingen naar:

- Tappunt t.b.v. de spoelbak in de keuken (afgedopt opgeleverd)
- Douchemengkraan en wastafel in de badkamer
- *Optioneel ook bad*

26. Ventilatie

De woning wordt geventileerd door middel van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning. In de woning worden afzuig- en inblaasventielen geplaatst in het plafond. Ter compensatie van de afgezogen lucht wordt verse buitenlucht ingeblazen welke wordt voorverwarmd via de warmte-terugwin-unit (WTW).

Afzuiging keuken

Standaard worden in uw keuken twee afzuigventielen geplaatst t.b.v. de ventilatie. Deze zullen boven het aansluitpunt voor het kookgedeelte van de optionele keuken worden gepositioneerd. Het is NIET toegestaan uw

afzuiging voor de keuken aan te sluiten op deze ventielen. Het realiseren van een afzuigkanaal naar buiten is ook na oplevering NIET toegestaan. Dit zal het ventilatiesysteem uit balans brengen wat consequenties zal hebben voor uw ventilatiesysteem. Een afzuiging met recirculatie is daarom noodzakelijk.

Bij recirculatie wordt de afgezogen lucht in de kap gefilterd door middel van filters welke u regelmatig dient te reinigen / vervangen. De schoongefilterde lucht wordt vervolgens weer uw woning in geblazen. Bij deze vorm van afzuiging kan uw afzuigkap op iedere willekeurige locatie in uw keuken worden bevestigd, deze kan niet worden aangesloten op de afzuigventielen. Vraag uw keukenleverancier hiernaar bij de aankoop van uw keuken.

27. Verwarming en koeling

Vanuit de berging in de woning worden de appartementen voorzien van een zogenoemde lage temperatuurverwarming en -koeling. Dit werkt met een warmtepomp in combinatie met vloerverwarming als hoofdverwarming en koeling. De badkamer wordt voorzien van vloerverwarming en een elektrische handdoekradiator. Om condensvorming te voorkomen is de koeling in de badkamer uitgeschakeld.

Deze manier van verwarmen en koelen wordt door de bewoners van de woningen waarin dit reeds is toegepast als zeer aangenaam ervaren. Meer informatie over dit systeem leest u verderop in deze technische omschrijving.

Bij een buitentemperatuur van -10°C en een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden de navolgende temperaturen bereikt en behouden: zie Bijlage A Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

- Woonkamer: $\geq 22^{\circ}\text{C}$
- Slaapkamers: $\geq 22^{\circ}\text{C}$
- Toilet: $\geq 18^{\circ}\text{C}$
- Badkamer: $\geq 22^{\circ}\text{C}$
- Hal: $\geq 18^{\circ}\text{C}$

28. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraaldozensysteem conform regelgeving.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten. De hoeveelheid groepen is nader door de installateur te bepalen. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren, met uitzondering van de techniekruimtes en bergingen waar deze in het zicht worden aangebracht. De installatie wordt als een zogenaamd inbouwsysteem uitgevoerd.

De kleur van het standaard schakelmateriaal is wit. De schakelaars worden op ca. 105 cm boven de onafgewerkte vloer aangebracht. De wandcontactdozen worden op ca. 30 cm boven de onafgewerkte vloer aangebracht, tenzij anders in de omschrijving of op tekening aangegeven. In de keuken worden de wandcontactdozen boven het aanrechtblad op ca. 120 cm aangebracht. Ook in de technische ruimte zullen de wandcontactdozen hoog worden aangebracht.

De globale posities van de lichtpunten (voorzien van kroonsteentje) en schakelaars zullen op de verkooptekening worden aangegeven.

In de woonkamer zijn aansluitpunten aanwezig voor UTP. De aansluitingen in de woonkamer worden afgemonteerd opgeleverd. De aansluitkosten zijn in de koopsom inbegrepen. U dient als koper zelf zorg te dragen voor levering van hiervoor genoemde aansluitingen.

De appartementen worden voorzien van een videofooninstallatie. Met de videofoon kunt u tevens de algemene toegangsdeur op afstand openen.

29. Rookmelders

In de woning worden waar nodig rookmelders aangebracht. Deze worden aangesloten op het lichtnet en voorzien van een batterij. De rookmelders worden geplaatst conform opgave van de brandweer/ installateur.

30. NUTS-aansluitingen

De woningen worden aangesloten op het openbare water-, elektriciteit en rioleringsnet. De aansluitkosten hiervoor zijn in de koopsom inbegrepen.

31. Liftinstallatie

Het appartementencomplex wordt voorzien van een liftinstallatie met een vrije doorgang breedte van circa 90 cm en hoogte van 210 cm.

32. Camerasysteem

De volgende ruimtes worden voorzien van een camerasysteem:

- centrale hoofdentree;
- terrein (aansluiting, positie n.t.b.);
- in de lift;
- gang op verdiepingen (aansluiting).

Het systeem is eigendom van en wordt beheerd door de VVE. Beelden kunnen worden opgenomen.

OVERIGE ZAKEN

33. Bergingen

Op het terrein van het appartementengebouw bevinden zich 8 losse bergingen. De bergingen worden gerealiseerd in metselwerk en zijn niet geïsoleerd. De verlichting in de berging wordt uitgevoerd in een 230 volts installatie met een gecombineerde schakelaar met enkele wandcontactdoos, met een maximaal vermogen van 300 watt per berging, welke is aangesloten op de meterkast van de bijbehorende woning.

De berging is bij de koop van uw woning in de koopsom inbegrepen en derhalve gekoppeld aan uw woning.

34. Pakket- en postkasten

Bij de ingang van het terrein komen in de gemetselde wand 8 brievenbussen. In dezelfde gemetselde wand wordt een collectieve pakketkast geplaatst waar pakketbezorgers pakketten in af kunnen leveren.

35. Schoonmaken en oplevering

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd.

36. Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf 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 het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen personeel van het bedrijf zelf of van haar 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 kopers zelf, **niet** toegestaan het bouwterrein vrij te betreden.

Om kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen enz. zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels nieuwsbrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt. Kinderen onder de 14 jaar kunnen wij, in verband met veiligheid, geen toegang verlenen tot het bouwterrein tijdens deze kijkdagen.

37. Veiligheid na oplevering

Voor bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt en/of door een erkend glazenwasbedrijf met hoogwerker afhankelijk van de situatie. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoners/eigenaren moeten worden getroffen. Voorzieningen bijvoorbeeld voor het aanlijnen van de glazenwasser en/of voor de bevestiging en zekering van de ladder zijn niet opgenomen in het ontwerp.

38. Onderhoud

Tijdens de bouw van het appartement wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan betonstorten, specie en afwerken van de vloer.

Om dit "bouwvocht" uit het appartement te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van het appartement en zijn niet te vermijden. Verkrijgers kunnen eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met overschilderbare kit of andere flexibele materialen.

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Wij verwijzen voor de onderhoudsvorschriften van de beglazingskit naar de opleveringsinformatiemap, die verkrijger bij de oplevering van het appartement overhandigd krijgt.

39. Kleur- en Materiaalstaat appartementen

EXTERIEUR

Gevel	<i>Strengpers waalformaat zwart tegelverband</i>
Voegwerk	<i>Mortel zwart</i>
Prefab balkon / dakrand	<i>Beton grijs / wit</i>
Kozijnen	<i>Aluminium papyrus wit</i>
Draaiende delen	<i>Aluminium papyrus wit</i>
Waterslagen / lekdorpels	<i>Aluminium zijdegrijs</i>
Plantenbakken balkons	<i>Aluminium grijswit</i>
Privacyschermen	<i>Aluminium papyrus wit</i>
Lamellenschermen	<i>Aluminium papyrus wit</i>
Hemelwaterafvoeren	<i>Aluminium zwart/grijs</i>

INTERIEUR

Kozijnen	<i>Aluminium papyrus wit</i>
Draaiende delen	<i>Aluminium papyrus wit</i>
Entreekozijn	<i>Hout of staalplaat papyrus wit</i>
Voordeur	<i>Hout of 2-zijdig staalplaat gevuld met isolatie zwartgrijs</i>
Binnenkozijnen + binnendeuren	<i>zie paragraaf 41</i>
Dorpels	<i>Kunststeen zwart</i>
Spuitwerk plafond	<i>Wit</i>
Vloer- en wandtegels	<i>Zie paragraaf 22</i>
Sanitair	<i>Zie paragraaf 40</i>

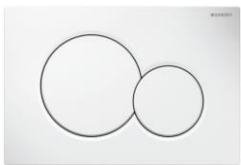
40. Standaard sanitair



Wandcloset met softclose zitting

Merk: Villeroy & Boch

Type: O.Novo pack



Bedienpaneel

Merk: Geberit

Type: Sigma 01



Fontein

Merk: Villeroy & Boch

Type: Avento



Fonteinkraan

Merk: Grohe

Type: Eurostyle

Cosmopolitan



Sifon

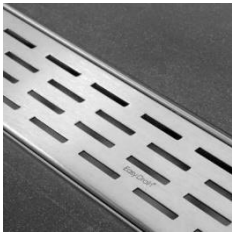
Plugbekersifon chroom met
muurbuis



Doucheset

Merk: Grohe

Type: Tempesta System 250 Regendouche met thermostaatkraan en handdouche



Draingoot

Merk: Easydrain

Type: Multi-Fixt 1



Spiegel

Merk: ntb



Wastafel

Merk: Villeroy & Boch

Type: Avento

Formaat: 1200mm



Wastafelkraan

Merk: Grohe

Type: Eurostyle Cosmopolitan zonder waste

41. Standaard deuren



Merk: Svedex
Type: Mood (of vergelijkbaar)



Standaard binnendeur
Merk: Svedex (of vergelijkbaar)
Type: opdek lijndeur CN12 Connect



Ter plaatse van de woonkamer
Merk: Svedex (of vergelijkbaar)
Type: opdek binnendeur met glas
CN04 Connect

Disclaimer

Alle informatie op de site, in de technische omschrijving en verkooptekening(en) zijn zo zorgvuldig mogelijk samengesteld. Alle betrokkenen hebben ernaar gestreefd om u een zo nauwkeurig mogelijk beeld te geven van de woning, de omgeving en de procedures.

Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, o.a. voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en veranderende modelovereenkomsten van Woningborg N.V.

Eveneens behouden wij ons het recht voor om naar ons oordeel noodzakelijk architectonische of technische wijzigingen aan te brengen (materialen danwel afwerking).

- De artist-impressies en indelingssuggesties van de plattegronden zijn zoals de naam al zegt een artistieke weergave van de woningen. Hoewel deze met de grootste zorg zijn gemaakt, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.
- De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten, evenals de aanduidingen van voorzieningen als warmtepomp, verdeler(s) vloerverwarming, ventilatieventielen en elektra. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.
- De situatietekening(en) geldt alleen voor de nieuwbouwlocatie, deze zijn afhankelijk van de gemeente. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Derhalve worden afwijkingen voorbehouden.

Wijzigingen en afwijkingen, waarvan de wenselijkheid en de noodzakelijkheid tijdens de bouw blijken, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers of De Raad Bouw B.V. geen aanleiding geven tot enige verrekening. Deze zullen zo spoedig mogelijk aan de kopers worden doorgegeven.