

# Jardin Monet

## Maastricht



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Inhoudsopgave

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

## **ALGEMENE INFORMATIE**

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

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

- ‘Koper’: jouw positie conform de koopovereenkomst;
- ‘Verkoper’: de partij die de grond aan je verkoopt;
- ‘Verkrijger’: jouw positie conform de aannemingsovereenkomst;
- ‘Ondernemer’: de partij die de woning voor je bouwt.

## **SWK**

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

## **UITVOERINGSDUUR**

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

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

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

## **NUTSVOORZIENINGEN**

Elk appartement wordt aangesloten op nutsvoorzieningen zoals water, elektra en riolering.

De aansluitkosten en/of entreegelden voor water en elektra zijn bij de koopsom inbegrepen.

De aansluitkosten en/of entreegelden voor eventueel data, tv en telefoon zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

## TEKENINGEN

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

## MAATVOERING

Tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven, zijn alle maten uitgedrukt in millimeters. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa-maten'; geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

## SITUATIESCHETS

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

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

## CONSUMENTENDOSSIER

Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering.

Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

## ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Het project 'Scheg Maastricht', gelegen aan het Geusseltpark te Maastricht, omvat in zijn totaliteit 336 appartementen verdeeld over 3 woonblokken, namelijk:

- Scheg 1A: 80 appartementen t.b.v. verhuur
- Scheg 1B: 83 appartementen t.b.v. verkoop
- Scheg 2: 173 appartementen t.b.v. verhuur

Voorliggende technische omschrijving heeft alleen betrekking op:

- de 83 koop appartementen van **Scheg 1B, genaamd 'Jardin Monet'**;
- de half-verdiepte stallingsgarage met 68 parkeerplaatsen en inpandige gemeenschappelijke fietsenstalling (166 stuks, 2 stuks per appartement);
- de parkeerplaatsen op het aangrenzende buitenterrein;

Genoemde stallingsgarage inclusief bovenliggende daktuin, parkeerplaatsen op het naastgelegen buitenterrein en de inpandige fietsenstalling komen in gedeeld eigendom van de kopers van Jardin Monet (hierna; VvE).

## Planontwikkeling / Verkoper

### RO groep / KASPRO B.V.

Bezoekadres:

Wilhelminasingel 58

6221 BK Maastricht

Telefoon: 043 - 350 0050

Postadres:

Postbus 3086

6202 NB Maastricht

## Ondernemer

### Van Wijnen Sittard B.V.

Bezoekadres:

Milieuparkweg 1

6136 KP Sittard

Telefoon: 046 - 420 4500

## Inlichtingen

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

## Makelaar

### Boek en Offemans

Bezoekadres:

Scharnerweg 116-B

6224 JK Maastricht

Telefoon: 043 - 367 1522

### Tijs & Cyril Makelaardij

Bezoekadres:

Bunderstraat 113

6231 EJ Meerssen

Telefoon: 043 - 365 5655

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

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

## **1. PEIL EN MAATVOERING**

### **Peil van het appartement**

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

### **Maatvoering**

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

## **2. GRONDWERK**

Alle benodigde ontgravingen en aanvullingen voor het bouwen van de funderingsbalken en de liftputten. Alle benodigde ontgravingen en aanvullingen voor het aanleggen van kabels en leidingen.

## **3. RIOLERING**

De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Vuil- en schoon (hemel)water worden gescheiden afgevoerd in kunststof buizen (KOMO-gekeurd) met voldoende diameter.

Het vuilwaterriool (VWA), voorzien van ontstoppingsstukken, wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. De balkonafvoeren zullen eveneens aangesloten worden op het VWA grondriool, zodoende dat eventueel schrobwater e.d. niet terecht kan komen in het hemelwaterriool.

De riolering voor het hemelwater (HWA), voorzien van ontstoppingsstukken, wordt aangesloten op één of meerdere wadi's met overloop (te realiseren door gemeente). Het is dan ook alleen toegestaan om schoon water via de hemelwaterafvoeren af te voeren. De platte daken worden voorzien van pvc hemelwaterafvoeren.

## **4. TERREININRICHTING**

### **Terreininrichting omliggende openbaar gebied**

De inrichting van het omliggende openbare gebied is door de Gemeente Maastricht ontworpen. Uitvoering door derden, in opdracht van Gemeente Maastricht.

### **Terreininrichting VVE**

Op het deels open parkeerdek wordt een daktuin gerealiseerd. Op het aangrenzende terrein naast het appartementengebouw worden parkeervoorzieningen gerealiseerd ten behoeve van bewoners van Jardin Monet.

**Huisvuilophaalvoorziening**

Er is geen gezamenlijk afvalverzamelpunt in het gebouw opgenomen. Recycleerbaar afval dient gescheiden te worden gedeponereerd in afvalcontainers, welke zijn gesitueerd in de nabijheid van het gebouw op openbaar gebied. Tevens dient er voor het restafval gebruik te worden gemaakt van de restafvalzakken van de Gemeente Maastricht.

*De positie van het afvalverzamelpunt wordt vastgesteld door de gemeente Maastricht.*



## **5. FUNDERING / BETONWERK**

De volgende onderdelen worden in beton uitgevoerd:

- Funderingspalen en funderingsbalken;
- Liftputten en wanden van de liftschacht;
- Keldervloer, begane grondvloer, verdiepingsvloeren en de dakvloer;
- Dragende constructieve wanden van de hoogbouw en de kelder;
- Trappenhuis in de hoogbouw en kelder, en trappen in de inpandige trappenhuisen;
- Balkonplaten.

## **6. METSELWERK**

### **Funderingsmetselwerk – peil**

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

### **Buitengevel**

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

### **Binnenwanden (kalkzandsteen)**

Kalkzandsteenelementen: de dragende- / constructieve wanden van de appartementen gelegen in het lage gedeelte van het gebouw.

### **Binnenwanden (isolatie en gipsplaat)**

Niet constructieve wanden ten behoeve van schachten, voorportalen en verkeersruimten.

### **Binnenwanden (cellenbeton wandelementen)**

Separatiewanden in de appartementen.

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

### **Buitendeuren en -kozijnen**

- De gevelkozijnen en deuren t.b.v. de algemene ruimten (hoofdentree, entrees laagbouw, entree fietsenstalling, vluchtdeur parkeergarage) worden uitgevoerd in aluminium;

- Alle overige gevelkozijnen, deuren en draaibare ramen in de buitengevel worden uitgevoerd in aluminium. Onder de buitenkozijnen van de algemene ruimten met deuren welke tot maaiveld doorlopen worden kunststenen dorpels aangebracht;
- Alle beweegbare ramen en buitendeuren worden rondom voorzien van tochtprofielen.

### **Binnendeuren en -kozijnen**

- Binnenkozijnen in het appartement zijn van plaatstaal met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel en zijn fabrieksmatig in de kleur wit (bij benadering RAL 9010) afgewerkt;
- De bovenlichten van binnendeurkozijnen in het appartement worden voorzien van blank enkel glas, met uitzondering van het binnendeurkozijn van de meterkast, de berging en daar waar er constructief een balk boven het kozijn aanwezig is;
- De binnenkozijnen naar de meterkast en de berging worden uitgevoerd met een dicht paneel.
- De binnendeuren zijn vlakke deuren, in opdek uitvoering;
- Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht. Achter de toilet- en badkamerdeuren worden dorpels toegepast;
- Binnendeur kozijnen welke zich bevinden in een technische ruimte grenzend aan een verblijfsruimte, worden uitgevoerd zonder bovenlicht in verband met geldende geluidseisen;
- De (in pandige) woningtoegangsdeuren en –kozijnen worden uitgevoerd in hout, in stompe uitvoering. De woningtoegangsdeur wordt voorzien van een spionoog indien er geen zijlicht is voorzien in het kozijn;
- De binnenkozijnen van de algemene ruimten (bergingen) zijn van hout. De deuren zijn in stompe uitvoering.

### **Hang- en sluitwerk**

- De deuren van de algemene meterkasten, technische ruimte(n) en overige algemene ruimten worden uitgevoerd met een cilinderslot;
- De toegangsdeuren van de appartementen worden uitgevoerd met een veiligheidsslot met meerpuntssluiting, aan de buitenzijde een vaste greep op schild, aan de binnenzijde een kruk;
- De balkon- / terrasdeuren naar de loggia's worden uitgevoerd met cilinder, met aan de binnen- en buitenzijde een kruk;
- De draai- kiepramen worden uitgevoerd met draai- kiepraambeslag;
- Cilinders van de algemene buitendeuren (hoofdentree, fietsenstalling), algemene meterkasten en techniekruimte worden onderdeel van het sluitplan van de VVE;
- Cilinders van het privé-gedeelte (appartement entree deur, balkon/terrasdeur) 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 wordt een loopslot gemonteerd;
- Alle binnendeuren worden uitgevoerd met deurkrukken en schilden in blank geanodiseerde (aluminium) uitvoering;
- De woningtoegangsdeuren welke vanuit het inpandige trappenhuis bereikbaar zijn, worden voorzien van een spionoog;
- Ter plaatse van zelfsluitende deuren wordt een deurdranger gemonteerd;
- De woningtoegangsdeuren welke vanuit het inpandige trappenhuis bereikbaar zijn, worden voorzien van een vrijloop deurdranger, welke is aangesloten op de rookmelder in de woning.

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

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

- In de buitenkozijnen van de buitendeuren van het appartement worden kunststeen of aluminium dorpels aangebracht;
- De waterslagen onder de kozijnen in de gevels worden uitgevoerd in aluminium;
- Onder de gevelkozijnen van de appartementen met een gemetselde borstwering worden kunststenen vensterbanken aangebracht;
- Ter plaatse van de toegang naar de loggia's / dakterras is een opstap aanwezig. Deze opstap bestaat uit een dekkend geschilderde houten betimmering.

## **8. TRAPPEN EN HEKKEN**

- De trappen van het hoofdtrappenhuis zijn van prefab beton, uitgevoerd met trapboom. Aan de wanden langs de trappen komt een metalen muurleuning in kleur;
- Ten behoeve van toegang tot het platte dak wordt een dakluik met een tweedelige steekladder aangebracht;
- De balkonhekken op de begane grond worden gemaakt van metaal met glasvulling. E.e.a. conform geveltekeningen en kleuren- en materialenschema;
- De gemetselde balustrades van de balkons op de verdiepingen worden voorzien van een aluminium muurafdekker met hierop een enkele of dubbele borstweringsleuning.

## **9. DAKEN**

- Op de platte daken komt een gebitumineerde dakbedekking met isolatie voorzien van looppaden van betontegels. Tevens wordt een ballast laag van dakgrind aangebracht;
- Langs de dakranden wordt een aluminium daktrim aangebracht;
- De platte daken worden middels een dakluik en klimvoorziening bereikbaar gemaakt voor dakinspectie en onderhoud;

- Op het dak zullen diverse installatiecomponenten komen te staan waaronder; dakkappen, PV(T) - panelen en het kanaalwerk voor de ventilatie-installatie;
- De inrichting van de daktuin op het parkeerdek is nog nader te bepalen;
- De loggia's gelegen in de hoogbouw worden voorzien van gebitumineerde dakbedekking met betontegels. Indien onder of boven de loggia een appartement (verwarmde ruimte) aanwezig is wordt er isolatie aangebracht op of onder de betonvloer van de loggia;
- De loggia's gelegen in de laagbouw worden uitgevoerd in prefab beton.

## 10. DAKGOTEN/HEMELWATERAFVOEREN

- De hemelwaterafvoeren van de loggia's worden uitgevoerd in kunststof;
- De hemelwaterafvoeren van het hoofddak en de dakterrassen worden inpandig afgevoerd, middels kunststof leidingwerk.

## 11. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

### Appartementen

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

In de appartementen worden de vloeren voorzien van een zwevende dekvloer, dit betekent dat de dekvloer aangebracht wordt op een laag isolatie. Voor afwerking (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= 0,09 m<sup>2</sup>K/W** indien uw appartement zich op de begane grond bevindt. Voor appartementen vanaf de eerste verdieping en hoger geldt een **R= 0,13 m<sup>2</sup>K/W**.

Verder dient u t.a.v. de gewenste vloerafwerking tevens rekening te houden met de eisen zoals deze worden gesteld in het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren. E.e.a. ter voorkoming van (contact)geluid overlast naar naast en / of onderliggende woning.

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

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

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

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

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

De wanden van de badkamer worden tot aan het plafond betegeld.

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

### **Algemene ruimten**

Plafonds:

- De hoofdentree ter plaatse van de bel-etage wordt afgewerkt conform afwerkstaat;
- De gangzones worden afgewerkt conform afwerkstaat;
- De bordessen in het trappenhuis zijn uitgevoerd als betonvloer en worden voorzien van spuitwerk en daar waar nodig akoestische voorzieningen;
- Onder de begane grondvloer van de hoogbouw wordt een isolerend plafond van houtwolcementplaten aangebracht;

Wanden:

- Wanden in de gangzones / trappenhuis worden voorzien van spuitwerk met een fijnkorrelige structuur;
- In de kelder worden de wanden als volgt afgewerkt:  
De dragende / constructieve wanden van beton worden niet nader afgewerkt. De dragende / constructieve wanden van kalkzandsteen elementen worden afgefilmd opgeleverd;
- In de hoofdentreehal worden de wanden voorzien van spuitwerk en een houten wandbekleding volgens overzichtstekening per verdieping.

Vloeren:

- De hoofdentree ter plaatse van de bel-etage wordt afgewerkt met vloertegelwerk. Tevens wordt er een schoonloopmat achter de entree deur aangebracht. Conform afwerkstaat.

## **12. BINNENTIMMERWERK**

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

In het appartement worden geen plinten aangebracht.

## **13. BINNENINRICHTING**

Verwijs- en etageborden worden aangebracht in de lifthal.

Bij de toegangsdeuren van de appartementen worden huisnummerborden gemonteerd.

Ter plaatse van de entrees van de hoogbouw en laagbouw worden postkasten voorzien.

## **14. KEUKENINRICHTING**

De appartementen worden zonder keuken verkocht. Aansluitpunten zijn aanwezig volgens de bij de verkoopdocumentatie toegevoegde 0-tekening van NUVA keukens.

## **15. BEGLAZING**

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

De bovenlichten van binnendeurkozijnen in het appartement worden voorzien van blank enkel glas, met uitzondering van het binnendeurkozijn van de meterkast, de berging en daar waar er constructief een balk boven het kozijn aanwezig is.

## **16. SCHILDERWERK**

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

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

## **17. LOODGIETERSWERK**

### **Riolering**

De binnenriolering is van kunststof. Op het dak worden dakdoorvoeren aangebracht ten behoeve van de ontluchting. De gezamenlijke rioleringsleidingen van het gebouw worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. De leidingen en rioleringen welke uitkomen in de kelder komen in het zicht en zullen waar nodig onder het plafond worden versleept.

### **Waterinstallatie**

Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof. De waterleidingen in de badkamer en toilet worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren.

In de hydrofooruimte wordt een waterdrukverhogingsinstallatie geplaatst.

In de algemene poetskast 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;
- keukenmengkraan (enkel aansluitpunt levering keukenmengkraan excl.);
- vaatwasser (afgedopte aansluiting);
- wastafel in de badkamer;
- douche in de badkamer;
- toilet;
- fontein in het toilet.

### **Warmwaterleiding**

Vanuit het naastgelegen energiegebouw worden de warmwaterleidingen aangelegd naar het afgiftepunt in de appartementen. Vanaf het afgiftepunt (eigendom Warmtenetleverancier) in de appartementen worden de volgende warmwater aansluitpunten voorzien (in eigendom koper):

- keukenmengkraan (enkel aansluitpunt levering keukenmengkraan excl.);
- wastafel in de badkamer;
- douche in de badkamer;

Voor de warmwatercapaciteit gelden de eisen zoals omschreven in de SWK-voorschriften. Het centrale warmtesysteem, gelegen in het energiegebouw, zorgt voor de warmwatervoorziening. Dit systeem is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van alle tappunten in het appartement.

### **Sanitair en tegelwerk**

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

Het laten vervallen van sanitair- en/of tegelwerk is mogelijk. Uw badkamer of toilet wordt dan casco opgeleverd. Bespreek deze mogelijkheden met uw kopers begeleider.

### **18. GASINSTALLATIE**

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

### **19. VERWARMINGSINSTALLATIE**

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

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

Algemene ruimte (zoals entreehal, trappenhuisen, verkeersruimtes, bergingen, etc.) zijn onverwarmd.

### **Ketel- en temperatuurregeling**

De binneninstallatie zal worden aangesloten op een afgifteset van de warmtenet leverancier, gesitueerd in de technische ruimte van de appartementen.

Laag temperatuur verwarmen 40-30 en hoog temperatuur koelen 18-21. Uitgangspunt van de temperatuurregeling is 'master/master' met digitale thermostaten in woonkamer en slaapkamers.

Bij de vloerverwarmingsverdeler is de regelaar opgenomen. Omschakeling verwarmen/koelen middels schakelaar, gesitueerd in de berging. Let op: deze installatie betreft geen airco.

De badkamer loopt mee met alle geregelde ruimten, heeft dus geen eigen thermostaat en wordt gesloten in koelbedrijf.



### **Leidingnet / vloerverwarming**

In het appartement wordt vloerverwarming aangebracht. De leidingen worden in de dekvloeren ingestort. De vloerverwarming is transmissie dekkend verlegd, minimaal een HOH afstand van 150 mm, natte ruimten en randzones bij raampartijen HOH 100 mm.

De kunststof vloerverwarmingsverdelers (dubbelwandige behuizing) zijn geschikt voor verwarmen en koelen met per groep een dynamisch flowventiel voor betere balans tussen de onderlinge groepen en een flowindicator. De verdelers worden in de berging van de woning geplaatst. Als er een warmtevraag is in een willekeurig vertrek schakelt de thermostaat van deze ruimte de verdeler aan en wordt de desbetreffende groep van warmte voorzien, onafhankelijk van de thermostaat in de woonkamer. Op deze manier zijn de slaapkamers individueel aan te sturen.

- Primair inregelventiel of kogelkraan op verdeler inclusief primaire overgangskoppelingen.
- Montage middels tackeren vloerverwarmingsleidingen op akoestische isolatie.
- Kunststof/ koper leidingwerk vanaf warmte-opwekker naar de vloerverwarmingsverdelers.
- Leidingen worden waar nodig voorzien van isolatie.

Let op: deze installatie betreft geen airco.

In verband met beperkte vloeroppervlakte in de badkamer is aanvullend een elektrische radiator (Zehnder Aura 906 x 500 mm, 500 Watt standaard wit) in de badkamer opgenomen.

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

Alle verblijfsruimten worden verwarmd door middel van vloerverwarming. Bij toepassing van vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. De transmissieberekening wordt opgesteld o.b.v. een transmissie dekkend verleg. Dat houdt concreet in dat de kopers nadien een vloerafwerking kunnen aanbrengen welke:

**- voor de appartementen op de begane grond in totaal geen hogere warmteweerstand heeft dan 0,09 m<sup>2</sup>K/W**

**- voor de appartementen op de verdiepingen in totaal geen hogere warmteweerstand heeft dan 0,13 m<sup>2</sup>K/W**

Indien deze warmteweerstand hoger wordt dan omschreven, kunnen de boven vernoemde ruimtetemperaturen niet gegarandeerd worden. Ten aanzien van de vloerverwarming heeft SWK ermee ingestemd dat bij de berekeningen van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie geen rekening is gehouden met een opwarmtijd bij een nachtverlaging. Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld.

## **20. VENTILATIE INSTALLATIE**

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

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

In de woonkamer en de hoofdslaapkamer wordt een CO<sub>2</sub>-sensor geplaatst waarmee de WTW-unit wordt gestuurd. De afzuiging van de badkamer wordt aangestuurd middels een puls-schakelaar.

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

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

## **21. ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

### **Appartement**

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

Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen. De leidingen worden in de wanden en vloeren weggewerkt. Tevens wordt er inbouw schakelmateriaal toegepast. Uitzonderingen zijn de meterkasten. 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 van het appartement.

Bij de voordeur van ieder appartement wordt een bedrukker aangebracht.

Tevens wordt ieder appartement voorzien van een videofooninstallatie. In de dag situatie is de hoofdentree deur naar de entreehal open voor toegang voor de postbode of andere bezoekers. De videofooninstallatie stuurt de toegangsdeur tussen de entreehal en de achterliggende gangzone open.

### **Rookmelders**

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

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

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

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

### **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:

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

### **Algemene ruimten**

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

- Verlichting in de bergingen in het bergingscluster op bewegingsmelder;
- Lift;
- Entreeverlichting;
- Trappenhuisverlichting;

- Verlichting bergingsgangen, techniekruimte;
- Videofoon in bellentableau, nabij de hoofdentree;
- Wandcontactdozen algemene ruimten t.b.v. schoonmaakwerkzaamheden.

De leidingen in de algemene ruimten worden geheel in de wanden en de vloeren weggewerkt, met uitzondering van de eventuele leidingen in de bergingen en bergingsgangen, gezamenlijke opslagruimte en technische ruimte. Daar zal gebruik gemaakt worden van een kabelgoot en de installatie opbouw worden uitgevoerd.

### **PV(T)-panelen**

Op het dak van de laagbouw worden PV(T)-panelen door derden aangebracht, ten behoeve van de energiecentrale.

### **Bliksem afleidingsinstallatie**

Er wordt geen bliksem afleidingsinstallatie aangebracht.

## **22. LIFTINSTALLATIE**

In het gebouw zijn in totaal vier liften aanwezig.

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

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

Afwerking liftcabine:

- Vloerafwerking van rubber / pvc;
- Wanden van plaatmateriaal;
- Cabinedeur aan halzijde van metaal;
- Dagstukken van metaal;
- Plafond van metaal met ingebouwde verlichting;
- Een spiegel over de halve hoogte tegen de achterwand;
- Een leuning;
- Hefvermogen 1000 kg;

**RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENT**

<b>Vertrek</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wanden</b>	<b>Plafond</b>
<b>Entree</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Woonkamer / Keuken</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Slaapkamers</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Toilet</b>	Vloertegels (300mm x 300mm) met kunststenen dorpel	Wandtegels (150mm x 200mm, liggend verwerkt) tot ca. 1,2m hoogte, daarboven wit spuitwerk (niet strokend met vloer)	Wit spuitwerk
<b>Badkamer</b>	Vloertegels (300mm x 300mm) met kunststenen dorpel. T.p.v. douchehoek 150 x 150 mm antislip	Wandtegels 150mm x 200mm, liggend verwerkt, tot plafond. (niet strokend met vloer)	Wit spuitwerk
<b>Berging in appartement</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Meterkast</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

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

**RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTE**

<b>Vertrek</b>	<b>Vloer</b>	<b>Wanden</b>	<b>Plafond</b>
<b>Hoofdentree (niveau +0)</b>	Schoonloopmat Vloertegels: afm: 300mm x 300mm	Wit spuitwerk en houten wandbekleding	Akoestisch plafond, met inlegtegels afm. 600 x 600 mm.
<b>Hoofdentree (niveau +1750)</b>	Tapijttegels	Wit spuitwerk en houten wandbekleding	Akoestisch plafond, met inlegtegels afm. 600 x 600 mm.
<b>Verkeersruimte</b>	Vloertegels: afm: 300mm x 300mm / tapijttegels	Wit spuitwerk	Heraklith plafond wit
<b>Trappenhuis (Hoogbouw)</b>	Vloertegels: afm. 300 x 300mm (alleen in souterrain) Prefab betontrap, boven- en onderzijde onafgewerkt Bordessen: tapijttegels begane grond en verdiepingen	Wit spuitwerk	Spuitwerk wit met akoestische panelen tegen plafond
<b>Algemene berging / poetskast</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Heraklith plafond wit
<b>Fietsenstalling</b>	Slijtvaste vloercoating	Onafgewerkt	Heraklith plafond wit
<b>Installatieruimte / Opslag</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
<b>Trappenhuis (Laagbouw)</b>	Vloertegels: afm. 300 x 300mm (alleen in souterrain) Prefab betontrap, boven- en onderzijde onafgewerkt Bordessen: tapijttegels begane grond en verdiepingen	Wit spuitwerk	Spuitwerk wit met akoestische panelen tegen plafond
<b>Portaal lift / trappenhuis</b>	Tapijttegels	Wit spuitwerk	Spuitwerk wit met akoestische panelen tegen plafond
<b>Voorportaal appartementen</b>	Tapijttegels	Wit spuitwerk	Spuitwerk wit met akoestische panelen tegen plafond
<b>Parkeergarage</b>	Monolithisch afgewerkt met belijning voor rijrichting, parkeervakken	Onafgewerkt	Onafgewerkt

## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

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

### **Kleurenschema**

<i>Gevelmetselwerk:</i>	<i>KM571 Rimini / KM576 Napoli (Steenfabriek Klinkers)</i>
<i>Gevelbekleding hout:</i>	<i>Thermowood vuren met voorvergrijzer, Verticaal geplaatst, Channelsiding</i>
<i>Buitenkozijnen appartement:</i>	<i>Aluminium gepoedercoat RAL7021 (antracietgrijs)</i>
<i>Voordeur appartement:</i>	<i>Hardhouten kozijn met schilderdeur, stompe uitvoering, Standaardkleur nader te bepalen door architect</i>
<i>Binnendeuren appartement:</i>	<i>Stalen montagekozijn met opdekdeur, kleur wit</i>
<i>Deuren algemene entreehal:</i>	<i>Aluminium gepoedercoat RAL7021 (antracietgrijs)</i>

**Kleuren algemeen:**

Bovengenoemde kleuren kunnen op verzoek van de architect c.q. gemeente nog worden aangepast.

## TOELICHTING

### Algemeen

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

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

### Opleveringsvolgorde

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

### 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 hiervoor noodzakelijke voorzieningen, 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 01-10-2020;
- Nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- Bepalingen van de nutsbedrijven;
- Bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

### **BENG**

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

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

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

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

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

### **TO-juli**

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

### **SWK-bepalingen**

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

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van het SWK.

### **De kleine lettertjes**

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening;
- Alle informatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de nutsbedrijven;
- De visualisaties geven een impressie, hieraan kunnen daardoor geen rechten worden ontleend;
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking;
- De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens;
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie;
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt;
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.

## **Beperkingen**

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

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
  - aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten;
  - los te leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw woning);
  - omleggen van C.V. leidingen en andere leidingen in vloeren;
  - verplaatsen of wijzigen van de mechanische installatie, incl. toe-en afvoerventielen;
  - vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.
- 
- Krachtens het Bouwbesluit moeten in de bouwwereld benamingen van ruimten in de woning anders worden benoemd dan in het normale spraakgebruik gewoon is. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd.
  - In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en andere ruimten.

## **Afwerkvloeren**

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

## **Veiligheid tijdens de uitvoering**

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

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

## **Veiligheid na oplevering**

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

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

## **Inhoud consumentendossier**

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

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

### Gebruikshandleidingen

- Ventilatie;
- Rookmelders.

### Onderhoudsadviezen

- Beglazing (zie woonwijzer welke u bij oplevering ontvangt);
- Kozijnen (zie woonwijzer welke u bij oplevering ontvangt);
- Kitwerk (zie woonwijzer welke u bij oplevering ontvangt);
- Schilderwerk (zie woonwijzer welke u bij oplevering ontvangt).

#### Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen;
- Overzicht garantie (zie woonwijzer welke u bij oplevering ontvangt).