

Project: 15 appartementen bloembollenhuis Leidsestraat 122  
Bouwnummers: 1 tot en met 6 (Karakteristiek)  
Datum: december 2022

**Technische omschrijving  
Appartementen 1 t/m 6 (Karakteristiek)**

**Bloembollenhuis  
Leidsestraat 122  
Hillegom**



Project: 15 appartementen bloembollenhuis Leidsestraat 122  
Bouwnummers: 1 tot en met 6 (Karakteristiek)  
Datum: december 2022

## INLEIDING

Beste klant,

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige appartement. Hierin wordt in het kort omschreven hoe uw appartement en de algemene ruimtes worden samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw appartement en is onlosmakelijk verbonden met de bijbehorende verkooptekeningen.

### **Aankoop en Bouwprocedure**

#### Koop- en Aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de aankoop van een appartement, sluit u met Schuit -ter Leede BV een koopovereenkomst voor de grond waarop het appartement wordt gerealiseerd en sluit u met Bouwbedrijf E. Schuit BV een aannemingsovereenkomst voor de bouw van het appartement.

U ontvangt, evenals de notaris een kopie van de overeenkomsten. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering (ook wel transportakte genaamd) voor de eigendomsoverdracht van de grond opmaken.

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen, die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dit is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden is voldaan zodat de levering van de grond kan plaatsvinden en daarna met de bouw kan worden begonnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u een bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld, dan zijn de koop- aannemingsovereenkomsten bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld, dan zal een nieuwe opschortingsdatum worden voorgesteld.

#### Vrij op naam

De verkoopprijs van het appartement is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat onderstaande kosten in de verkoopprijs zijn inbegrepen:

- Kosten voor een bouwrijp kavel (inclusief BTW)
- Kosten van de architect en overige adviseurs
- Bouwkosten van de appartement (inclusief loon- en materiaalkostenstijging)
- Aanleg- en aansluitkosten van water, elektra en riolering
- Gemeentelijke leges
- Notariskosten voor het opmaken van de akte van levering
- Makelaarscourtage
- Omzetbelastingbelasting (momenteel 21%, eventuele wettelijke wijzigingen van dit btw-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend).
- Leveren en monteren van een standaard keukenopstelling in de vorm van een keukencheque
- Leveren en monteren van standaard tegelwerk en sanitair

De volgende kosten zijn niet in de verkoopprijs opgenomen:

- Kosten voor eventueel meerwerk en optiepakketten
- Kosten inrichting en aanleg privé buitenruimten
- Entreegeld/abonnee- en aansluitkosten voor telefoon en kabel (CAI) en glasvezel
- Bekabeling voor de telefoon en CAI
- Financieringskosten en bouwrentes zoals afsluitprovisie voor uw hypotheek en renteverlies tijdens de bouw

#### Wanneer gaat u betalen?

Bij het notarieel transport betaald u de grondsom uit de koop overeenkomst. Nadat de grond getransporteerd is bij de notaris ontvangt u facturen van de aanneemsom in termijnen na rato van de stand van de bouw.

De termijnregeling wordt in de aannemingsovereenkomst vermeld. Indien voor het transport van het appartement termijnen zijn vervallen, dan worden deze in rekening gebracht op het moment van transport bij de notaris.

Project: 15 appartementen bloembollenhuis Leidsestraat 122  
Bouwnummers: 1 tot en met 6 (Karakteristiek)  
Datum: december 2022

#### Wettelijke voorschriften:

Voor het plan is in 2021 een omgevingsvergunning aangevraagd. Uw appartement zal voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke voorschriften, zoals opgenomen in het Bouwbesluit (2012). Conform het bouwbesluit moeten nieuwbouwappartementen een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van maximaal 0,4 hebben. De appartementen 1 t/m 6 van project Bloembollenhuis hebben een streefwaarde van EPC circa 0,1. Dit houdt in dat de appartementen zeer energiezuinig zijn en beter presteren dan de huidige norm. De "Energie Prestatie Coëfficiënt" wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij naast de isolatie, ook de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek hier in mee tellen.

#### Standaard alternatievenlijst en individuele wijzigingen:

Bij de gerealiseerde appartementen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat het appartement zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding. De benodigde contactgegevens worden op een later moment verstrekt. Uw verzoek zal dan op haalbaarheid worden beoordeeld.

Voor u is dit onderdeel de *finishing touch* aan uw appartement. Doordat de appartementen worden gebouwd in een continu en seriematig proces is het mogelijk, tegen relatief geringe bouwkosten, een duurzame en onderhoudsarm appartement te realiseren. Dit stelt wel hoge eisen aan de voorbereiding en de organisatie van het bouwproces. Van alle appartementen zijn lang voor de start details van de bouw uitgewerkt, op diverse tekeningen vastgelegd en met verschillende onderaannemers doorgenomen zodat elke wijziging, hoe klein ook, mogelijk verregaande gevolgen heeft voor dit proces.

Voor de invulling van uw persoonlijke woonwensen willen wij daarom enkele 'spelregels' met u afspreken:

- De wijzigingen voor de afbouwopties moeten vóór de sluitingsdatum (nader te bepalen) volledig ingevuld bij ons bekend zijn.
- Eventuele offertes voor sanitair, keukeninstallatie aanpassingen en tegelwerk moeten eveneens vóór de sluitingsdatum (nader te bepalen) met de leveranciers zijn afgerond.
- Wijzigingen die wij na de sluitingsdata ontvangen kunnen niet meer worden gehonoreerd.
- Voor alle aangevraagde wijzigingen geldt dat u een schriftelijke bevestiging van Bouwbedrijf E. Schuit B.V. nodig heeft. Alleen dan bent u verzekerd van een correcte uitvoering.
- Indien u ervoor kiest sanitair of tegelwerk te laten vervallen, dan geldt dat ter zake van deze onderdelen of hieruit voortvloeiende of verband houdende gebreken zijn uitgesloten van de garantieregeling.
- Het is niet toegestaan om tijdens de bouw buiten Bouwbedrijf E. Schuit B.V. om zaken te regelen met onze onderaannemers.
- Het door u opgedragen meer-en minderwerk zal in meerdere termijnen worden verrekend.

#### Betaling

Voor meerwerk geldt dat bij opdracht door verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn. De facturering van het meer- en minderwerk zal geschieden in meerdere termijnen.

Het meerwerk dient betaald te zijn vóór de oplevering van het appartement, mits het meerwerk gereed is.

#### Beperkingen

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervan zijn de complexiteit van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Er worden geen wijzigingen gedaan aan de hoofdopzet van de installatie en constructie van het gebouw.

Het appartement dient bij de oplevering te voldoen aan o.a. het Bouwbesluit, de N.E.N.-normen en de eisen van nutsbedrijven. In verband met deze eisen 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 leveren van bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk vanwege diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór de oplevering van uw appartement).

Project: 15 appartementen bloembollenhuis Leidsestraat 122  
Bouwnummers: 1 tot en met 6 (Karakteristiek)  
Datum: december 2022

- Verplaatsen of wijzigen van de warmtepomp of mechanische ventilatie.
- Verplaatsen of wijzigen van de thermostaat.
  
- Vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.
- Het wijzigen van hang- en sluitwerk.

#### 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 de oplevering beschermd dienen te zijn. Het boren van gaten in de afwerkvloer wordt dan ook ten zeerste afgeraden.

#### Krimpscheuren

Een nieuwbouw appartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken.

Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt. Krimpscheuren vallen te allen tijde buiten de garantie.

#### Onderhoudsperiode en garanties

De eventuele onvolkomenheden die tijdens de oplevering geconstateerd zijn worden zo snel mogelijk verholpen. Tijdens de drie maanden durende onderhoudsperiode, gerekend vanaf de sleuteloverhandiging, kunt u ons schriftelijk mededelen of er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van het appartement.

Nadat alle onvolkomenheden waarvan schriftelijk melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan al zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Na afloop van de onderhoudsperiode gaat de garantietermijn in deze bedraagt voor dit project 5 jaar. Voor ernstige gebreken die de constructie in gevaar brengen is de termijn 10 jaar.

#### Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer. De aansluit- en abonnementskosten voor telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor rekening van de koper.

De uitnodiging voor de definitieve opleverdatum ontvangt u twee weken voor de oplevering. Indien u bij de oplevering aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw appartement.

#### Energielabel

Uw woning voldoet aan de in het bouwbesluit gestelde eisen waardoor uw woning het groene energielabel A+ krijgt.

Project: 15 appartementen bloembollenhuis Leidsestraat 122  
Bouwnummers: 1 tot en met 6 (Karakteristiek)  
Datum: december 2022

### Inhoudsopgave

Algemeen	6
Fundering	8
Vloeren en bouwmuren	8
Buitengevels	8
Gevelkozijnen	9
Daken	9
Prefab betonelementen	9
Balustraden	10
Techniek / werkkast	10
Liftinstallatie	10
Bergingen	10
Binnenwanden	11
Binnendeuren en -kozijnen	11
Plafond-, wand- en vloerafwerking	11
Schilderwerk	11
Keuken	12
Sanitair	12
Koud- en warmwater	12
Elektra	12
Ventilatie	13
Verwarmingsinstallaties	13
Zonnepanelen	14
Kleur- en materiaalstaat exterieur	15
Kleur- en materiaalstaat interieur	15

Project: 15 appartementen bloembollenhuis Leidsestraat 122  
Bouwnummers: 1 tot en met 6 (Karakteristiek)  
Datum: december 2022

### Algemeen

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige appartement. Hierin wordt in het kort omschreven hoe uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw appartement en is onlosmakelijk verbonden met de bijbehorende verkooptekeningen.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De verkopende partij is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de appartement. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meer of minder kosten.

De brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions van dit project maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de contractstukken bij de te sluiten koop-aannemingsovereenkomst. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions. Dit houdt onder meer doch niet uitsluitend in dat alle in deze brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions voorkomende beschrijvingen, tekeningen, maten, kleuren en dergelijke in werkelijkheid kunnen afwijken en de verkoper en ondernemer niet binden. Zo zijn bijvoorbeeld alle indelingen indicatief, is er geen rekening gehouden met installaties en behoren de op de tekeningen voorkomende huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding en dergelijke in ieder geval niet tot de leveringsomvang.

De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de verkopende partij.

### Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit (=wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten en onbenoemde ruimten. Hierna worden een aantal voorbeelden gegeven van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning.

<u>Benaming</u>	<u>verkooptekening/technische omschrijving</u>
verblijfsruimte	woonkamer, keuken, slaapkamer
onbenoemde ruimte	entree, overloop
technische ruimte	meterkast, installatieruimte/-hoek
toiletteruimte	toilet
badruimte	badkamer
buitenruimte	tuin / balkon
bergruimte	berging

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- de gemeentelijke bouwverordeningen.
- voorschriften en bepalingen van gemeentelijk bouwtoezicht.
- nutsbedrijven.
- brandweer.

### Energie label

Uw woning voldoet aan de in het Bouwbesluit gestelde eisen waardoor uw appartement het groene energielabel A+ krijgt.

### Subsidie

Wij hebben ons best gedaan om de kosten van het energiepakket in uw appartement zo laag mogelijk voor u te houden. Hierbij hebben wij waar mogelijk al gebruik gemaakt van de huidige subsidieregeling, waardoor u geen aanspraak meer kunt maken op dezelfde subsidieregeling.

Project: 15 appartementen bloembollenhuis Leidsestraat 122  
Bouwnummers: 1 tot en met 6 (Karakteristiek)  
Datum: december 2022

### Maatvoering

De op tekening en in deze technische omschrijving vermelde maatvoering is nooit exact maar een goede benadering. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op tekening uitgedrukt in millimeters. De maatvoering van de ruimtes is tussen wanden en vloeren gemeten. Hierbij is geen rekening gehouden met wand- en/of vloerafwerking. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren en de afmeting van de leidingkokers zijn indicatief en worden conform berekening en tekening van de installateurs uitgevoerd. Aan de op tekening vermelde maatvoering of vanaf tekening opgemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

### Aansluitingen algemeen

Uw appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits-, gas- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs van uw appartement begrepen.

De individuele water- gas- en elektriciteitsmeters worden voor levering van uw appartement door de betreffende nutsbedrijven in de meterkast geplaatst.

Door de vrije energiemarkt bent u vrij om uw eigen elektra leverancier en gas leverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een energiecontract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de levering van uw appartement verzekerd bent van levering van elektra en gas

De levering van drinkwater wordt voor oplevering van uw appartement geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat uw woning niet wordt voorzien van een telefoon- en/of cai- en/of glasvezelaansluiting voor telefonie, internet en/of televisie. De leveranciers zijn niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. U heeft de mogelijkheid om zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw woning kan realiseren. De kosten voor een huisaansluiting en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de VON-prijs van uw woning inbegrepen.

### Schoonmaken en oplevering

Twee weken voor de levering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van levering. Het toilet de badkamer en de beglazing worden schoongemaakt, en uw appartement wordt bezemschoon opgeleverd.

### Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook in uw belang als toekomstige bewoner, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te bezichtigen zullen kijkmiddagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein voor u op eigen risico toegankelijk. Middels infobulletins zult u van deze kijkdagen op de hoogte worden gesteld.

### Terreinrichting

De grond die bij het ontgraven van de bouwputten vrij komt, wordt gebruikt om de tuinen weer mee aan te vullen.

Hekwerken met beplanting, hagen, hekken en bestrating binnen de erfgrenzen, worden aangebracht zoals op de situatietekening is aangegeven. De beplanting wordt geplant in het plantseizoen (halverwege oktober en eind maart).

Project: 15 appartementen bloembollenhuis Leidsestraat 122  
Bouwnummers: 1 tot en met 6 (Karakteristiek)  
Datum: december 2022

## **Technische omschrijving:**

### **Exterieur appartementen**

#### Fundering

Aan de hand van de sonderingen is het draagvermogen van de grond bepaald en wordt de fundering van uw appartement gerealiseerd met in het werk gevormde palen en betonnen funderingsbalken. De fundering wordt uitgevoerd conform opgave van de constructeur en gemeentelijke voorschriften.

#### Riolering

De rioleringsleidingen van het regenwater en de vuilwaterriolering worden uitgevoerd als een gescheiden stelsel. De rioolleidingen voor het regenwater zullen lozen op openbaar water. De vuilwaterriolering zal worden aangesloten middels een persleiding op de openbare riolering. De riolering van het vuilwater loopt over eigen terrein richting de Leidsestraat.

Aan de gevels worden vanaf het dak kunststof hemelwaterafvoeren naar de riolering gebracht.

In het appartement worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en met een stankafsluiter op de buitenriolering aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een dakdoorvoer.

De aansluitkosten op het rioleringsstelsel zijn opgenomen in de VON-prijs van uw woning

#### Vloeren en bouwmuren

De begane grondvloer bestaat uit een geïsoleerde in het werk gestorte betonvloer. Onder de betonvloer wordt een isolatiepakket aangebracht met voldoende draagkracht. De totale Rc-waarde van deze vloer bedraagt 3,7 m<sup>2</sup>K/W.

De verdiepingvloeren en dakvloeren zijn zogenaamde breedplaatvloeren met een afwerkvloer van ca. 70mm dik. Op deze breedplaatvloeren worden leidingen voor o.a. sanitair en ventilatie aangebracht. De breedplaatvloer wordt in het werk afgestort met een laag beton waardoor alle leidingen netjes in de vloer verwerkt zijn. De betonvloer wordt afgewerkt met een afwerkvloer waarin de vloerverwarmingslangen zijn opgenomen. Wij adviseren u om uw leverancier van de vloerafwerking op de hoogte te brengen van deze afwerkvloer, zodat uw leverancier aan u het juiste advies kan geven.

De woningscheidende bouwmuren worden uitgevoerd in kalkzandsteen elementen in een dikte volgens opgave van de constructeur.

#### Buitengevels

De nieuwe buitengevels worden van binnen naar buiten als volgt opgebouwd:

- Kalkzandsteen elementen, dikte conform opgave constructeur.
- isolatie
- luchtspouw
- metselwerk

De Rc-waarde van deze constructie bij metselwerk bedraagt 4,7 m<sup>2</sup>K/W.

De bestaande buitengevels aan de voor- en rechter zijgevel worden van binnen naar buiten als volgt opgebouwd:

- gipsplaat
- dampremmende laag
- minerale wol tussen metal stud
- minerale wol
- bestaande spouwmuur karakteristieke bollenschuur

De Rc-waarde van deze constructie bij metselwerk bedraagt 4,7 m<sup>2</sup>K/W.

Het metselwerk boven de gevelkozijnen wordt gedragen door stalen lateien. De gemetselde borstwering onder de gevelkozijnen van de appartementen aan de achterzijde worden afgedekt met gemetselde waterslagen. Het metselwerk op het dak wordt afgedekt met een muurafdekker.



Project: 15 appartementen bloembollenhuis Leidsestraat 122  
Bouwnummers: 1 tot en met 6 (Karakteristiek)  
Datum: december 2022

### Gevelkozijnen

De aluminium kozijnen en ramen in de gevels worden gemaakt van geïsoleerde profielen aan de binnen- en buitenkant voorzien van een poedercoating en voorzien van HR++ isolerende beglazing. De aluminium kozijnen en ramen wordt uitgevoerd in een z.g. steellook profilering

De draairichting van de ramen en deuren in de gevelkozijnen worden uitgevoerd zoals op verkooptekening aangegeven. De gevelkozijnen met een borstwerping worden aan de binnenzijde voorzien van een marmer composiet vensterbank.

De voordeur is voorzien van een driepuntsluiting, een kruk aan de binnenzijde en een vaste greep aan de buitenzijde. Het deurpaneel is voorzien van een glasstrook.

De schuifpui in de entree naar de appartementen wordt voorzien van een schuifdeurautomaat met een radar/bewegingssensor aan binnen- en buitenzijde.

De kozijnen van de bergingen zijn uitgevoerd in hardhouten kozijnen voorzien van een 40mm Garantie Aluplex deur. De deuren zijn voorzien van een driepuntsluiting, kruk en cilinder.

De voor- en achterdeur en de bergingsdeur worden voorzien van een cilinderslot. De cilinders in deze cilindersloten zijn gelijksluitend en kunnen met dezelfde sleutel worden geopend. Het sluitwerk van deze deuren wordt beveiligd tegen kerntrekken.

### Daken

Het platte dak van de appartementen zijn van binnen naar buiten als volgt opgebouwd:

- breedplaatvloer dik 300mm
- dampremmende folie
- isolatie voorzien van afschot
- 2-laagse APP dakbedekking

De Rc-waarde van deze constructie bedraagt 6,3 m<sup>2</sup>K/W

De platte daken van de lift en de galerij op de 2<sup>e</sup> verdieping zijn van binnen naar buiten als volgt opgebouwd:

- Houtwolcementplaten (alleen bij de galerij)
- Regelwerk (alleen bij de galerij)
- Houten balklaag volgens opgave constructeur
- Underlayment op balklaag
- dampremmende folie
- isolatie voorzien van afschot
- 2-laagse APP dakbedekking

De Rc-waarde van deze constructie bedraagt 6,3 m<sup>2</sup>K/W.

De platte daken van de bergingen zijn van binnen naar buiten als volgt opgebouwd:

- Houten balklaag volgens opgave constructeur
- Underlayment op balklaag
- 2-laagse APP dakbedekking

### Prefab betonelementen:

De rechte trappen in de entree van de begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping en vanaf de 1<sup>e</sup> verdieping naar de 2<sup>e</sup> verdieping zullen worden uitgevoerd als prefab betonnen trappen met bomen. De aantreden worden voorzien van structuurmat standaard. De trappen voldoen aan het huidig geldende bouwbesluit.

De balkonplaten van de appartementen zijn uitgevoerd als betonnen prefab betonnen balkonplaten voorzien van structuurmat standaard. De prefab balkonplaten worden voorzien van waterhol, doorvoer hemelwaterafvoer, goot op afschot, opstanden en afschot in het loopvlak van voor naar achter. De bevestiging van de prefab balkonplaten aan de achterconstructie middels isokorven conform opgave constructeur.

Project: 15 appartementen bloembollenhuis Leidsestraat 122  
Bouwnummers: 1 tot en met 6 (Karakteristiek)  
Datum: december 2022

### Balustraden:

In de entree van de appartementen worden bij de trappen en de vides worden thermisch verzinkte en gepoedercoate hekwerken geplaatst met een hoogte van ca. 1 meter. De trappen voldoen aan tabel 2.33 volgens bouwbesluit 2012. De balustrade van het balkon wordt ook uitgevoerd middels een thermisch verzinkt en gepoedercoat hekwerk. Deze voldoen ook aan het bouwbesluit 2012

### Elektrische Installatie

#### Techniek / werkkast

Op de begane grond nabij de entree is een installatieruimte ten behoeve van de nutsbedrijven en/of algemene installatievoorzieningen. Deze ruimte wordt afgesloten en is niet toegankelijk voor bewoners. Het betreden van deze ruimten kan zelfs gevaarlijk zijn. Deze ruimte is alleen bereikbaar voor het bestuur van de VvE.

Het appartementencomplex wordt voorzien van een video-intercom met een elektrische deuropener voor de centrale toegangsdeur. De entreehal, de lift, het trappenhuis, de bergingen en de galerijen worden voorzien van (deels permanente) verlichting. Alle collectieve voorzieningen worden aangesloten op de algemene installatie. Deels zal er worden gevoed met de energieopbrengst van de zonnepanelen die op het dak zijn opgesteld.

De bergingen op het terrein worden aangesloten op de CVZ installatie. De bergingen worden voorzien van een 42V aansluiting en worden voorzien van een lichtpunt aangesloten op een schakelaar.

#### Liftinstallatie

De appartementen op de verdiepingen kunnen worden bereikt met een elektrische lift. Maximaal hefvermogen (kg) 1000. De liftinstallatie wordt voorzien van telescopische schuifdeuren. De dagkanten van de liftoegangen worden afgewerkt met een stalen omkleeding. De cabinevloer wordt bekleed met een kunststof vloerbedekking. De wanden en plafond zijn van vervaardigd van kunststof beklede staalplaat.

#### Bergingen:

De berging bestaat uit:

- Een vloerplaat gefundeerd op staal. De bovenkant van de vloer is vlak en wordt niet nader afgewerkt.
- Buitenwanden van metselwerk gelijk aan het metselwerk van de appartementen.
- Scheidingswanden van de bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen handzame lijmelementen.
- Een hardhouten kozijn.
- Een dichte plaatdeur. De bergingsdeur is voorzien van:
  - een sleutel bediend cilinderslot, gelijksluitend met het appartement,
  - aluminium deurgarnituur met aan de buiten- en binnenzijde een draaibare deurkruk op een aluminium schild met cilindergat,
  - stormketting.
- Een houten balklaag met dakbeschot waarop een bitumineuze dakbedekking is aangebracht.
- De hemelwaterafvoer wordt in de grond aangesloten op het rioleringsstelsel.
- De elektrische installatie wordt uitgevoerd als een 42V installatie en aangesloten op de CVZ installatie van het appartementencomplex. Hiervoor lopen kabels door de tuinen van de onderste appartementen.
- Op de buitenberging wordt een verlichtingsarmatuur met schemerschakelaar geplaatst.
- De buitenberging is niet geïsoleerd.

Project: 15 appartementen bloembollenhuis Leidsestraat 122  
Bouwnummers: 1 tot en met 6 (Karakteristiek)  
Datum: december 2022

## Interieur Appartementen

### Binnenwanden

De binnenwanden van het appartement wordt samengesteld uit gipsblokken met een dikte van 7cm. De wanden van de badkamer zullen worden uitgevoerd in z.g. hydro blokken.

### Binnendeuren en -kozijnen.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren (met FSC- keurmerk).  
De badkamer- en toiletdeur worden voorzien van een vrij- en bezetslot.  
De meterkastdeur wordt voorzien van een kastdeurslot.  
De overige deuren worden voorzien van een loopslot.  
De binnendeuren worden voorzien van rvs deurbeslag met schilden.  
De binnendeuren worden geplaatst in gemoffelde plaatstalen binnendeurkozijnen.

### Plafondafwerking

Alle betonplafonds worden voorzien van structuurspuitwerk, behoudens het plafond van de meterkast.

### Wandafwerking

De kalkzandsteen wanden op de begane grond, eerste en tweede verdieping worden afgelakt met een dunne laag stucwerk. In deze filmlaag kunnen plaatselijke oneffenheden tot maximaal 1 mm voorkomen. De ondergrond kan nog door deze filmlaag heen zichtbaar zijn. Deze dunne stuclaag kan worden voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 1 mm.  
De wanden in de meterkast en van de installatieruimte worden niet afgewerkt.  
De overige (Gibo) wanden binnen de woning worden behangklaar afgewerkt. Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn voor een bouwbehang.  
Tegenwoordig is een grote verscheidenheid aan behang verkrijgbaar. Voor de fijnere behangsoorten en voor het schilderen van de wanden moeten deze door u zelf nog verder worden afgewerkt/voorbehandeld.

Wandtegels van het merk Mosa, kleur wit mat, afmeting 20x30cm worden aangebracht in:

- de toiletruimte: tot ca. 1,50 m<sup>1</sup>+ vloer, boven het tegelwerk wordt de wand tot plafond afgewerkt met structuurspuitwerk.
- de badkamer: tot plafond.

### Vloerafwerking

In de badkamer en in het toilet wordt de vloer afgewerkt met vloertegels van het merk Mosa, kleur donker grijs, afmeting 30x30cm. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels circa een tegeldikte verdiept aangebracht ten opzichte van de rest van de vloer.

### Voegen tegelwerk

Het tegelwerk wordt afgewerkt met een waterdichte voeg in de kleur wit bij de wandtegels en in de kleur grijs bij de vloertegels.

Wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

De hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende siliconenkit.

De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van een wit kunststof hoekprofiel.

### Schilderwerk

De houten plinten worden dekkend afgelakt.

Alle leidingen in de meterkast en in de installatiehoek/-ruimte alsmede de leidingen van het verwarmingssysteem worden niet afgelakt.

De volgende onderdelen worden in de fabriek al voorzien van een kleurafwerking:

- aluminium gevelpuien.
- binnendeuren,
- binnendeurkozijnen,
- radiator in de badkamer,

Het is niet nodig om deze onderdelen tijdens de bouw van de woning te voorzien van een nadere afwerking.

Project: 15 appartementen bloembollenhuis Leidsestraat 122  
Bouwnummers: 1 tot en met 6 (Karakteristiek)  
Datum: december 2022

### Keuken

In uw appartement wordt standaard geen keukenopstelling geplaatst. De riolering- en waterleidingen worden circa 10 cm boven de afwerkvloer afgedopt opgeleverd. De keukeninstallaties worden aangebracht zoals op de 0-tekening is aangegeven. Op deze wijze bent u vrij om de keuken naar eigen wens samen te stellen. Er is in de verkoopprijs van het appartement een bedrag opgenomen voor de aanschaf van de keuken. Deze keukencheque bedraagt € 15.000,- incl. btw. Deze waardecheque is niet inwisselbaar tegen contanten en wordt verrekend via uw meer- en minderwerklijst. De keuken kan na de oplevering van uw appartement door uw leverancier van de keuken geplaatst worden.

### Sanitair

Uw toilet en badkamer worden voorzien van de volgende sanitair combinaties.

#### Toilet

- Wandclosetcombinatie:
- Geberit inbouwreservoir m/frame Duofix Sigma 12 cm, staal.
- Geberit closet 300 Basic, ker, wit, (hxbxd) 340x355x540mm, wand
- Geberit closetzitting 300 Basic, wit, m/dksl
- Geberit bedieningspaneel closet/urinoir Sigma01, kunststof, wit

#### Badkamer

- Wastafelcombinatie:
- Geberit wastafel / fontein 300 Basic, keramisch, wit, afmeting 475x195
- Grohe wastafelmengkraan opbouw Costa L, chroom, atl grepen tweegreeps
- SWAL wandspiegel, afmeting 600x400mm (bxh), rechthoekige uitvoering, helder, dikte 5mm

#### Douchecombinatie:

- Grohe douchemengkraan Grohetherm 800, chroom, atl grepen tweegreeps
- Grohe glijstangcombinatie Tempesta, chroom, lengte glijstang 600mm
- Easy douchegoot Compact 50 Enkel rooster, lengte 800mm

### Koud- en warmwater

Alleen koud water naar:

- tapkraan wasmachinekraan.
- de spoelvoorziening van de toiletcombinatie.
- vulkraan cv-installatie.
- tapkraan vaatwasmachine ten behoeve van door derden te plaatsen keuken.

Koud- en warm water naar:

- een afgedopte aansluiting ten behoeve van een door derden te plaatsen keuken.
- de wastafelkraan in de badkamer.
- de douchemengkraan in de badkamer.
- de badmengkraan in de badkamer.
- warmwatervoorziening

De appartementen worden voorzien van een gas wandkachel voorzien van een ingebouwde warmwatervoorziening.

De aansluitkosten op het waternet zijn opgenomen in de VON-prijs van uw appartement.

### Elektra

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door de nuts partijen. Vanaf de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraal dozensysteem. De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw. De uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de installatiehoek en de vrijstaande berging.

De elektrapunten in de kalkzandsteen wanden, t.b.v. de keukeninstallatie, welke lager dan 30 cm worden gerealiseerd worden als opbouw uitgevoerd.

Project: 15 appartementen bloembollenhuis Leidsestraat 122  
Bouwnummers: 1 tot en met 6 (Karakteristiek)  
Datum: december 2022

De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst.  
In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd.

- De schakelaars op circa 105cm
- De wandcontactdozen in de woonkamer op circa 30cm
- De wandcontactdozen boven het aanrechtblad op circa 115cm
- Wandlichtpunt boven de wastafel in de badkamer op circa 180cm

Uw appartement wordt in de meterkast aangesloten op het energienet. De meterkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, 3 aardlekschakelaars met daarop de volgende groepen voor de woninginstallatie:

- 3 groepen voor algemeen gebruik
- 1 groep voor de wasmachine
- 1 groep voor de condensdroger
- 1 kookgroep geschikt voor elektrisch koken tot 7,4 kW

De woonkamer wordt voorzien van een enkelvoudige RJ45 data wandcontactdoos bedraad met een UTP CAT5 kabel vanuit de meterkast. Deze UTP CAT5 kabel is in de meterkast afgemonteerd met een RJ45 stekker.

In de verkeerszone van uw appartement wordt een rookmelder aangebracht, zoals op verkooptekening aangegeven.

De aansluitkosten op het energienet zijn opgenomen in de VON-prijs van uw appartement.

### **Ventilatie**

#### **Gebalanceerde mechanische ventilatie:**

In uw appartement wordt vanaf de ventilatie-unit een toevoerkanaal aangebracht (ingestort) naar de verblijfsruimten. De ventilatie-unit is een CE-gekeurd toestel voor gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning.

Vanaf de keuken, toilet en badkamer wordt een afzuigkanaal aangebracht (ingestort) naar de ventilatie unit, e.e.a. zoals op verkooptekening is aangegeven. Het kan echter om technische redenen voorkomen dat hiervan afgeweken wordt. De exacte positie en aantallen van de ventielen vindt u terug op de revisie tekeningen die u bij de levering van de woning ontvangt.

De luchtaanzuig- en toevoeropeningen worden voorzien van een wit ventiel. De luchtafblaas en luchtaanzuig worden aangesloten op de dakdoorvoeren

### **Verwarmingsinstallaties**

#### **Ketelinstallatie**

Uw woning wordt uitgerust met een modulerende HR cv-ketel met een netto capaciteit van 24.000 Watt.

De ketel is voorzien van een gesloten verbrandingskamer. De verbranding vindt plaats onder overdruk, hiertoe is de ventilator geplaatst in de verbrandingsluchttoevoer. Hierdoor wordt de ventilator niet door temperatuur en/of vocht belast. De verbrandingslucht wordt direct van buitenaf aangezogen, waardoor er geen voorzieningen voor ont- en beluchten van de opstelruimte noodzakelijk. Voor het afvoeren van de rookgassen en het aanzuigen van de verbrandingslucht wordt een dubbelwandige dakdoorvoering van dikwandig aluminium aangebracht.

De gas wandketel is voorzien van een ingebouwde warmwatervoorziening. De ketel is voorzien van een modulerende besturing, dat wil zeggen dat bij deze ketel de capaciteit continu wordt aangepast aan de warmtevraag. De ketel gaat dus niet continu aan en uit maar blijft continu in bedrijf met een aangepaste hoeveelheid gas en verbrandingslucht (tot 30% van de warmtevraag).

Project: 15 appartementen bloembollenhuis Leidsestraat 122  
Bouwnummers: 1 tot en met 6 (Karakteristiek)  
Datum: december 2022

Voordelen hiervan zijn:

- Extreem hoog rendement ca. 97%
- Zeer laag geluidsniveau
- Minder storingen
- Gelijkmaticger temperatuurniveau in de te verwarmen ruimten

#### Expansievat

Om de expansie van het water tijdens het opwarmen op te vangen wordt een expansie vat met een inhoud van 18 liter gemonteerd. Het expansievat wordt gemonteerd op een speciale beugel compleet met ontluchter en service

afsluiter. Om de ketel tegen overdruk te beveiligen wordt er nabij de ketel een veiligheidsventiel aangebracht.

#### Vloerverwarming

In uw woning wordt vloerverwarming gemonteerd als hoofdverwarming.

De vloerverwarmingsinstallatie bestaat uit een kunststof glasvezelverstrekte pomploze verdeler. Deze verdeler is voorzien van twee kogelafsluiters, twee waterthermometers en instelbare debiet regelaar op de retour. Tevens is de verdeler voorzien van een thermostatisch voorbereid ventiel op de aanvoer, twee stuks vul-aftapkranen met ontluchters en de benodigde aansluitkoppelingen ten behoeve van de vloerverwarmingslangen.

In de badkamer wordt naast de vloerverwarming ook een elektrische handdoek radiator aangebracht. Onder het keukenblok en in de douchehoek wordt geen vloerverwarming aangebracht. De verdeler(s) van het laagtemperatuurafgiftesysteem kom(t)(en) op de plaats zoals op tekening is aangegeven.

#### Regeling

De verwarmingsinstallatie wordt geregeld middels een regelinstallatie fabr. Honeywell type EVOHome. De vloerverwarming in de woonkamer/eetkamer wordt geregeld door de master, de overige ruimtes door middel van een ruimte thermostaat in de desbetreffende ruimtes

Voor de volgende ruimten kan bij gelijktijdig functioneren van alle in de woning aanwezige warmteafgiftesystemen en bij gesloten ramen en deuren, ten minste de volgende temperaturen gehaald worden:

woonkamer	20°C
keuken	20°C
slaapkamers	20°C
badkamer	22°C
entree	18°C

#### Leidingnet

het leidingnet tussen de warmteopwekking en hete warmteafgiftesysteem wordt aangebracht volgens het Unipipe buissysteem. De kunststof meerlagen buis welke wordt toegepast is voorzien van een extra diffuus belemmerende aluminium tussenlaag, geheel voorzien van een doorlopende isolatiemantel

#### PV panelen

Op het dak van het karakteristieke deel van het appartementencomplex worden geen PV panelen aangebracht. De appartementen worden niet aangesloten op PV panelen.

Op het dak van de 9 appartementen, aan de achterzijde, worden PV panelen gelegd en aangesloten op de CVZ-kast (algemene installatie). De PV installatie is niet optioneel uit te breiden.

Project: 15 appartementen bloembollenhuis Leidsestraat 122  
 Bouwnummers: 1 tot en met 6 (Karakteristiek)  
 Datum: december 2022

### Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Appartement:</b>		
Metselwerk	Baksteen waalformaat	Bruin genuanceerd
Voegwerk	Mortel	Grijs
Balkons	Prefab beton	Grijs
Hekwerk balkons	Thermisch verzinkt staal	RAL 7016-Antracietgrijs
Gevelkozijnen	Aluminium	RAL 9002-Grijswit
Raamdorpels	Prefab beton	Grijs
Onderdorpel voordeur	Kunststof	Zwart
Voordeur	Aluminium	RAL 7030-Steengrijs
Schuifpui + ventilatierooster	Aluminium	RAL 8000-Goudbruin
Waterslagen	Aluminium	RAL 9002-Grijswit
Lateien	Metaal	RAL 9005-zwart
Isolerende beglazing	Glas	Blank
Spekband metselwerk	Prefab beton	Grijs
Hemelwaterafvoer	Pvc	Grijs
Daktrim	Aluminium	RAL 7030-Steengrijs

### **Buitenberging:**

Metselwerk	Baksteen waalformaat	Bruin genuanceerd
Voegwerk	Mortel	Grijs
Bergingsdeurkozijn	Hardhout	RAL 9002-Grijswit
Bergingsdeur	Plaatmateriaal	RAL 9002-Grijswit
Dakrand	Aluminium	RAL 7030-Steengrijs
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs

Lichte kleurverschillen tussen de verschillende materialen kunnen voorkomen. De definitieve materialen en kleuren worden aan de hand van monsters in het werk door de bouwdirectie vastgesteld.

### Kleur- en materiaalstaat interieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Appartement:</b>		
Betonplafonds	Structuur spuitwerk	Wit
Wanden boven tegelwerk	Structuur spuitwerk	Wit
Binnendeurkozijnen	Metaal	Wit
Binnendeuren	Lakboard	Wit
Hang- en sluitwerk	Metaal	F1 zilverkleurig
Vensterbank	Marmer composiet	Wit
Dorpel toilet / badkamer	Kunststeen	Zwart
Radiator badkamer	Plaatstaal	Wit
Wandtegels	Keramisch	Wit
Voegwerk wandtegels	Mortel/Kit	Wit
Vloertegels	Keramisch	Grijs
Voegwerk vloertegels	Mortel/Kit	Grijs
Sanitair	Keramisch	Wit
Afzuigventielen	Kunststof	Wit
Elektronisch schakelmateriaal	Kunststof	Wit

Onder "wit" wordt verstaan: een wittint. De kleur wit van de diverse materialen verschillen namelijk per fabrikant.

Lichte kleurverschillen tussen de verschillende materialen kunnen voorkomen.