

K W E E K D U I N – W I T T E & R O D E V I L L A
T E C H N I S C H E O M S C H R I J V I N G
V e r s i e 2 6 o k t o b e r 2 0 1 9

Voor het bouwen van 13 appartementen met bergingen en een stallingsgarage
gelegen aan de Bloemendaalseweg 166 te Overveen

Ontwikkeling: OMA Kweekduin B.V.

Architect: Kampman Architecten te Den Haag

Constructeur: Van der Vorm Engineering te Delft

Realisatie: Wessels Zeist B.V. te Zeist

Kopersbegeleiding: Wessels Zeist B.V.
Karpervijver 27
3703 CJ Zeist
030 - 691 8020

Inlichtingen Verkoop: PUUR Makelaars Nieuwbouw
Bloemendaalseweg 123 B
2061 CH Bloemendaal

Notaris: Krans notarissen,
Van Eedenstraat 20
2012 EM Haarlem.

Deze technische omschrijving vormt een geheel met de tekeningen. Indien de
technische omschrijving en de tekeningen niet met elkaar overeenstemmen, geldt deze
technische omschrijving.

INHOUDSOPGAVE

A. INLEIDING EN ALGEMENE OMSCHRIJVING	3
B. VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN	4
C. CONSTRUCTIEVE OPBOUW	4
D. AFWERKING VAN DE ALGEMENE RUIMTEN	7
E. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN	11
F. OMSCHRIJVING VAN DE INSTALLATIES	13
G. TERREIN	15
H. PARKEREN	15
I. VERENIGING VAN EIGENAARS	15
J. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW	16
K. OVERIG	16

A. INLEIDING EN ALGEMENE OMSCHRIJVING

Inleiding

Deze omschrijving omvat de technische informatie omtrent de materialen, afwerkingen en installaties welke bij de twee appartementencomplexen van Kweekduin toegepast worden.

De appartementen krijgen een hoog afwerkingsniveau. De toe te passen materialen worden door de aannemer bemonsterd.

Algemene omschrijving

Het hogere kwaliteitsniveau komt onder meer tot uiting in de volgende onderdelen.

- Geluidsisolatie: in project Kweekduin worden geluidsgeïsoleerde zwevende dekvloeren toegepast.
- Veiligheid:
 - Videofoon installatie. U hoort en ziet op het kleurenscherm van de videofooninstallatie vanuit uw appartement wie aangebeld heeft bij de centrale entree en u kunt de algemene toegangsdeur op afstand openen.
 - De entree van de stallingsgarage in de witte villa is voorzien van camerabewaking. De videobeelden worden voor een bepaalde tijd opgeslagen. De toegangspoort van de garage opent u draadloos vanuit uw auto. U kunt vanuit de stallingsgarage rechtstreeks met de trap of lift naar de verdieping van uw appartement indien uw appartement is gesitueerd in de witte villa.
 - Alle appartementen worden voorzien van een of meerdere rookmelders, welke worden aangesloten op het lichtnet conform eisen vigerend Bouwbesluit.
- Sanitair: conform de sanitair-lijst.
- Op de platte daken worden PV-panelen aangebracht. Het aantal zonnepanelen volgt uit de EPC-berekening in kader van de omgevingsvergunning. De PV-panelen worden per villa aangesloten op de centrale aansluiting.
- Keuken: de hoogte van de stelpost is opgenomen in het stelpostenoverzicht. Indien u wenst gebruik te maken van een andere showroom dan dient de keuken na oplevering geplaatst te worden. In dat geval dient de betreffende showroom een duidelijke tekening aan te leveren met hierop duidelijk maatvoering ten opzichte van de gevel en vloerniveau welke installatievoorzieningen noodzakelijk zijn. Deze zullen worden afgeprijsd door de aannemer ten laste van de stelpost.

B. VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN

1. Het Bouwbesluit, zoals van toepassing op de datum van aanvraag omgevingsvergunning in februari 2018.
2. De geldende voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven en brandweer;
3. De geldende normbladen (NEN-normen), zoals staat vermeld in de NEN-catalogus, zoals die op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen gelden en voor zover deze van toepassing zijn verklaard door het bouwbesluit.

C. CONSTRUCTIEVE OPBOUW

1) Peil

Het Peil is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de appartementen in de betreffende villa (Peil=0). Dit peil is conform het onherroepelijke bestemmingsplan. Alle hoogtematen worden t.o.v. dit peil weergegeven.

2) Fundering/Parkeerruimte

De fundaties van de villa's en de ondergelegen stallingsgarage en/of souterrain met bergingen worden uitgevoerd als betonconstructie. De fundaties worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

De vloer, kolommen en buitenwanden van de parkeerkelder van de witte villa en het souterrain van de rode villa worden uitgevoerd in beton.

De betreffende parkeerruimte en bergingen zijn vanuit de bovenliggende etages van de witte villa bereikbaar door middel van een lift.

De helling van de inrit van de parkeerkelder in de witte villa is voorzien van vloerverwarming teneinde bevriezing te voorkomen.

3) Laagstgelegen vloeren en overige vloeren

De vloeren van de appartementen op de begane grond van de witte villa vormen tevens het dak van de parkeergarage en hebben een isolatiewaarde van $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. De vloer van de appartementen op de begane grond van de rode villa gelegen boven de bergingen en de algemene ruimten heeft een $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. De vloeren van de woningen zijn betonnen breedplaatvloeren voorzien van zwevende dekvloeren, welke van de wanden gescheiden worden middels schuimband. De dekvloer is aan de onderzijde voorzien van isolatiemateriaal, ter beperking van contactgeluid zodat aan een verhoogde geluidsisolatie wordt voldaan. Bij toepassing van een harde vloerbedekking (tegels of parket) wordt er geadviseerd vooraf een exacte omschrijving van de vloeropbouw via de kopersbegeleiding van de aannemer op te vragen en deze omschrijving aan de leverancier voor te leggen, zodat deze u kan adviseren inzake de toe te passen ondervloer.

De balkons op de eerste en tweede verdieping van de witte villa bestaan uit een betonvloer die aan de onder- en bovenzijde geïsoleerd is. Aan de bovenzijde is dakbedekking aangebracht met daarop composiettegels. De uit de gevel stekende balkons van de rode villa bestaan uit een houten balklaag, eveneens met een afwerking van composiettegels. De balkonvloeren worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

4) Woningscheidende muren, bouwmuren, kolommen en kelderwanden

De woningscheidende muren en eindgevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen, zodanig dat deze aan de geldende geluidseisen voldoen. Overige constructieve bouwmuren worden eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen. Deze woningscheidende muren, bouwmuren, kolommen en kelderwanden worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur en de bouwfysisch adviseur.

5) Buitengevels en buitengevelopeningen

De buitengevels van de appartementen hebben een isolatiewaarde van tenminste $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Gevels (dichte delen)

De buitengevels van de witte villa worden bekleed met isolatie voorzien van een witte stuclaag en een hardstenen plint. De buitengevels van de rode villa worden gemetseld in baksteen. Het metselwerk wordt met een bijpassende voeg afgewerkt.

Ventilatievoorzieningen

Er wordt in de appartementen balansventilatie toegepast. Dit houdt in dat zowel de toevoer van ventilatielucht en de afzuiging mechanisch plaatsvindt. De lucht toevoer wordt per vertrek geregeld via een CO₂-meting in elke verblijfsruimte. Er wordt voldaan aan de geldende normen voor ventilatie, geluid en doorspuikbaarheid.

Hekwerk/ borstwering balkons

De hekwerken/balustrades van de balkons van de witte villa bestaan uit een stalen doorvalbeveiliging, deels gecombineerd met een gesloten gevelelement al dan niet voorzien van een witte stuclaag. Bij de rode villa worden de hekwerken van de balkons op de 1^e en 2^e verdieping uitgevoerd in hout. Alle hekwerken zijn op de

verkooptekeningen schematisch weergegeven, een en ander volgens nader te bepalen ontwerp van de architect. De hekwerken worden conform de constructieve eisen uitgevoerd.

Kozijnen en ramen

De kozijnen, ramen, deuren en puien (inclusief draaiende delen) in de gevels en de entrees van de appartementen zijn van hout. In de gevels zijn alle gevelopeningen voorzien van isolerende HR++ beglazing.

Hang- en sluitwerk

De draaiende delen in de buitengevelkozijnen worden waar nodig voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk klasse 2 (SKG**).

Hang- en sluitwerk in centrale hal op begane grond en verdiepingen:

- Formani BASICS o.g.;
- afwerking in witte villa: PVD gunmetal;
- afwerking in rode villa: PVD matgoud;
- voordeurknop vast op rozet, typenummer LB80V
- massieve veiligheidscilinderrozet, kerntrekbeveiliging, typenummer BVEIL-KT
- bedrukker met roestvast stalen drukkertje, typenummer LB50
- deurkruk vast-draaibaar met metalen onderconstructie geveerd op rozet EN1906 klasse 3, typenummer LBII-19
- cilinderplaatje, typenummer LBY50
- kogelscharnier rechte hoeken, typenummer LBS8989

Hang- en sluitwerk in appartementen:

- Formani BASICS o.g.;
- afwerking: mat roestvaststaal:
- deurkruk vast-draaibaar met metalen onderconstructie geveerd op rozet EN1906 klasse 3, typenummer LBII-19
- toiletgarnituur, typenummer LBWC50/8
- kogelscharnier rechte hoeken, typenummer LBS8989
- draaikiepgarnituur afsluitbaar, typenummer LBII-19-DKLOCK-O

De draaiende delen in de binnendeurkozijnen van de appartementen worden alle voorzien van een loopslot, behoudens badkamer(s) en toilet. Deze worden voorzien van een vrij- en bezetslot.

Deuren hoofdentree

Deze deuren zijn van hardhout, in combinatie met glas, scharnieren met scharnierbeveiliging (dievenklauw), deurdranger en cilinder insteekslot met dagschoot. De hoofd-entreedeuken van de gebouwen zijn elektrisch vanuit het appartement te openen middels een videfoon installatie.

Boven de hoofdentrees wordt een luifel aangebracht conform de verkoopteekeningen.

Voordeuren appartementen

Houten deur met rvs-scharnieren, scharnierbeveiliging (dievenklauw), insteekcilinderslot met driepuntssluiting voorzien van dag- en nachtschoot. De deuren zijn voorzien van een deurbeldrukker, deurknop en metalen spion.

Deuren algemene ruimten, bergingen

Per deur RVS-scharnieren met scharnierbeveiliging, daarnaast hebben de bergingsdeuren tevens een cilinder-insteekslot. Deurkruk RVS-uitvoering. In

entreehallen luxe uitvoering: PVD gunmetal in witte villa, PVD mat goud in rode villa. Deuren in de lift- en trappenhallen en deuren van de bergingsgangen worden met drangers uitgevoerd.

Sleutelplan

Het sleutelplan is opgebouwd per bouwblok en bestaat voor alle appartementen uit twee typen sleutels en voor de eigenaar van een parkeerplek in de stallingsgarage een handzender voor de entreepoort ter plaatse van de hellingbaan:

1. voordeur / loopdeur stallingsgarage / algemene deuren / berging. (per appartement 4 sleutels),
2. postkast (per appartement 2 sleutels).

Voor de sleutels genoemd onder punt 1 zal gebruik gemaakt worden van gecertificeerde sleutels. Dit betekent dat alleen sleutels bijgemaakt kunnen worden op vertoon van een sleutelcertificaat. Het certificaat zal in het bezit worden gesteld van de VvE beheerder.

Tochtprofielen

Alle beweegbare delen in de buitengevel en de entreedeuken van de appartementen zullen in de sponning worden voorzien van een goede kierdichting.

6) Daken en dakbedekking

Het dak van de appartementen wordt uitgevoerd als een betonnen systeemvloer. Het dak wordt geïsoleerd waardoor een Rc-waarde van tenminste 6,0m²K/W bereikt wordt. Daaroverheen komt een gemodificeerde gebitumineerde dakbedekking.

De schuine dakvlakken worden uitgevoerd met natuurleien.

7) Hemelwaterafvoeren

Het hemelwater vanaf de platte daken wordt afgevoerd middels een HWA-systeem (Pluvia). Het hemelwater vanaf de buitengevels wordt afgevoerd middels een HWA-systeem. Alle hemelwaterafvoeren aan de gevel zullen worden uitgevoerd in zink. De balkons worden uitgevoerd onder afschot en afgevoerd middels een HWA-systeem.

8) Binnenwanden en –deuren

De niet-dragende scheidingswanden van de woning worden uitgevoerd in gipsblokken en voldoen aan de thans geldende geluidsisolatie-voorschriften. De dikte van de wanden bedraagt circa 100 mm. Rond leidingschachten worden de wanden uitgevoerd als 100 mm kalkzandsteen. De binnenwanden worden op de zwevende dekvloer geplaatst en flexibel gemonteerd tegen aansluitende woningscheidende wanden, gevels en plafonds, conform bouwfysische eisen en geëigende productdetailleringen. De wanden worden 'sausklaar' opgeleverd. Kleine krimp scheuren, met name bij overgangen naar andere materialen, zijn onvermijdelijk.

Binnendeuren

Alle binnendeurkozijnen zijn van hardhout zonder bovenlicht en zijn voorzien van fabrieksmatig afgewerkte stompe deuren. De deuren van de gang naar de woonkamer zijn uitgevoerd als glasdeuren. Er worden geen onderdorpels toegepast, met uitzondering van kunststenen dorpel ter plaatse van sanitaire ruimten en bergingsdeuren (in verband met geluid van installaties). Deze bergingsdeuren worden tevens voorzien van tochtprofielen en een valdorpel.

9) Stalen draagconstructies

Alle stalen draagconstructies zoals lateien, consoles en dergelijke die in rechtstreeks contact staan met de buitenlucht worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal en/of gepoedercoat in een nader te bepalen RAL-kleur volgens opgave architect. In de rode

villa wordt in de kap een stalen constructie toegepast die niet zichtbaar is binnen het appartement. Afmetingen volgens berekeningen van de constructeur.

10) Ruimte Huisvuilcontainers

In de tuin nabij de parkeerplaatsen wordt een locatie voor huisvuilcontainers gerealiseerd. Dit is aangegeven op de situatietekening.

D. AFWERKING VAN DE ALGEMENE RUITEN

1) Entreeportaal (begane grond)

De entreeportalen zijn alleen toegankelijk voor bezitters van een sleutel en toegelaten bezoekers.

Vloer: PVC, houtmotief, registered embossing, in de Witte villa, keramische tegels in de rode villa. Een verzonken vloermat ter plaatse van de entree.

Wanden: In de witte villa lambrisering tot circa 1,20 m'. Overige wanden en wanddelen sauswerk.

Puizen: De buitenpui met entreedeur is uitgevoerd in hardhout.

Brievenbus/Beltableau In de buitenpuizen van de gebouwen komen afsluitbare metalen brievenkasten met naambordjes incl. huisnummer. De briefkasten zijn van binnenuit te legen. Tevens komt aan de buitenzijde een digitaal beltableau (merk Comelit o.g.) op een nader te bepalen plaats. Het digitale videofoonsysteem met kleurenscherm is bedienbaar vanuit de appartementen.

Plafond: Stucwerk. De plafonds worden uitgevoerd als een akoestisch plafond, zodat aan de eisen van het bouwbesluit wordt voldaan.

Overigen: Videofoon toegangssysteem bedienbaar vanuit de appartementen. Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen. Verlichting aan plafond en/of wand. Ten behoeve van onder andere schoonmaakwerkzaamheden worden in de entreehal wandcontactdozen aangebracht. Deze wandcontactdozen zijn aangesloten op de algemene meter.

2a) Lifthal stallingsgarage (nivo -1)

Vloer: Tegelvloer, zie kleur- en materiaalstaat.

Wanden: Sauswerk.

Puizen: De puizen en deuren zijn van hout in combinatie met glas, kleuren volgens opgave architect. Deuren worden voorzien van een deurdranger.

Plafond: Stucwerk. Daar waar nodig wordt op het plafond spuitwerk met akoestische voorzieningen opgenomen, zodat aan de eis van het bouwbesluit wordt voldaan.

Overigen: Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen. Verlichting aan plafond en/of wand. Ten behoeve van onder andere schoonmaakwerkzaamheden wordt in de hal een wandcontactdoos aangebracht. Deze wandcontactdoos is aangesloten op de algemene meter.

2b) Overige hallen (verdiepingen)

Vloer: PVC met houtmotief (Registered Embossing) in de Witte villa. Keramische tegels in de rode villa.

Wanden: In de witte villa lambrisering tot circa 1,20 m'. Overige wanden en wanddelen sauswerk.

Plafond: Stucwerk. Daar waar nodig worden in het plafond akoestische voorzieningen opgenomen.

Overigen: Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen. Ten behoeve van onder andere schoonmaakwerkzaamheden worden wandcontactdozen aangebracht. Deze wandcontactdozen zijn aangesloten op

de algemene meter. Plafond- en wandarmatuur volgens opgave architect.

2c) Trappenhuizen

Vloer: De trappen en bordessen in het hoofdtrappenhuis van de witte villa worden uitgevoerd in gepoedercoat staal met houten treden. Trappen en bordessen in het hoofdtrappenhuis van de rode villa worden uitgevoerd in hout en/of prefabbeton.

Wanden: In de witte villa lambrisering tot circa 1,20 m'. Overige wanden en wanddelen sauswerk.

Plafond: Stucwerk.
Daar waar nodig komen akoestische voorzieningen.

Overigen: Verlichting in plafond en/of aan de wand.

2e) Noodtrappenhuizen

Vloer: De trappen in de noodtrappenhuizen worden uitgevoerd als stalen wenteltrappen.

Wanden: Sauswerk. Een deel van het noodtrappenhuis in de witte villa wordt uitgevoerd als brandwerende stalen kozijn met dito glasvulling.

Plafond: Stucwerk.
Daar waar nodig komen akoestische voorzieningen.

Overigen: Verlichting aan plafond en/of wand.

3) Bergingsgangen (niveau -1)

Vloer: Monolithisch afgewerkte vloer.

Wanden: Betonwanden respectievelijk kalkzandsteen vellingblokken

Puien: Houten kozijnen met stompe deur voorzien van kunststof toplaag, cilinderslot. Ventilatieopening onder/boven de deur.

Plafond: HWC-plafond.

Overigen: Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen. Ten behoeve van onder andere schoonmaakwerkzaamheden worden wandcontactdozen aangebracht. In de gang wordt voldoende verlichting aangebracht.

4) Bergingen (niveau -1)

Vloer: Monolithisch afgewerkte vloer.

Wanden: Betonwanden resp. kalkzandsteen vellingblokken

Puien: Houten kozijnen met stompe deur voorzien van kunststof toplaag, cilinderslot. Ventilatieopening onder/boven de deur.

Plafond: HWC-plafond.

Overigen: De berging heeft een armatuur aan het plafond en een dubbele wandcontactdoos gecombineerd met een schakelaar voor de verlichting. De elektra in de berging is aangesloten op eigen meterkast.

5) Parkeervoorzieningen

- Vloer:** Monolithisch afgewerkte betonvloer
- Wanden:** Betonwanden schoonwerk onbehandeld, respectievelijk kalkzandsteen vellingkantblokken.
- Overigen:** Volgens de voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen. Verlichting middels aanwezigheidssensoren geschakeld. Er kunnen optioneel oplaadpunten voor elektrische auto's worden aangebracht, aangesloten op eigen meterkast.

Helling parkeervoorziening

Aan één zijde van de hellingbaan naar de stallingsgarage is een loopstrook voorzien van treden aangegeven door middel van belijning. De toegang tot de garage voor auto's wordt geregeld door een afsluitbaar hekwerk, welke bediend wordt met een handzender. Voor voetgangers en fietsers is er een entree naast het hekwerk. De hellingbaan wordt uitgevoerd volgens de NEN 2443, onder andere met betrekking tot de stroefheid. De hellingbaan wordt voorzien van vloerverwarming teneinde bevroering te voorkomen.

6) Algemene berging (niveau -1)

Ter plaatse van de bergingen is een algemene berging ten behoeve van het schoonmaken van de algemene ruimten opgenomen (per gebouw 1 algemene berging). De algemene berging dient ook als ruimte voor algemene voorzieningen. De wand ter plaatse van de aanwezige uitstortgootsteen met emmerrooster wordt voorzien van tegelwerk (tot een hoogte van circa 1,20m'). Warm en koud water. Warmwater middels elektrische boiler van 15 liter. Per algemene berging een aansluitpunt voor de boiler en een enkele wandcontactdoos met randaarde voor algemene doeleinden.

7) Technische ruimten (niveau -1)

In de bergingsgang bevindt zich de nodige technische ruimte(n) en invoerkasten en -ruimten nutsbedrijven. Deze worden uitgevoerd conform de eisen van de betreffende nutsbedrijven. De kasten c.q. ruimten zijn afsluitbaar met een cilinderslot en alleen te openen door de betreffende nutsbedrijven en de VvE-beheerder.

8) Tuininrichting

De tuininrichting is aangegeven op de situatietekening.

E. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

Algemeen:

- Alle verdiepingsvloeren in de appartementen zijn uitgevoerd als zwevende dekvloer (ter beperking van contactgeluid) bestaande uit isolatieplaat en een dekvloer van anhydriet of cementgebonden mortel en randstrook opgezet tegen de wanden.
- De V-naden van de breedplaatvloeren worden dichtgezet en de plafonds worden afgewerkt met stucwerk.
- Keramisch sanitair conform sanitair-lijst
- Alle kranen conform sanitair-lijst.

1) Woonkamer

Vloer en plint:	Zwevende dekvloer zonder plinten.
Wanden:	Sausklaar
Plafond:	Gesaust.
Vensterbanken:	Holonite in een lichte kleur ter plaatse van steenachtige borstweringen;
Overigen:	Tevens bevindt zich in deze ruimte toe- en afvoerpunten voor de balansventilatie.

2) Toilet

Vloer:	Tegelvloer 60 x 60 cm op zwevende dekvloer.
Wanden:	Tegelwerk 60x30 cm tot 1,20 m' boven vloerniveau.
Plafond:	Gesaust.
Overigen:	<u>Sanitair:</u>

- Conform sanitair-lijst.
- Tevens bevindt zich in deze ruimte een afzuigpunt voor de mechanische ventilatie.

3) Badkamer (hoofdbadkamer)

Vloer:	Tegelvloer 60 x 60 cm op zwevende dekvloer.
Wanden:	Tegelwerk 60x30 cm tot plafond.
Plafond:	Gesaust.
Overigen:	Sanitair: conform sanitair-lijst.

In de ruimte bevindt zich een afzuigpunt voor de mechanische ventilatie.

4) Badkamer

Vloer:	Tegelvloer 60 x 60 cm op zwevende dekvloer.
Wanden:	Tegelwerk 60x30 cm tot plafond.
Plafond:	Gesaust.
Overigen:	Sanitair: conform sanitair-lijst.

In de ruimte bevindt zich een afzuigpunt voor de mechanische ventilatie.

5) Hal

Vloer:	Zwevende dekvloer zonder plinten.
Wanden:	Sausklaar.
Plafond:	Gesaust.
Overigen:	Videfoon bedieningsapparaat fabrikant Comelit o.g.

6) Slaapkamers

Vloer:	Zwevende dekvloer zonder plinten.
Wanden:	Sausklaar
Plafond:	Gesaust.
Vensterbanken:	Holonite in een lichte kleur ter plaatse van steenachtige borstweringen.
Overigen:	Tevens bevindt zich in deze ruimte toevoerpunten voor de balansventilatie.

7) Keuken

Vloer:	Zwevende dekvloer zonder plinten.
Wanden:	Sausklaar
Plafond:	Gesaust.
Overigen:	Er is een stelpost beschikbaar voor de keuken. Zie stelpostenoverzicht.

De keuken bevat de volgende standaard elektra aansluitpunten:

- 1 x wandcontactdoos kookplaat op aparte groep 2x 230V,
- 1 x wandcontactdoos t.b.v. verlichting afzuigkap 230V,
- 2 x of 3 x dubbele wandcontactdoos boven keukenblad 230V,
- 1 x bedrade leiding t.b.v. keukenboiler,
- 1 x dubbele wandcontactdoos t.b.v. koelkast en vaatwasser op aparte groep

- 1x wandcontactdoos oven op aparte groep 230V,
- 1x wandcontactdoos combimagnetron op aparte groep 230V.
- 1x gasaansluiting

Tevens omvat de standaard keukeninstallatie een afgedopt aansluitpunt voor koud water t.b.v. de keukenmengkraan en een gezamenlijk afvoerpunt ten behoeve van gootsteen en vaatwasser. Tevens wordt een kraan opgenomen t.b.v. een vaatwasser naast de spoelbak. Bij de keuze van een alternatieve indeling / keuken kunnen de aansluitpunten, behoudens de afzuigpunten, optioneel (middels meerwerk) worden verplaatst.

8) Werkkast / (Inpandige) berging

Vloer:	Zwevende dekvloer.
Wanden:	Sausklaar.
Plafond:	Gesaust.
Overigen:	Aansluitpunten voor: <ul style="list-style-type: none">• wasmachine volgens tekening (incl. tapkraan koudwater)• elektrisch aansluitpunt condensdroger.• CV ketel. In een enkel geval is deze elders opgenomen.• W.T.W.-unit (balansventilatie) CO2-sturing per verblijfsruimte.• gezamenlijke afvoer voor wasmachine en condensdroger.• Tevens bevindt zich in deze ruimte een afzuigpunt voor de mechanische ventilatie.• Optioneel: warmtepomp incl. eventueel boilervat

9) Meterkast

Vloer: Dekvloer
Overigen: Overeenkomstig eisen nutsbedrijven.

10) Garderobe (indien van toepassing)

Vloer: Zwevende dekvloer zonder plinten;
Wanden: Sausklaar
Plafond: Gesaust.

11) Privéterrassen/-balkons

Vloerafwerking is een composiettegels.

F. OMSCHRIJVING VAN DE INSTALLATIES

• Rioleringen

De binnen- en buitenriolering en hemelwaterafvoeren zijn in de schachten van PVC met KOMO-keur en aan de gevel van zink. Bereikbare leidingen in de stallingsgarage worden in PE uitgevoerd (o.g.). Per woning gezamenlijk aansluitpunt voor aanrecht en vaatwasser-in keuken, gezamenlijk aansluitpunt voor wasmachine en condensdroger in berging, douche of ligbad, closetpot en wastafel(s) in badkamers, en voor closetpot en fonteintje in toilet.

• Elektra, water, sanitair, gas

De installaties worden volgens de thans geldende normen uitgevoerd.

Elektrische installatie, volgens geldende NEN-norm, wordt uitgevoerd in inbouw

volgens bemonstering, fabricaat JUNG – AS 500. Bij alle appartementen is het terras of balkon voorzien van een buiten-WCD en een of meerdere buitenarmaturen welke van binnenuit bedienbaar zijn. De lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen staan op de tekening aangegeven. Alle cai-, telefoon- en elektra-aansluitpunten worden op circa 25 cm boven de vloer gemonteerd. De schakelaars worden allen op standaard hoogte (1,05 m + vloer) gemonteerd.

- Warm tapwater:

Per appartement wordt een combi CV-ketel, type CW6, merk Intergas o.g. geplaatst welke zorg draagt voor de bereiding van warm tapwater en de ruimteverwarming.

Deze warmte-unit wordt aangesloten op het koudtapwater net van het appartement na de watermeter. De verdeling van het warmwater vindt plaats na de warmte-unit. De unit is uitgelegd op een warmwater hoeveelheid van 10 liter per minuut met een temperatuur van maximaal 62°C. De installatie is zo uitgelegd dat gelijktijdig gebruik kan worden gemaakt van de badkamerkraan en de douche, dit conform gelijktijdigheidsklasse 2A. De warmwaterleiding wordt aangesloten op de wastafel(s) van de badkamer, baden en de douche.

- Koud tapwater en tapwater algemeen:

Ten behoeve van de wasmachine wordt een koudwatertapkraan met slangwartel aangebracht. Alle waterleidingen worden in kunststof leidingsysteem of koper uitgevoerd. De meters van koud tapwater en elektra zijn afleesbaar in de meterkasten. In het souterrain wordt een meterkast voor algemeen gebruik ingericht.

- Gas:

Er wordt een gasleiding aangelegd naar de combi cv-ketel en naar de keuken (afgedopt). De keuken kan ook worden voorzien van een elektrische kookplaat,

halogeen, of infrarood gekookt. Enkele voordelen van elektrisch koken zijn dat er geen verbrandingsgassen in de woning achterblijven en dat het veiliger is met het oog op brandgevaar.

Optioneel kan de koper, tegen meerkosten, kiezen voor een warmtepomp. In het appartement is een aansluiting voor de warmtepomp aanwezig welke is aangesloten op een bron voor WKO (Warmte Koude Opslag). Deze warmtepomp kan gecombineerd worden met een CV ketel voor extreem koude periodes.

Het is mogelijk dat door nieuwe eisen van de overheid i.v.m. de stikstof uitstoot er geen gasaansluiting meer mogelijk is. De cv-ketel wordt dan vervangen door een warmtepomp als verplicht meerwerk.

- **Internetaansluiting**

KPN legt een aansluiting aan tot in de meterkast. Elk appartement is voorzien van bedrade leidingen t.b.v. DATA (zie tekening), minimaal één in de woonkamer en één in elke slaapkamer. Aansluitkosten voor internet zijn niet in de koopsom inbegrepen. Via de internetaansluiting kan desgewenst gekozen worden voor een pakket met vaste telefonie.

- **Centrale antenne inrichting**

Alle appartementen worden aangesloten op de centrale antenne inrichting. Vanaf de meterkast worden de leidingen bedraad t.b.v. een CAI-sigitaal (zie tekening), minimaal één in de woonkamer en één in elke slaapkamer. De aansluitkosten van het betreffende nutsbedrijf zijn niet in de koopsom opgenomen.

- **Verwarming**

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de geldende Nen-normen. De verwarming vindt

plaats d.m.v. vloerverwarming, waarbij de temperatuurregeling plaatsvindt door een thermostaat.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten:

Woonkamer en keuken	22 °C
badkamers	22 °C
slaapkamers	20 °C
garderobe (indien aanwezig)	20 °C
hal / verkeersruimten / berging	15 °C
toilet	15 °C

Het verdient aanbeveling dat u advies inwint over de vloerafwerking van uw appartement i.v.m. de aangebrachte vloerverwarming.

De stallingsgarage, de algemene ruimten en bergingen worden niet apart verwarmd.

- **Liften**

Er wordt in ieder gebouw 1 lift geïnstalleerd.

De liften hebben de volgende specificaties:

- voldoende aan “geboden toegang” voor rolstoelvervoer.
- hefvermogen 630 kg (rode villa) respectievelijk 800 kg (witte villa).
- hefsnelheid 1,0 m/s.
- vrije doorgang deuren 900 x 2100 mm.
- cabine-afmeting (bxdxh): witte villa circa 1,1 x 1,7 x 2,2 m, rode villa circa 1,1 x 1,5 x 2,2 m.
- eenzijdig schuivende telescoopdeuren.
- liftfronten en schachtdeuren: staal, geschilderd.
- vloerafwerking: overeenkomstig afwerking centrale hal.

- wand voorzien van een leuning en voorzien van een grote spiegel.
- de liften voldoen aan de in het bouwbesluit gestelde geluidseisen.
-
- **Beveiligingsinstallatie**

De entree van de stallingsgarage wordt voorzien van camerabewaking. De beelden worden opgeslagen en zijn beschikbaar voor gebruik, indien hier aanleiding toe is.

- **Rookmelders**

Per appartement worden 1 of meerdere rookmelders geplaatst, aangesloten op het lichtnet. Een en ander conform de eisen van het bouwbesluit.

G. TERREIN

1) De Binnentuin

De binnentuin is privégebied en niet direct vanaf de openbare weg bereikbaar.

De inrichting van de binnentuin zal geschieden volgens de situatietekening. Een en ander kan in verband met uitvoering op onderdelen wijzigen.

Onderhoudsvoorzieningen binnentuin

Ten behoeve van het onderhoud is de binnentuin voorzien van aansluitpunten voor water, alsmede voor elektriciteit. Deze aansluitingen zijn aangesloten op de algemene meters.

H. PARKEREN

Onder de witte villa van project Kweekduin is ervoor gekozen zoveel mogelijk gebruik te maken van ondergronds parkeren.

In de stallingsgarage worden 14 parkeerplaatsen aangelegd. Aan iedere eigenaar van een parkeerplaats worden twee handzenders verstrekt.

Het terrein aan de achterzijde van de rode villa en aan de zijkant van de witte villa zal worden ingericht met voldoende parkeerplaatsen. Een aantal van deze parkeerplaatsen zullen privéparkeerplaatsen worden welke door de bewoners kunnen worden gekocht. Deze parkeerplaatsen zullen worden genummerd en voorzien van de aanduiding 'privéparkeerplaats'. Op deze wijze kunnen bewoners beschikken over een extra parkeerplaats nabij hun appartement.

Het terrein zal worden aangelegd met gebakken materiaal en voorzien van voldoende afwatering. Daar waar mogelijk zal het terrein worden voorzien van groen in de vorm van bomen, heesters en struiken. Zie de situatietekening voor de beoogde indeling.

I. VERENIGING VAN EIGENAARS

Vereniging van eigenaars

De koper(s) van een appartement worden lid van de zogenaamde 'Vereniging Van Eigenaars' en mede-eigenaar van het gehele gebouw met ondergrond voor een in het splitsingsreglement bepaald breukdeel. De belangrijkste rechten en plichten die hierdoor ontstaan worden opgenomen in een splitsingsakte, waarin opgenomen het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement. Deze stukken worden voor de notariële levering aan iedere eigenaar overhandigd. Elk appartement, elke (niet inpandige) berging in de stallingsgarage en elke parkeerplaats krijgt een eigen appartementnummer. De notaris zorgt in overleg met de VvE-beheerder en de makelaar voor het opmaken van - en is behulpzaam bij het opstellen van - een huishoudelijk reglement. Hierin worden zaken geregeld als bijvoorbeeld de kleur van eventueel individueel te plaatsen zonwering, gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes en dergelijke. De gemeenschappelijke bouwdelen en algemene ruimten van het complex zijn gemeenschappelijk eigendom van de appartementseigenaren. De vereniging is belast met het beheer en het onderhoud van het gehele complex. Alle

kosten die hiermee samenhangen worden uit gemeenschappelijke gelden voldaan. Deze kosten zijn onder andere kosten van opstalverzekering, WA-verzekering huiseigenaren, rechtsbijstandsverzekering, administratie, onderhoud aan gemeenschappelijke installaties, onderhoudscontracten, schoonmaken gemeenschappelijke ruimten en ramen, gemeenschappelijk elektra- en waterverbruik, tuinonderhoud, klein onderhoud en reserveringen voor groot onderhoud. Hiertoe wordt door de leden maandelijks een bedrag, de zogenaamde servicekosten gestort. Over de hoogte van de servicekosten kan onze makelaar u nader informeren.

Het bestuur van de vereniging wordt samengesteld uit de leden.

De uitvoerende taak berust bij een VvE-beheerder die daartoe door de vereniging wordt benoemd. De eerste VvE-beheerder wordt aangesteld door de verkoper voor een periode van 2 jaar vanaf oplevering. Tot de taakstelling van de VvE-beheerder behoort onder meer het management van onderhoud aan installaties, het afsluiten van verzekeringen, het opstellen van een jaarlijkse begroting van de servicekosten en het beheren van de servicegelden.

J. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Optionele koperswijzigingen

Voor een aantal onderdelen kunt u uw persoonlijke wijzigingen door laten voeren, mits dit nog in de bouwvoorbereiding is in te passen. Bij deze wijzigingen zal het Bouwbesluit leidend zijn. De kopersbegeleider van de aannemer heeft hierover nadere informatie beschikbaar.

Voorbehoud wijzigingen

Een voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van eventuele wijzigingen voortvloeiend uit eisen van constructies, van overheidswegen en door de nutsbedrijven. Ook kunnen

eventuele wijzigingen in technische zin noodzakelijk zijn, zonder afbreuk te doen aan de woning en/of ontwerp.

Voorbehoud inrichting omgeving

Ten aanzien van de toekomstige omgeving rondom Kweekduin is een goede indruk te krijgen via de illustraties in de verkoopmap. Deze illustraties dienen echter gezien te worden als een indicatie van de inrichting van de omgeving. Op het moment van druk van de brochure, welke met de meest recente informatie is samengesteld, was nog niet alle informatie definitief. Dit geldt ook voor het ontwerp gemaakt voor de buitenruimte. Er kunnen zich dus wijzigingen voordoen omtrent de inrichting van de omgeving rondom Kweekduin.

Maten, merknamen

Alle in deze technische omschrijving genoemde maten dienen gelezen te worden als circa. Oppervlakten zijn bruto vloeroppervlakten, gemeten op vloerniveau volgens NEN 2580, tenzij anders vermeld. Waar merknamen genoemd worden, dient dit gelezen te worden als: of gelijkwaardig (o.g.). De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om hier alternatieven voor toe te passen, waarbij de gebruikswaarde en het kwaliteitsniveau tenminste gelijkwaardig dient te zijn aan hetgeen omschreven is. Waar geen kleur of afwerking is vermeld zal dit gebeuren volgens opgave architect en ter goedkeuring van de bouwdirectie.

K. OVERIG

Kijkdagen, Oplevering en schoonmaken

Gedurende de ruwbouw, de afbouw en voor de oplevering worden kijkdagen georganiseerd door de aannemer. Op die momenten kunt u zien hoe de bouw vordert en heeft u bijvoorbeeld de mogelijkheid maten op te nemen.

Ongeveer 2 weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum van oplevering en het tijdstip waarop dat gaat gebeuren. Dit moment geldt als feitelijke levering. De punten die tijdens de oplevering worden opgenomen in het proces-verbaal van oplevering worden zoveel mogelijk binnen 15 dagen door de aannemer afgehandeld. Tijdens de oplevering vindt ook de sleuteloverdracht plaats van uw appartement. Op het moment van de sleuteloverdracht geldt dat minimaal één werkdag voor de levering alle betalingen moeten zijn voldaan (dat wil zeggen: nog openstaande termijnen, eventuele rentenota's en meerwerknota's).

U treft uw appartement bezemschoon aan. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing wordt voor u vooraf schoongemaakt. Het kan zijn dat het jaargetijde niet het meest gunstige is om het buitenschilderwerk te doen of om groenvoorzieningen aan te brengen. Is dat het geval, dan gebeurt dit later door de aannemer. De algemene ruimten en gevels worden opgeleverd aan de V.V.E. Aansluitend op de opleveringsdatum van het appartement begint de onderhoudstermijn van zes maanden.

Kopers meer- en minderwerk en nazorg

Voor het meer- en minderwerk wordt u benaderd door de kopersbegeleider van de aannemer. Tijdens deze gesprekken kunt u uw keuze maken die betrekking hebben tot het optionele afwerkingsniveau van uw appartement. De kopersbegeleider heeft nadere informatie beschikbaar.