

**Technische omschrijving  
Appartementen  
in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**



**Technische omschrijving  
Appartementen  
in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

**Een ontwikkeling van**

Synchroon B.V.  
Stadsplateau 14  
3521 AZ Utrecht  
088 - 010 05 700  
info@synchroon.nl  
www.synchroon.nl

**Realisatie**

Aannemer Knaap Maatwoningen B.V.  
Groeneweg 38  
3059 LC Rotterdam  
010 – 222 1000  
info@knaap.nl  
www.knaap.nl

**Inlichtingen en verkoop**

Scheele Makelaars B.V  
Raadhuisplein 25  
2914 KM Nieuwerkerk a/d IJssel  
0180 – 315 544  
[info@scheele.nl](mailto:info@scheele.nl)  
[www.scheele.nl](http://www.scheele.nl)

Makelaar van der Panne  
Dorpsstraat 111b  
2761 AN Zevenhuizen  
0180 - 332 222  
[info@vdpanne.nl](mailto:info@vdpanne.nl)  
[www.vdpanne.nl](http://www.vdpanne.nl)

**Technische omschrijving  
Appartementen  
in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

**I n h o u d s o p g a v e**

1.	Algemene omschrijving appartementengebouw.....	5
2.	Maatvoering en materiaalkeuze.....	5
3.	Peil van de woning.....	5
4.	Grondwerken .....	5
5.	Rioleringswerken .....	5
6.	Bestratingen.....	6
7.	Terreininventaris .....	6
8.	Funderingen.....	6
9.	Begane grondvloeren .....	6
10.	Verdiepingsvloeren .....	6
11.	Vloerbedekking .....	6
12.	Constructieve wanden .....	7
13.	Gevels .....	7
14.	Binnenwanden .....	8
15.	Daken.....	8
16.	Trappen, galerijen en balkons .....	8
17.	Gevelkozijnen .....	8
18.	Binnen kozijnen en -deuren .....	9
19.	Hang- en sluitwerk .....	9
20.	Stukadoorswerk .....	9
21.	Tegelwerk en kunststeen.....	10
22.	Metaal en kunststofwerken .....	10
23.	Binnentimmerwerk .....	10
24.	Keuken.....	11
25.	Beglazing .....	11
26.	Schilderwerk .....	11
27.	Vloerbedekking .....	11
28.	Waterinstallatie .....	12
29.	Sanitair.....	12
30.	Elektrische installaties .....	12
31.	Zwakstroominstallaties .....	16
32.	Telecommunicatie-installaties.....	16
33.	Gasinstallatie .....	17
34.	Verwarming-/ warmwaterinstallatie.....	17
35.	Ventilatievoorzieningen.....	17
36.	Liftinstallatie .....	18
37.	Opruimen en schoonmaken.....	18

**Technische omschrijving  
Appartementen  
in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

39.	Veiligheidsbeglazing in gebouwen.....	18
40.	Politiekeurmerk Veilig Wonen® .....	19
41.	Duurzaam Bouwen .....	19
42.	Vorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 01-01-2025 .....	19
43.	Uitsluitingen van garantie .....	19
44.	Kleurenstaat.....	19
45.	Ruimtestaat appartement .....	19
46.	De kleine lettertjes .....	20
47.	Beperkingen.....	20
48.	Afwerkvloeren .....	21
49.	Sanitair en tegelwerk .....	21
50.	Tenslotte .....	21
51.	De koop- en aannemingsovereenkomst .....	21
52.	Wat en wanneer u moet gaan betalen.....	22
53.	Financiering .....	22
54.	Meerwerk .....	22
55.	Koopsom Vrij Op Naam (VON).....	22
56.	Verzekering.....	22
57.	Prijswijzigingen .....	23
58.	Opleveringsprocedure .....	23
59.	Eigendomsoverdracht.....	23
60.	Standaard en individuele wijzigingen.....	23
61.	Krimpscheuren.....	23
62.	Algemeen.....	24
63.	Gebruikskosten .....	24

# Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

## 1. Algemene omschrijving appartementengebouw

Deze Technische Omschrijving beschrijft de materiaalkeuzes en opbouw van de volgende onderdelen van het appartementengebouw:

- **29 appartementen**, voorzien van een voorlopig energielabel A+++
- **29 inpandige bergingen**, gesitueerd op de begane grond
- **Één centrale entreehal**, voorzien van een lift en brievenbussen voor alle appartementen
- **Een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte**, gelegen op de eerste verdieping
- **Openbare buitenruimte**, volledig in beheer van de gemeente

## 2. Maatvoering en materiaalkeuze

Alle genoemde maten zijn "circa"-maten. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken melden wij u dit door middel van errata of wijziging tijdens de bouw. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

## 3. Peil van de woning

Het peil "P" waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Zuidplas.

## 4. Grondwerken

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt verwerkt op het terrein.

Ten gevolge van grondwerkzaamheden kunnen er de komende jaren nog zettingen optreden waardoor de grond in de tuinen zakt t.o.v. de woningen. Het is daarom aan te raden om hier rekening mee te houden bij de aanleg van uw tuin.

Terreinvoorzieningen, inclusief hoogtes en technische uitwerking buiten het eigen perceel, zijn schematisch weergegeven en worden door de gemeente uitgevoerd en zijn geen onderdeel van deze TO.

## 5. Rioleringswerken

De riolering van het woongebouw is van pvc met hergebruikgarantie, hemelwaterafvoeren worden in pvc met hergebruikgarantie uitgevoerd. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De hemelwaterriolering watert af op het open water. Het rioleringssysteem wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden en polderexpansiestukken.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

De uitloper van hemelwaterafvoer wordt aangesloten op het hoofdriool.

Door de kruipruimte van de appartementen loopt een drainageleiding, aangesloten op het schoon waterriool. Bij de aansluiting wordt een inspectieput aangebracht. Dergelijke voorzieningen vallen buiten de garantie, als zijnde een voorziening buiten het appartement. De doorloop van de inspectieput dient door de VvE zelf onderhouden te worden.

In de straten worden straatkolken opgenomen die zijn aangesloten op een gemeenschappelijke riolering. Deze riolering is aangesloten op het openbare riool.

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringsstelsel maken onderdeel uit van de aanneemovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de ondernemer uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

### **6. Bestratingen**

De bestrating van de buitenruimte van de appartementen op de begane grond wordt uitgevoerd in betontegels met een afmeting van 300 x 300 mm, vervaardigd met minimaal 20% puingranulaat. Dit conform de situatietekening.

Bestrating richting entreehal en bergingen is gemaakt van gebakken dikformaten in de kleur rood en aangebracht in keperverband.

Alle openbare bestrating wordt in opdracht van de gemeente uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

### **7. Terreininventaris**

Op de hoeken van de kavel van de grondgebonden appartementen komen perkoenpalen als aanduiding van de perceelgrenzen.

De plaats van muren en hagen is op de situatietekening aangegeven. Voor deze erfafscheidingen geldt een onderhouds- en instandhoudingsverplichting.

### **8. Funderingen**

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt het woongebouw op betonpalen en funderingsbalken gefundeerd. Als toeslagmateriaal zal voor zover toegestaan en beschikbaar puingranulaat worden toegepast.

### **9. Begane grondvloeren**

De begane grondvloer is een betonvloer met een isolatiewaarde van minimaal  $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$  ( $R_c$  is de warmteweerstand van de constructie).

Onder een gedeelte van de begane grondvloer is een kruipruimte aanwezig bij de grondgebonden appartementen en de bergingen. Het deel van de kruipruimte waarin zich leidingen bevinden is bereikbaar via een kierdicht geïsoleerd kruipluik achter de (voor)deur. De kruipluikomranding is van verzinkt metaal. De kruipruimte wordt niet geventileerd uitgevoerd.

De vloer in de woningen wordt voorzien van een zwevende dekvloer (isolatie/tackervloer 20mm met afwerklaag van 70mm zandcement). De vloeren ter plaatse van de entree, trappenhuis en overige algemene ruimtes worden afgewerkt met een afwerklaag van 90 mm zandcement. T.p.v. de bergingen wordt de dekvloer 100 mm.

De vloeren in de appartementen worden niet geschuurd ten behoeve van nadere vloerafwerking.

De vloer in de bergingen is slijtvast uitgevoerd op basis van het beoogde gebruik.

### **10. Verdiepingsvloeren**

De verdiepingsvloeren zijn van (prefab)beton waarin de leidingen voor elektra, mechanische ventilatie en riolering zijn zoveel mogelijk zijn opgenomen. De verdiepingsvloeren in de woningen worden voorzien van een zwevende dekvloer (isolatie/tackerplaat 20mm met afwerklaag van 70mm zandcement).

### **11. Vloerbedekking**

Met het aanbrengen van de zwevende dekvloer is beoogd een tenminste 5 dB hogere contactgeluidisolatie te bereiken dan de in het Bouwbesluit gestelde minimale eis. De zwevende dekvloer

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

is vrijgehouden van de omringende constructies en leidingen middels een zacht verend materiaal. De in de woningen aan te brengen vloerafwerkingen mogen geen negatieve invloed hebben op de lucht- en contactgeluidisolatie. De volgende regels dienen ondermeer in acht te worden genomen wanneer de bewoner zelf de vloerbedekking kiest en aanbrengt:

- Steenachtige vloeren (tegels, natuursteen o.d.) en andere harde vloerafwerkingen (PVC, linoleum o.d.) dienen middels geëigende kitten, lijmen o.i.d. op de dekvloer te worden aangebracht;
- Bij parketvloeren en laminaatvloeren is verlijming op de dekvloer toegestaan. Los liggend parket en laminaat gelegd op een folie of damp scherm is toegestaan mits de dikte van de folie niet meer bedraagt dan 3 mm;
- Bij de aansluiting op wanden, kozijnen, leidingen e.d. dient de afwerkingslaag daarvan vrijgehouden te worden.
- Het plaatsen van een 2e verende laag wordt ten strengste afgeraden.

Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerkklagen kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

Achter de hoofdentreedeeuren worden binnen schoonloopmatten aangebracht.

De galerijen op alle verdiepingen worden onafgewerkt opgeleverd in prefab beton.

De appartementen worden ontsloten via het trappenhuis/ lifthal, met prefab betonnen galerijplaten voorzien van antislipstroken en een antracietkleurige toeslag.

Op de vloer van de entreehal op de begane grond en de vloeren van het trappenhuis/ lifthal wordt marmoleum aangebracht.

In de collectieve buitenruimte op de eerste verdieping worden betontegels van 500 x 500 mm toegepast.

### **12. Constructieve wanden**

De dragende binnen spouwbladen zijn van kalkzandsteen.

De woningscheidende wanden zijn kalkzandsteen wanden met voldoende massa, waarmee wordt voldaan aan de minimale geluideis uit het bouwbesluit. Waar nodig worden openingen in de constructieve wanden voorzien van lateiconstructies van beton of staal.

### **13. Gevels**

De architect heeft voor een deel van de gevel een handvormsteen uitgekozen in waalformaat. De gevels worden verwerkt in wildverband en voorzien van een verdiepte voeg. De gevels zijn uitgevoerd als spouwmuur, voorzien van thermische isolatie. De isolatiewaarde van de gevels bedraagt minimaal  $R_c = 4,7$  m<sup>2</sup>K/W ( $R_c$  is de warmteweerstand van de constructie). Op de geveltekening is zichtbaar waar de het gebouw wordt voorzien van metselwerk.

Boven de plint van metselwerk wordt een bamboe gevelbekleding aangebracht. De bamboe geveldelen worden als een dichte constructie toegepast.

Boven de kozijnen worden waar van toepassing lateien opgenomen van gecoat metaal, voorzien van rollaagbeugels. Onder de kozijnen en tussen gevelbekleding- metselwerk worden aluminium waterslagen toegepast.

Onder de kozijnen en tussen gevelbekleding- metselwerk worden aluminium waterslagen toegepast.

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

### **14. Binnenwanden**

De niet-dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in giboblokken met een totale dikte van 70mm. In de natte ruimten uitgevoerd in een vochtwerende uitvoering. Rondom de badkamer worden de wanden uitgevoerd in een totale dikte van 100 mm. Wand met verhoogde geluideisen worden voorzien van blokken met extra massa.

De niet-dragende wanden van de bergingen op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken. De scheidingswanden tussen de bergingen wordt uitgevoerd in een dikte van 67 mm en de wanden waar de bergingsdeur in zit wordt uitgevoerd in dikte van 100 mm.

### **15. Daken**

De platte daken van het woongebouw worden afgewerkt met bitumineuze dakbedekking, voorzien van thermische afschotisolatie met isolatiewaarde van gemiddeld minimaal  $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$  ( $R_c$  is de warmteweerstand van de constructie). Op de dakbedekking komt een ballastlaag van grind, waar nodig aangevuld met betontegels.

Voor het uitvoeren van onderhoud zijn de daken voorzien van de benodigde wettelijke veiligheidsvoorzieningen en loopstroken.

De dakranden worden afgewerkt met een gecoate aluminium daktrim.

In het dak kunnen op een nader te bepalen plaats dakdoorvoeren worden aangebracht t.b.v. rookgasafvoer, rioolontluchting en mechanische ventilatie.

De daktoegang door middel van een ladder via een aanhaakpunt is te bereiken ter plaatse van de vluchtrap.

### **16. Trappen, galerijen en balkons**

De inpandige trappen en tussen bordessen zijn van geprefabriceerd beton. De onderzijde van de trappen zijn standaard van gerold beton en krijgen geen verdere afwerking.

Ter plaatse van afscherming hoogteverschillen en trapbegrenzing aan de zijde van de schalmgaten worden de trappen afgewerkt met stalen hekwerken met handregel thermisch verzinkt.

De appartementen worden ontsloten met het trappenhuis/ lifthal via prefab betonnen galerijplaten, voorzien van antislipstructuur aan de bovenzijde en met een kleurtoeslag antraciet. De galerij- en balkoplaten worden voorzien van spuwer voor afvoer van het water. De galerijplaten en balkons worden op houten (Azobé) frame geplaatst van liggers en staanders (afmetingen conform opgave constructeur)

Balustrades tpv galerijen en balkons uitgevoerd als standaardhekwerk, aluminium boven- en onderprofiel, glasstroken breedte circa 30cm tussenruimte max 10cm. Aluminium profielen worden gepoedercoat in ral 7039 kwartsgrijs. Aan de achtergevelzijde van het appartementengebouw zijn de glasstroken verdiepingshoog incl. Tussenprofiel met opstaande rand als handrail. Dit alles conform tekening. Deze glasstroken dienen als geluidwering.

De vluchtrappen worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal met geperforeerde tredes en bordessen. De vluchtrappen worden ook voorzien van een thermisch verzinkt hekwerk bestaande uit spijlen en kokers. Aan één zijde van de trap zit een leuning.

### **17. Gevelkozijnen**

De hoogwaardig isolerende gevelkozijnen en -ramen zijn van hout. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en extra goede kierdichting. De spouwlaten en overige voorzieningen zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal.

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

De glas- en deurkozijnen van de hoofdentrees, buitenkozijnen van de trappenhuizen worden uitgevoerd in hardhout, in deze kozijnen worden hardhouten buitendeuren opgenomen conform op tekening aangegeven indeling.

De woningentreedeuren en buitendeuren bergingen zijn uitgevoerd als geïsoleerde plaatdeuren voorzien van een glasopening.

### **18. Binnen kozijnen en -deuren**

De binnenkozijnen in de woning zijn montagekozijnen van gecoat staal. De binnenkozijnen worden in niet constructieve wanden met bovenlicht uitgevoerd en voorzien van helder glas, dit met uitzondering van de bovenlichten van de meterkast, bergingen en overige kastruimten, deze worden voorzien van plaatmateriaal. De kozijnen in de constructieve wanden worden zonder bovenlicht of paneel uitgevoerd. De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren, fabrieksmatig afgewerkt in een witte kleur.

De binnenkozijnen van de bergingen in het plint op de begane grond, de algemene (meter)kasten, de zijn van hout zonder bovenlicht afgewerkt in een dekkende kleur. Deuren van deze bergingen en algemene (meter)kasten worden uitgevoerd als stompe deur voorzien van formica toplaag in kleur kwartsgrijs.

De deur van de meterkast wordt voorzien van de benodigde ventilatievoorzieningen.

### **19. Hang- en sluitwerk**

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen is inbraakwerend uitgevoerd volgens de richtlijnen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen®. Er wordt echter geen certificaat geleverd. De ramen worden voorzien van draai-/kiepbeslag, posities conform tekening..

In de buitendeuren van de woning zijn zogenaamde 3-puntssluitingen met cilinderslot opgenomen. Alle cilinders van sloten in buitendeuren zijn per appartement met dezelfde sleutel te bedienen.

Het slot van de hoofdtoegang van het gebouw is vanuit de woning met de videofooninstallatie te bedienen.

Bij de volgende deuren worden deurdrangers toegepast:

- De brandwerende deuren van de gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van deurdrangers. Voor zover conform de regelgeving van toepassing worden de deuren tussen brandcompartimenten in de algemene ruimten voorzien van deurdrangers, zodat deze zelfsluitend zijn.
- De toegangsdeuren richting de bergingen worden voorzien van een deurdranger.
- De hoofdtoegangsdeuren (voor- en achterzijde) van de entree van de gemeenschappelijke ruimte wordt voorzien van geautomatiseerde deurdrangers.

De binnendeuren van de appartementen worden voorzien van:

- een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet;
- een dag- en nachtslot in de slaapkamers;
- een kastslot in de meterkast;
- een loopslot in de overige deuren.

De deurkrukken, schilden, raambomen zijn in luxe (Buva O-line o.g.) uitvoering.

Bij de deuren naar de balkons en privé buitenterras wordt een windhaak toegepast.

### **20. Stukadoorswerk**

Daar waar vermeld in de ruimtestaat (hoofdstuk 41) worden de wanden van de woning behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk en luchtbellen, dienen door de koper te worden verwijderd.

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

De constructieve kalkzandsteenwanden in de bergingen, kastruimte, hydrofoorroimte, schoonmaakhok in de centrale hal worden (aan de binnenzijde) niet nader afgewerkt. De niet dragende wanden van de bergingen zijn van kalkzandsteen vellingblokken. Deze hebben ook geen nadere afwerking.

In de woning worden de plafonds (met uitzondering van meterkast) en de wanden boven het tegelwerk in de badkamer en toilet afgewerkt met wit spuitwerk in een fijnkorrelige structuur.

De plafonds (voor zover niet anders afgewerkt) van de hoofdentree op de begane grond, de lifthallen en trappenhuisen, zijn voorzien van wit akoestisch gipsspuitwerk.

### **21. Tegelwerk en kunststeen**

Op de vloer van de badkamer komen vloertegels. De vloertegels worden standaard uitgevoerd in de kleur donkergrijs/koel grijs, afmeting 300x300 mm en uitgevoerd in blokverband. Er worden voegen in een donkergrijze kleur toegepast. De douchehoek is uitgevoerd met naar de douchegoot afwaterende betegeling.

De wanden van de badkamer worden voorzien van wandtegels. De wandtegels worden standaard uitgevoerd in wit, afmeting 150x300 mm en liggend verwerkt. In de badkamer tot een hoogte van 2,1 m. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Uitwendige hoeken worden voorzien van een PVC hoekstrip.

De voordeur wordt voorzien van een kunststof onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 40 mm. Er is rekening gehouden dat er nog een vloerafwerking van maximaal 20 mm door de bewoner wordt aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil maximaal 20 mm zijn en daarmee voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

De dorpels ter plaatse van de badruimte zijn van kunststeen en komen maximaal 20 mm boven de tegelvloer uit.

De kozijnen, m.u.v. de kozijnen op vloer niveau, worden aan de binnenzijde ter plaatse van de onderdorpels voorzien van kunststeen vensterbanken, welke maximaal 2 cm uitstekend voor de wand.

Op de vloer van de entreehal en lifthallen komt marmoleum

### **22. Metaal en kunststofwerken**

Ter plaatse van de voordeur wordt een huisnummer en deurbel aangebracht. De omranding van het kruipluik is van verzinkt metaal. Kozijnen worden aan de buitenzijde voorzien van in kleur gemoffelde aluminium waterslagen m.u.v. kozijnen op maaiveld niveau.

De postkasten zijn van gecoat metaal en worden in de entrepui opgenomen en hebben huisnummeraanduiding aan de binnenzijde. Het front, briefkleppen, beldrukkers en naamhouders met huisnummer aan de buitenzijde zijn van RVS. In dit front is het bellentableau en de kleuren videofoon met spreek-/luisterinstallatie geïntegreerd.

### **23. Binnentimmerwerk**

De achterwand en zijwanden van de woning meterkasten worden voorzien van plaatmateriaal, op de achterwand wordt het meterbord gemonteerd.

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

De plafonds in de bergingen welke zich onder de woningen bevinden worden voorzien van houtwolcementplaten (of soortgelijk) op isolatie met een isolatiewaarde van minimaal  $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ . De platen uitvoeren met zichtbare houtwolcementstructuur in de kleur wit.

De plafonds van de galerijen waar de glazen balustrade verdiepingshoog zijn, worden er op het plafond een houtvezelcement akoestische platen in ral 7040 aangebracht.

De wanden in de bergingen welke zich direct naast een woning bevinden worden voorzien van geïsoleerde voorzetwand van Pir isolatie (minimaal  $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .) met een fermacell AK plaat.

In de gemeenschappelijke ruimten, behoudens in de bergingen- en bijbehorende verkeersruimten en ruimten voorzien van marmoleum, komen gelakte meranti plinten. In de woning worden geen plinten aangebracht en/of geleverd behalve bij bouwnummer 131.

Bij bouwnummer 131 wordt er tegen de gehele wand die evenwijdig aan het trappenhuis en collectief dakterras loopt een houten plint van 10x110 mm in de woning aangebracht vanwege een kritisch punt in de thermische schil. Deze plint mag niet verwijderd worden.

Overige in het zicht komend timmerwerk is van plaatmateriaal of hout en wordt in kleur geschilderd.

Indien een verdeelunit van de verwarming in een verblijfsruimte komt, wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting.

### **24. Keuken**

De woning wordt niet standaard voorzien van een keukeninrichting, dat wil zeggen dat er geen keukeninrichting, keukenmengkraan en wandtegels wordt geleverd. De aansluitpunten worden aangebracht op een standaard plaats, conform tekening. Waterleiding en riolering worden afdopt.

### **25. Beglazing**

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt isolerende dubbellaagse beglazing (HR++ glas). Indien van toepassing worden in de glasopening van de voordeur inbraakwerend glas toegepast.

Boven- en/of zijlichten van de binnendeurkozijnen in de woning zijn voorzien van enkel blank glas.

### **26. Schilderwerk**

De architect bepaalt de kleur van de buitenkozijnen. De toegangkozijnen, het bergingskozijn, en niet fabrieksmatig afgewerkte, aftimmeringen en/of in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende verf. Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van duurzaam bouwen met een oplosmiddelarme verf.

De binnenzijde van alle in het zicht komende aftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf.

Leidingwerk in bergingen, meterkasten en kasten worden niet geschilderd.

In de trappenhal en de behangklare wanden van de gemeenschappelijk entreehal wordt renovlies aangebracht. Het renovlies wordt afgewerkt met latex, nader te bepalen door de architect.

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd conform de eisen van Duurzaam Bouwen met een watergedragen verf.

### **27. Vloerbedekking**

De vloer van de lifthallen en voorportalen van de trappenhuis op de verdiepingen wordt voorzien van marmoleum. Achter de hoofdentree op de begane grond wordt een schoonloopmat aangebracht. De architect bepaalt de kleur en uitvoering.

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

### **28. Waterinstallatie**

De algemene koudwaterleiding in het woongebouw wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de hydrofoorinstallatie;
- de watermeterruimte / meterkast van de woning;
- het tappunt boven de uitstortgootsteen in de schoonmaakkast op de begane grond.

Vanaf de watermeter in de meterkast is een koudwaterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan t.p.v. keuken;
- de closetcombinatie(s);
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan;
- de inlaatcombinatie voor de warmwatervoorziening;

De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan (afgedopt) t.p.v. keuken;
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan.

De waterleidingen in de toilet en in de badkamer zijn weggewerkt in de wanden en vloeren.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsysteem van de woning zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

### **29. Sanitair**

De woning wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht. Voor verdere informatie verwijzen we u naar de sanitair visualisatie.

1. Een douchecombinatie met douchegoot-WTW incl. rooster.
2. Een wastafelcombinatie met spiegel. De afvoer wordt verwerkt in de muur.
3. Een wandclosetcombinatie. Het wandcloset wordt op ca. 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

De opstelplek van de wasmachine wordt voorzien van een Objecta beluchterkraan met keerklep en wasmachine afvoerset.

### **30. Elektrische installaties**

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010 en de NPR 5310, geldend op het moment van de bouwaanvraag.

#### Gebouw (collectief):

De elektrische installaties van de gemeenschappelijke ruimten is aangesloten op de centrale meter in de algemene meterkast en wordt beheerd door de verenging van eigenaren, zij is als volgt opgebouwd:

- Aansluitkast voedingskabel 3x?? Amp. hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Slimme kilowattuurmeter(verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

- Hoofdschakelaar met groepenkast en aardlekschakelaars, welke is voorzien van de volgende groepen:
  - groepsschakelaar voor de verlichting, wandcontactdozen en ventilatie trappenhuis
  - groepsschakelaar voor liftinstallatie + ventilatie installatie
  - groepsschakelaar hydrofoor
  - groepsschakelaar centrale deurautomaten en elektrische sluitplaten
  - groepsschakelaar voor toegangs- en videofooninstallatie
  - groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen van de werkkast
  - groepsschakelaar voor de verlichting van de bergingscluster
  - groepsschakelaar voor de terreinverlichting
  - groepsschakelaar voor gemeenschappelijke ruimte eerste verdieping

### Verlichting en schakeling:

- In de gemeenschappelijke ruimten worden LED verlichtingsarmaturen en wandcontactdozen aangebracht. De energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van tijd klokken, schemerschakelaars en bewegingssensoren.
- In het bergingscluster worden LED verlichtingsarmaturen aangebracht. De energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van bewegingssensoren. Het lichtpunt in de individuele berging worden uitgevoerd als opbouwinstallatie.
- In de bergingsgangen en de lifthal wordt op elke verdieping een afsluitbare 230V wandcontactdoos aangebracht ten behoeve van bijvoorbeeld schoonmaakdoeleinden.
- De verlichtingsinstallatie in de algemene ruimten wordt compleet opgeleverd met LED-armaturen nader te bepalen in samenspraak met Synchroon en de architect. De armaturen worden aangesloten op een schemerschakeling.
  - Ter plaatse van entree, algemene verkeersruimtes, lifthal, trappenhuis
  - Ter plaatse van Bergingen en bergingsgangen
  - Ter plaatse van Gezamenlijke buitenruimte
  - Ter plaatse van gevelverlichting gebouw op de begane grond en ter plaatse van balkonverlichting bovenste balkons
  - Ter plaatse van de balkonverlichting en galerijverlichting

De armaturen behorende bij een privé gedeelte van de woning, bijvoorbeeld het balkon, zijn aan- en uit schakelbaar. De armaturen behorende bij gebouwverlichting, bijvoorbeeld galerijverlichting' worden geschakeld met een schemerschakeling.

Naast de voordeur en de balkondeur van het appartement wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting inclusief armatuur aangebracht.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra van de woning en van het woongebouw zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

Bij de oplevering ontvangt de Vereniging van Eigenaren (VvE) een schema van de groepenindeling. De elektriciteit wordt geleverd door een nader te bepalen leverancier. Na oplevering van de algemene ruimten kan de VvE eventueel van energieleverancier veranderen. De kosten voor een wijziging zijn voor rekening van de VvE.

### Appartementen

De elektrische installatie in de meterkast is als volgt opgebouwd:

- Aansluitkast voedingskabel 3x25 Amp. hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Slimme kilowattuurmeter (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Hoofdschakelaar met groepenkast, welke is voorzien van voldoende groepen, dubbele WCD en de volgende verdeling:

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

- 30mA aardlekschakelaar met:
  - 1 groepsschakelaar voor de verlichting en wandcontactdozen
  - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. vaatwasser)
  - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. combioven)
  - 1 groepsschakelaar voor keukenapparatuur (bv. kookplaat)
  - 1 groepsschakelaar voor wasmachine

Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagekasten opgenomen in de wanden en plafonds welke eindigen in de volgende installatie punten:

- a) Entree:
  - 2x plafondlichtpunt op een wisselschakelaar
  - 1x enkele wandcontactdoos i.c.m. schakelaar
  - 1x rookmelder
  - 1x buitenwandlichtpunt + schemerschakelaar
  
- b) Techniekruiimte:
  - 1x wandlichtpunt op een schakelaar
  - 1x wandcontactdoos MV/ WTW installatie
  - 1x aansluitpunt 230V t.b.v., warmtepomp op aparte groep incl. werkschakelaar.
  
  - 1x wandcontactdoos t.b.v. verdeler
  - 1x bedrading t.b.v. koppeling verdeler
  
- c) Meterkast:
  - 1x dubbele wandcontactdoos
  
- d) Woonkamer:
  - 1x plafondlichtpunt + schakelaar
  - 2x dubbele wandcontactdoos
  - 1x loze leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos
  - 1x afgemonteerd CV thermostaat
  - 1x afgemonteerde CO2 meter met regeling WTW
  - 1x rookmelder
  
- e) Eetkamer/Keuken:
  - 1x plafondlichtpunt + schakelaar
  - 1x plafondlichtpunt + schakelaar
  - 1x dubbele wandcontactdoos
  - 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrechtblad
  - 1x aansluitpunt elektrisch koken
  - 1x wandcontactdoos koelkast
  - 1x wandcontactdoos afzuigkap
  - 1x wandcontactdoos combi oven/ magnetron op aparte groep in de meterkast
  - 1x loze leiding t.b.v. vaatwasser
  - 1x loze leiding t.b.v. boiler
  
- f) Badkamer:
  - 1x plafondlichtpunt + schakelaar
  - 1x wandcontactdoos naast wastafel
  - 1x wandlichtpunt boven wastafel + schakelaar
  - 1x wandcontactdoos t.b.v. radiator
  - 1x wandcontactdoos t.b.v. wasmachine op aparte groep in de meterkast

**Technische omschrijving  
Appartementen  
in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

- g) Hoofdslaapkamer (1):
  - 1x plafondlichtpunt + schakelaar
  - 2x dubbele wandcontactdoos
  - 1x afgemonteerde CO2 meter met regeling WTW
  - 1x CV Thermostaat
  - 1x loze leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos
  
- h) Slaapkamer (2):
  - 1x plafondlichtpunt + schakelaar
  - 2x dubbele wandcontactdoos
  - 1x CV Thermostaat
  
- i) Balkon:
  - 1x wandlichtpunt + schakelaar
  
- j) Externe berging begane grond appartementen:
  - 1x plafondlichtpunt + schakelaar

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- de schakelaars 1,05 m
- de schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m
- de wandcontactdozen 0,3 m
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 1,25 m
- de wandcontactdoos in de keuken op 2,0 m tbv afzuigkap
- de buitenlichtpunt(en) voorgevel 1,9 m
- de buitenlichtpunt(en) achtergevel 2,2 m
- de (loze) leidingen 0,3 m
- de (loze) leidingen t.b.v. keukenapparatuur 0,10 m
- de thermostaat wordt op een hoogte van 1,5 m aangebracht in de woonkamer.
- de bedrukker op 1,2m

De wandcontactdozen en schakelaars e.d. zijn van het type inbouw in de kleur helder wit. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.

Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht volgens tekening. De loze leidingen (voor elektra-, telefoon-, ICT en /of C.A.I.) zijn voorzien van een controledraad.

.

De levering van apparaten en armaturen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de koopsom begrepen.

### **31. Zwakstroominstallaties**

Het gebouw is voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- een belknop in het bellentableau bij de hoofdentree;
- een belknop naast de woningentree;
- een spreek/luisterunit met camera opgenomen in het bellentableau;
- een spreek/luisterunit met kleuren beeldscherm in de woning;
- een bedienknop voor de deuropener van de hoofdentree;
- een transformator in de meterkast.

### **32. Telecommunicatie-installaties**

De aansluiting, toegang en of kosten voor de centrale antenne inrichting (C.A.I.), het kabelnetwerk, het telefoonnet en/of glasvezelnet is niet in de koopsom opgenomen en dient derhalve door u zelf te worden verzorgd.

Voor de verdeling van data, telefoon of centrale antenne inrichting (C.A.I.) zijn er verschillende loze leidingen in de woning aangebracht, deze leidingen kunt u in eigenbeheer voorzien van de voor u noodzakelijke bedrading. Alle loze leidingen komen uit in de meterkast. Plaats en positie volgens tekening.

De woonkamer wordt voorzien van 1 loze leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos .

De hoofdslaapkamer wordt voorzien van een 1 loze leiding vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte Installatiedoos.

De keuken wordt voorzien van 2 loze leidingen vanuit de meterkast eindigend in een afgedekte installatiedoos .

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

### **33. Gasinstallatie**

Er wordt geen gasinstallatie gemaakt en er zal geen gasnet in de wijk worden opgenomen.

### **34. Verwarming-/ warmwaterinstallatie**

Het appartement wordt voorzien van een individuele warmtepompinstallatie met een gesloten verticale bodemwisselaar met een 150 liter boiler (warmtepomp module met voorraadvat op frame) om de woning te voorzien van warmwater en verwarming. Meer informatie hierover vindt u in het "Informatieblad Energieconcept", zoals toegevoegd aan de verkoopstukken. De hoofdregeling wordt aangebracht in de woonkamer. De gehele woning wordt voorzien van vloerverwarming, als hoofdverwarming.

De woning wordt voorzien van een zogenaamde douchegoot WTW. Bij het douchen gaat veel warmte rechtstreeks met het douchewater het riool in. Met behulp van een douchegoot WTW wordt het leidingwater verwarmd dat naar de douche gaat met behulp van de het afvalwater dat naar het riool gaat.

De woning wordt standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een kamerthermostaat per verblijfsruimte en (slaapkamers en woonkamer) een thermostatische radiatorkraan op de elektrische badkamerradiator. Elke thermostaat kan de warmtepomp bedienen. De vloerverwarming wordt aangebracht met een hart-op-hart afstand van 150mm.

De keuze in vloerbedekking is van invloed op de afgifte van het systeem. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele afwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk, indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,06 m<sup>2</sup> K/W. Uw leverancier kan u hierover adviseren.

Indien een verwarmingsverdeelunit in een verblijfsruimte komt, wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen een te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10° C, tenminste gegarandeerd:

verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer)	22° C
verkeersruimte (entree, hal, gang en overloop)	18° C
douche- en/of badruimte	22° C

De door het Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

De warmtepomp met voorraadvat en bron zit bij de aankoopsom van het appartement inbegrepen.

### **35. Ventilatievoorzieningen**

De ventilatie in de woning wordt geregeld middels een WTW systeem. WTW staat voor "warmte terug win". Dit systeem regelt de verversing van de lucht in de woning zonder dat hiervoor een raam geopend hoeft te worden.

In de woonkamer en slaapkamers zijn luchttoevoer ventielen opgenomen. In de badkamer en de keuken zijn afzuigventielen in het plafond of in de wand opgenomen. De plaats en aantallen zijn globaal op tekening aangegeven. Van buiten wordt verse lucht de woning ingeblazen. Deze lucht wordt verwarmd doordat de

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

afgezogen lucht tegelijkertijd de woning wordt uitgeblazen. Deze afgezogen relatief warme lucht verwarmt de verse ingezogen koude buitenlucht, waardoor in de woonkamer en slaapkamers enigszins verwarmde verse lucht uit de luchttoevoer ventielen stroomt.

Het ventilatiesysteem is voorzien van CO2 sensoren in woonkamer en hoofdslaapkamer. Een handmatige bediening is niet opgenomen. De afzuig- en toevoerventielen worden uitgevoerd als instelbare ventiel. Het ventilatiesysteem kan worden uitgeschakeld door de stekker uit het contact te halen.

De ventielen in het WTW systeem zijn ingeregeld naar de behoefte van de ruimte waarin de ventielen hangen. Na het schoonmaken hiervan moeten deze ventielen op dezelfde positie en in dezelfde inregelstand worden teruggeplaatst.

Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte van circa 28mm op de verdiepingen en 38 mm op de begane grond aangehouden voor de doorstroming van lucht. Als de deur gesloten is, vindt hierdoor nog steeds uitwisseling van lucht plaats, waarmee het WTW systeem in balans blijft. In deze 28mm is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 10mm en bij de 38 mm is rekening houden met een vloerafwerking van 20 mm waardoor er 18mm overblijft voor voldoende ventilatie.

De afzuiging van fornuis in de keuken kunt u op verschillende manieren regelen door het aanbrengen van een recirculatiekap in de keuken. Deze kap filtert zelf de lucht middels (koolstof)filters.

Elke individuele woning wordt aangesloten op het collectieve kanalen stelsel welke eindigt op het dak.

De ventilatievoorzieningen van de meterkast wordt aangebracht middels 2 roosters in de meterkastdeur.

De centrale hal, trappenhuis en hal naar de bergingen worden natuurlijk geventileerd door middel van ventilatieroosters.

### **36. Liftinstallatie**

Er komt een elektrische liftinstallaties met stopplaatsen op alle verdiepingen. De kooitoegang is een automatische, eenzijdig schuivende deur, voorzien van een sensorlijst. De liftkooi is uitgerust met een spiegel, handleuning, klapstoeltje en huisnummeraanduiding. De lift is voorzien van een noodoproepinstallatie. De kozijnen en deuren van de lift zijn aan de buitenzijde van metaal en geschilderd. De deuren in de liftcabine zijn van rvs geborsteld metaal.

### **37. Opruimen en schoonmaken**

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd. Sanitair, glas en tegelwerk worden schoon opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

### **38. Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)**

Het appartement wordt gebouwd overeenkomstig het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode".

### **39. Veiligheidsbeglazing in gebouwen**

De NEN 3569 "Veiligheidsbeglazing in gebouwen" is niet opgenomen in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), maar adviseert veiligheidsbeglazing toe te passen bij alle kozijnen, ramen en deuren op de begane grond, waarin beglazing, lager dan 850 mm vanaf de vloerafwerking, is opgenomen.

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

### **40. Politiekeurmerk Veilig Wonen®**

De woning is zo goed als mogelijk overeenkomstig de uitgangspunten van Politiekeurmerk Veilig Wonen® ontworpen. Het certificaat wordt echter niet door ons verstrekt.

### **41. Duurzaam Bouwen**

Het gebouw is ontworpen en wordt gebouwd overeenkomstig de uitgangspunten van Duurzaam Bouwen. Het toe te passen hout is duurzaam geproduceerd. Waar mogelijk wordt het in het werk te storten beton voorzien van toeslagmateriaal van betonpuingranulaat. Tevens wordt gebruikgemaakt van energiezuinige installatie. De isolatiewaarden in de vloer, wanden, daken, en kozijnen (HR+++ glas) liggen in veel gevallen op een hoger niveau dan wettelijk vereist.

### **42. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 01-01-2025**

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving en het welke u contractueel met ons bent overeengekomen is bepaald, gelden onverkort de door het Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepalingen de technische omschrijving of hetwelk u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen het SWK/Woningborg.

### **43. Uitsluitingen van garantie**

De woning wordt zonder keukeninrichting verkocht.

Alle voorzieningen buiten de woning, met uitzonderingen van eventuele tuinmuren en gemetselde windschermen die niet met het huis één geheel vormen, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

De eventueel in de kruipruimte aangebrachte drainageleiding valt niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

### **44. Kleurenstaat**

Door de architect zijn voor onderstaande onderdelen de voorlopige kleuren aangegeven:

- Nestkasten en insectenplinten  
In de geveltekeningen is aangegeven waar nestkasten (opbouw) en insectenplinten worden opgenomen op of verwerkt in de gevelafwerking.
- Kozijnen  
De houten kozijnen worden geschilderd in RAL-kleur 7039 (kwartsgrijs).
- Metselwerk  
Het metselwerk, dat conform de tekeningen wordt aangebracht, betreft Baksteen Kooij 826.N, waalformaat.
- Aluminium  
Waterslagen, hemelwaterafvoeren, daktrimmen e.d. worden aangebracht in RAL-kleur 7039 (kwartsgrijs).

### **45. Ruimtetaat appartement**

<b>Ruimte</b> (benaming volgens Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL))	<b>Afwerking</b> <b>Wand</b>	<b>Plafond</b>	<b>Vloer</b>
Entree (verkeersruimte)	behangklaar	sputwerk	Afwerkvloer

## Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen

Meterkast (technische ruimte)	Onafgewerkt voorzien van meterbord	Onafgewerkt	Invoerplaat
Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)	behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Badkamer (badruimte)	Tegels tot 2,1 m, daarboven Spuitwerk	plafond voorzien van spuitwerk	Tegels
Slaapkamers (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Installatieruimte	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer

#### 46. 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 in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekening geeft 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.
- Krachtens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) 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 Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) niet gehanteerd.
- In het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en andere ruimten.

#### 47. Beperkingen

De woning dient bij oplevering te voldoen aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), 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, voor zover niet op de meer- en minderwerklijst aangegeven;

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

- 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 warmtepomp of mechanische installatie;
- vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.

### **48. 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.

### **49. Sanitair en tegelwerk**

Naast het standaard sanitair en tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij een nader te bepalen projectshowroom, waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meerwerk uitgevoerd, voor de oplevering van uw woning. De Woningborg Garantie- en Waarborgregeling blijft in dat geval volledig van kracht. (Cascobadkamer is niet mogelijk bij appartementen)

### **50. Tenslotte**

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel kleiner of groter wordt bestaat er geen recht op verrekening.

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn "artist impressions", die een goede indruk geven van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen.

De eventueel op de tekeningen aangegeven beplanting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koop- of aanneemsom begrepen.

### **51. De koop- en aannemingsovereenkomst**

Met het tekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, terwijl verkoper zich door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en het bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsrecht opmaakt.

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

### **52. Wat en wanneer u moet gaan betalen**

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gefactureerd gaat worden naarmate de bouw van uw woning vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnenregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een factuur krijgt toegestuurd. Als bijvoorbeeld het dak is gelegd, kan dat als een termijn worden aangerekend; daarvoor wordt u dan een bepaald percentage van de aanneemsom in rekening gebracht. Er kunnen verschillende manieren zijn waarop deze termijnen of fases zijn opgebouwd. Hoe dit voor u is opgebouwd, staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. De termijnnota's moeten door uw geldverstrekker binnen 14 dagen zijn betaald.

### **53. Financiering**

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk en dergelijke) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd.

### **54. Meerwerk**

Iedere woning kan tegen verrekening van meerwerk met standaardopties worden uitgevoerd. Ook kunt u zelf de afwerking met betrekking tot bijvoorbeeld wand- en vloertegels en sanitair bepalen. Voor de standaardopties ontvangt u een meerwerklijst, waaruit u eenvoudig uw keuze kenbaar kunt maken. Voor uw overige wensen kunt u een bezoek brengen aan onze projectshowrooms. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

### **55. Koopsom Vrij Op Naam (VON)**

De koop- en de aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- honoraria architect en overige adviseurs;
- verkoopkosten en overdrachtskosten;
- notariskosten verbandhoudende met de juridische levering;
- leges omgevingsvergunning;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- BTW (thans 21%);
- Woningborg garantiecertificaat.

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop- of de aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening evenals overige financieringskosten;
- taxatiekosten;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- renteverlies tijdens de bouw;
- kosten voor aansluiting en levering van telefoon, kabeltelevisie en internet;
- kosten eventuele aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- OZB-belasting;

### **56. Verzekering**

Tijdens de bouw, tot de datum van de oplevering, zijn alle woningen door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin als koper zelf te voorzien.

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

### **57. Prijswijzigingen**

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast met de oplevering van de woning, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief.  
Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

### **58. Opleveringsprocedure**

- De definitieve datum van oplevering wordt u twee weken voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. Nadat de woning is gereedgekomen en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt de woning opgeleverd.
- Bij de oplevering zijn aanwezig de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, het zogeheten proces-verbaal van oplevering. De hierop aangegeven opmerkingen worden normaliter binnen enkele dagen in overleg met de koper afgewikkeld.
- Vorenstaande houdt in dat gebreken, die na de oplevering naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering te constateren waren, niet meer aanvaard kunnen worden.
- Met name wijzen wij hier op beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overige vloer-, wand- en plafond afwerkingen.
- Na de ondertekening van oplevering en volledige betaling worden de sleutels overhandigd en kan de woning in gebruik worden genomen.

### **59. Eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van de zogenaamde transportakte. In de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste termijn van transport vermeldt, hierbij moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten). Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van u of uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet tenminste gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen.

Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen die te allen tijde eerst zullen moeten worden aangesproken voordat gebruik gemaakt zal worden van het depot bedrag. In dat verband zal bij de transportakte zekerheid moeten worden gesteld voor de betaling van de op dat moment nog niet vervallen bouwtermijnen.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte en voor de eventuele aanschaf van de warmtepomp;
- de afsluitkosten voor de hypotheekakte;
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

### **60. Standaard en individuele wijzigingen**

De realisatie van de woningen zal worden verzorgd door [Aannemer Knaap Maatwoningen B.V.]. De kopers worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard meerwerklijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van de woning.

Inzake wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand gemeld worden dat deze om architectonische en vergunning redenen niet te realiseren zijn.

### **61. Krimpscheuren**

Een nieuwbouwwoning 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

## **Technische omschrijving Appartementen in de Swanladriehoek, te Zevenhuizen**

het mogelijk dat er krimp-scheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

### **62. Algemeen**

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering;
- uw inboedelverzekering.

### **63. Gebruikskosten**

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.