



Technische omschrijving

47 appartementen Boomhof te Leiden
24 juni 2026

Deelnemende partijen

Aannemer

Giesbers Rotterdam Bouwen en Renoveren
Van Nelleweg 1
3044 BC Rotterdam

Ontwikkelaar

WPR
Sionsstraat 9
2271 CX Voorburg

Architect

KOW architecten
Binchhorstlaan 36
2516 BE Den Haag

Makelaar

Koppes Makelaardij B.V.
Julianastraat 133
2405 CG Alphen aan den Rijn

Inhoud

1. Leeswijzer	4
2. Proces	5
2.1 het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst	5
2.2 Consumentendossier	5
2.3 Vrij op naam	6
2.4 Appartementsrecht.....	6
2.5. Vereniging van Eigenaren	6
2.6. Garantstelling Woningborg.....	7
2.7. Opschortende voorwaarden.....	7
2.8. Hypotheek tijdens de bouw	7
2.9. Betalingen.....	7
2.10 Verzekering	8
2.11 Situatie	8
2.12 Duurzaam bouwen.....	8
2.13 Kopersopties	9
2.14 Oplevering en sleuteloverhandiging	9
2.15 Werkzaamheden direct na oplevering	9
2.16 Veiligheid tijdens de uitvoering.....	10
2.17 Disclaimer	10
Bouwbesluit.....	12
3. Technische omschrijving	13
3.1 Peil en uitzetten	13
3.2 Grondwerk	13
3.3 Riolering	13
3.4 Terreininrichting	13
3.5 Parkeren.....	13
3.6 Fietsenstalling.....	13
3.7 Bergingen.....	14
3.8 Entrée.....	14
3.9 Trappenhuis en algemene ruimtes verdiepingen	14
3.10 Lift.....	14

3.11 Betonwerk.....	14
3.12 CLT constructie verdiepingsvloer/wanden t/m dakvloeren.....	15
3.13 Gevels en nestkasten.....	15
3.14 Kozijnen, ramen en deuren.....	16
3.15 Balkons/dakterrassen/galerijen	17
3.16 Schachten en (verlaagde) plafonds	17
3.17 (Niet dragende) scheidingswanden.....	17
3.18 Stukadoorswerk en plafondafwerkingen	18
3.19 Vloerafwerkingen.....	18
3.20 Sanitair	18
3.21 Metaal- en kunststof werken.....	19
3.22 Binnentimmerwerk en binneninrichting	19
3.23 Schilderwerk.....	20
3.24 Waterinstallatie en sanitair	20
3.25 Leidingkokers/schachten	20
3.26 Verwarmingsinstallatie	20
3.27 Vloerkoeling	22
3.28 Mechanische ventilatie.....	22
3.29 Elektrische installatie	23
3.30 Algemeen.....	24
4 Kleur en materiaalstaat.....	25

1. Leeswijzer

Bij de aankoop van een nieuwbouw woning zullen er veel vragen op u afkomen, daarom hebben wij voor u deze Technische Omschrijving opgesteld. Het eerste hoofdstuk omschrijft algemene zaken over het proces van aankoop tot aan oplevering. Het tweede deel, de Technische Omschrijving, gaat in op de technische specificaties van de woning, zoals de materialisatie en de technische installatie. Achteraan de Technische Omschrijving wordt de staat van afwerking en de kleuren en materialen vermeld in een Kleur- en materialenstaat.

De indeling van de woning en de plaats van de technische installaties staan weergegeven op de verkoopplattegrond(en). Het aanzicht van de woning is terug te vinden op de geveltekening(en).

Waar in deze omschrijving wordt gesproken over “woningen” en/of “appartementen” worden de 47 koopappartementen bedoeld, tenzij anders is aangegeven. Met “tekeningen” worden de verkooptekeningen (als onderdeel van de contractstukken) van de woningen bedoeld, zonder nadere uitwerking van de kopersopties conform de individuele woonwensen uit de kopersoptielijst.

2. Proces

2.1 het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

De koopovereenkomst sluit u met de ontwikkelaar WPR, de aannemingsovereenkomst sluit u met Giesbers Rotterdam Bouwen en Renoveren. De aannemingsovereenkomst wordt conform de meeste recente versie van het Woningborg-model opgemaakt. In de koop- en aannemingsovereenkomst worden de rechten en plichten van zowel de koper als de verkoper en aannemer vastgelegd.

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de totale koop- en aanneemsom en verplicht de ontwikkelaar Waaijer zich tot levering van het kavel en Giesbers Rotterdam tot de bouw van de woning. Nadat de koopovereenkomst door koper en ontwikkelaar Waaijer en aannemingsovereenkomst door koper en Giesbers zijn getekend, ontvangt u hiervan één origineel exemplaar en één kopie per e-mail (pdf). Een kopie blijft in bewaring bij de verkoper en aannemer.

Daarnaast wordt een kopie door de ontwikkelaar Waaijer / makelaar naar de projectnotaris gezonden die vervolgens de notariële akte van eigendomsoverdracht (= Akte van Levering) kan opmaken en zal Giesbers een kopie versturen naar Woningborg voor het opmaken van het garantie-certificaat. De kopie die u per e-mail ontvangt kunt u doorsturen aan uw hypotheekverstrekker. Het originele exemplaar is voor uw eigen administratie.

2.2 Consumentendossier

In het kader van de kwaliteitsborging ontvangt u een consumentendossier, bestaande uit een verkoop- en een opleverdossier. Dit consumentendossier bevat (voor zover op uw woning van toepassing) het volgende:

Verkoopdossier

- de Algemene Voorwaarden voor de aannemingsovereenkomst voor appartementen (projectmatige bouw), vastgesteld door Woningborg
- de Algemene Toelichting Woningborg
- de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw en de bijbehorende bijlage
- technische omschrijving met de daarbij behorende kleur- en materialenstaat
- juridische situatietekening
- verkooptekeningen per bouwnummer
- kopersoptie tekeningen
- koperskeuzelijst ruw- en afbouwopties
- kopershandleiding

Opleverdossier

- uitvoeringstekening (met daarop de ruwbouwopties verwerkt)
- koperstekeningen
- revisietekeningen (installatietechniek, vloerverwarming en buitenriolering)
- aanwijzingen en tips voor de ingebruikname en inrichting van uw woning
- gebruiks- en onderhoudsinstructies voor verschillende onderdelen van de woning
- de te volgen procedure bij eventuele klachten
- de lijst met contactgegevens voor melding van storingen en lekkages
- het energielabel van de woning
- het opleverformulier en het huissleutelformulier
- de checklist voor afgifte van onderdelen

2.3 Vrij op naam

De woning wordt 'Vrij Op Naam' aan u verkocht. Dat betekent dat in de koop- en aanneemsom zowel de grond- en bouwkosten zijn inbegrepen, evenals alle bijkomende kosten (architect, projectnotaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, belastingen (btw of overdrachtsbelasting), kadastrale inmeting, de kosten voor het aanleggen van water-, riool-, en elektraleidingen en dergelijke. Kosten die niet zijn inbegrepen: Uw financieringskosten (o.a. hypotheekakte en financieel advies) en eventuele rente tijdens de bouwperiode.

Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van deze diensten zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. Hierna bent u zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van de juiste contracten voor de levering van water, energie en internet en de daarbij behorende abonnementsgelden. U bent als koper vrij om te kiezen voor een energie- en internetleverancier naar keuze.

Hypotheek en bijkomende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de koper. Hieronder vallen onder andere de volgende kosten:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- afsluitprovisie voor de geldverstrekker;
- (eventuele) kosten aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- premie voor (eventuele) overlijdensrisicoverzekering;
- premie voor een te stellen bankgarantie;
- eventuele taxatiekosten eigen woning;
- eventuele verlengingskosten hypotheekofferte.

2.4 Appartementenrecht

Doordat het koopappartement onderdeel is van een gebouw met meerdere eigenaren wordt het eigendomsrecht op het gebouw met de daarbij behorende grond gesplitst in meerdere appartementenrechten. Dit wordt geregeld in de "akte van splitsing in appartementenrechten".

2.5. Vereniging van Eigenaren

Het appartement maakt deel uit van een woongebouw met algemene voorzieningen, zoals bijvoorbeeld de entree. Maar ook bepaalde installatietechnische en bouwkundige delen van het gebouw worden door alle bewoners gebruikt en vallen onder algemene voorzieningen. Om dit goed te regelen wordt er na verkoop een Vereniging van Eigenaren (VvE) opgericht. Te zijner tijd wordt er contact met u opgenomen voor de opstartvergadering.

Deze vereniging is verantwoordelijk voor al het dagelijks en periodieke onderhoud van deze algemene voorzieningen, sluit hiervoor de juiste verzekeringen en contracten af en bepaalt de maandelijkse servicekosten.

Wanneer het gebouw gereed is en opgeleverd kan worden levert Giesbers de individuele appartementen op aan de betreffende koper(s) en de algemene voorzieningen aan de VvE.

De VvE kan nog uit een aantal opties kiezen die invloed hebben op het gebruik van het gebouw.

Hierover zullen Giesbers en de VvE samen in gesprek gaan. De afwerking van de algemene ruimtes is reeds door de architect bepaald, alternatieven zullen niet door Giesbers aangeboden worden.

2.6. Garantstelling Woningborg

Het project Boomhof wordt gerealiseerd onder garantie van Woningborg. Deze instantie geeft garantie op de kwaliteit van uw woning maar ook op de afbouw. De afbouwgarantie zorgt ervoor dat bij een onverhoopt faillissement van de aannemer tijdens de bouw, de woning wordt afgebouwd zonder (directe) meerkosten voor de koper. De kwaliteitsgarantie geeft de koper de zekerheid dat de woning aan nauwkeurig omschreven kwaliteitseisen voldoen en ook na de oplevering blijven voldoen. De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg. Bij het tekenen van de overeenkomst ontvangt u een exemplaar van de 'Woningborg Garantie- en waarborgregeling' waarin de volledige garantieregeling is opgenomen en uitvoerig wordt toegelicht.

De door de aannemer en/of gemeente aan te brengen groenvoorzieningen, hekwerken, terreininventaris, erfafscheidingen en dergelijke vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. Ongeacht hetgeen in de brochure of technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar met Woningborg mocht zijn, ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

2.7. Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u de woning koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden (bijvoorbeeld het nog verkrijgen van een omgevingsvergunning) zijn opgenomen. Dit betekent dat bepaalde rechten en plichten van deze overeenkomsten pas definitief hun werking krijgen nadat aan deze voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal nader informatie worden verstrekt. Nadrukkelijk wijzen wij u er op om, zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, geen andere verplichtingen (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

2.8. Hypotheek tijdens de bouw

Tijdens de bouw ontvangt u, naar gelang de voortgang van de bouw, van de aannemer de termijnfacturen betreffende de vervallen bouwtermijnen. Een kopie hiervan stuurt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker die vervolgens zorg draagt voor betaling. Veel hypotheekverstrekkers verlangen dat u vanaf de transportdatum van de grond hypotheekrente (en aflossing) aan uw hypotheekverstrekker betaalt.

2.9. Betalingen

De termijnen van de aanneemsom worden, zoals eerder aangegeven, in rekening gebracht al naar gelang de bouw vordert. Indien u koopt wanneer de bouwwerkzaamheden al zijn gestart, heeft u

recht op uitstel van betaling totdat de eigendomsoverdracht van de grond bij de projectnotaris heeft plaatsgevonden. U dient wel rekening te houden met rente over deze uitgestelde betaling.

2.10 Verzekering

Tijdens de bouw is de woning en de algemene voorzieningen verzekerd tot de dag van oplevering. Vanaf de dag van oplevering van uw woning dient u zelf voor een opstal-, glas- en/of inboedelverzekering te zorgen. De VvE dient de opstal- en glasverzekering voor het gebouw af te sluiten.

2.11 Situatie

De nummers op de tekeningen bij de woningen zijn zogenaamde 'bouwnummers'. Deze worden tijdens de bouw en in alle officiële stukken en correspondentie gehanteerd om een woning aan te duiden. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De straatnamen en huisnummers worden vóór de oplevering door de gemeente bepaald en bekend gemaakt.

De schaal en afmetingen van het terrein in de verkoopdocumentatie zijn niet bindend. Raadpleeg hierover uw koopovereenkomst. De bebouwing van het aangrenzende gebied van het onderhavige bouwplan, aanleg van openbaar groen, trottoirs, wegen en parkeergelegenheid zijn ontleend aan gegevens van de gemeente. U dient er echter rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Voor specifieke gebiedsinformatie en informatie over omliggende bestaande bebouwing kunt u terecht bij de gemeente. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden. Ten tijde van oplevering van de woning bestaat de mogelijkheid dat de woonomgeving nog niet gereed is. Enige hinder van bouwpersoneel en bouwverkeer kan zich voordoen.

2.12 Duurzaam bouwen

De aandacht voor het milieu en daarmee samenhangend de volksgezondheid, staat hoog op de maatschappelijke agenda. Als we het milieu voor de toekomst willen veiligstellen, dan moeten we daar ook met het bouwen van woningen rekening mee houden. We doen dat door duurzaam te ontwerpen en te bouwen. Onder duurzaam bouwen verstaan wij onder meer beperking van afval en het gebruik van milieuvriendelijke grondstoffen.

Een ander belangrijk item is het toepassen van energiebesparende materialen. De woning wordt geïsoleerd conform de geldende wet- en regelgeving (Bijna Energieneutraal Gebouw), voorzien van zonnepanelen en er wordt gebruik gemaakt van lage temperatuur verwarming. De aannemer verstrekt een energielabel bij de oplevering van de woning.

Daarnaast sturen we actief op een gezonde leefomgeving: klimaatbestendigheid en inclusiviteit krijgen nadrukkelijk aandacht in het ontwerp van uw nieuwe woning en woonomgeving. Dit is nodig, omdat verandering van het klimaat zorgt voor een aantal problemen in de huidige samenleving. Zware regenbuien zorgen voor overstromingen, bebouwde omgevingen houden warmte vast en hittegolven zorgen voor uitdroging van de natuur: Minder hittestress, meer regenbestendigheid en meer natuur.

2.13 Kopersopties

Na aankoop begeleiden we u met het maken van koperskeuzes. Om u al op weg te helpen hebben wij enkele kopersopties voor u uitgewerkt, deze zijn onderdeel van het verkoopdossier. Het is niet mogelijk om andere keuzes te maken dan de vastgestelde kopersopties.

Hoe het gehele koperstraject eruit ziet is visueel gemaakt in de kopershandleiding. De kopersbegeleider informeert u over het tijdstip waarop uw opdracht voor kopersopties bij Giesbers bekend moet zijn, om deze mee te nemen in de bouw van uw woning. We noemen dat de *sluitingsdata*. Vervolgens bezoekt u de showrooms. Met de showrooms kunt u uw wensen over keuken, badkamer en toilet afstemmen. Uw wensen worden, na goedkeuring van de showroomoffertes, verwerkt in een realisatietekening. De kopersopties worden conform de Woningborg-regeling aan u gefactureerd.

2.14 Oplevering en sleuteloverhandiging

De oplevering van de woning zal plaatsvinden binnen de termijn die in de aannemingsovereenkomst wordt genoemd. Wanneer de woning nagenoeg gereed is, ontvangt u een uitnodiging voor een voorschouw. Tijdens deze voorschouw kunt u uw woning inspecteren vooruitlopend op de oplevering. U wordt minimaal twee weken voor de oplevering schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de beglazing, dat wordt schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van het uit de bouw afkomstige bouwvuil en puinresten.

Tijdens de oplevering wordt de woning definitief overgedragen van Giesbers naar koper. Hierbij worden door koper en aannemer tezamen eventuele onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd en zo mogelijk direct door de Giesbers verholpen. U kunt hierbij zelf een deskundige van Vereniging Eigen Huis om ondersteuning vragen. Giesbers dient er zorg voor te dragen dat tijdens de oplevering geconstateerde en schriftelijk vastgelegde onvolkomenheden in principe binnen drie maanden worden hersteld, behalve als de weersomstandigheden dat niet toelaten of als het vanwege langere levertijd van een product niet mogelijk is. Zodra Giesbers de onvolkomenheden of 'opleverpunten' heeft uitgevoerd verzoeken wij u de opleverlijst voor de tweede maal voor akkoord te tekenen.

Tijdens de oplevering van de algemene ruimten wordt het beheer en onderhoud hiervan overgedragen van de aannemer naar de VvE. Ook hierbij zullen onvolkomenheden vastgelegd worden en binnen 3 maanden na oplevering hersteld worden, mits levertijden en weersomstandigheden dit toelaten.

2.15 Werkzaamheden direct na oplevering

In verband met bouwvocht is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kan tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt.

Krimp: In de CLT constructie van uw woning kunnen tijdens de gebruikersfase krimpscheuren ontstaan. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Giesbers is niet

verantwoordelijk noch aansprakelijk voor deze krimp-scheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet, hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel verkrijgbaar.

Geluid in de constructie: De totale CLT constructie kan in bepaalde situaties “knallende” geluiden veroorzaken. Dit is wat betreft de sterkte van de constructie geen enkel probleem, maar kan opgemerkt worden. Dit zijn eigenschappen van een CLT constructie, Giesbers is niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor het eventuele optredende geluid in de constructie.

2.16 Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is Giesbers tijdens de uitvoering (= daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Zij laat dan ook alleen personeel van Giesbers zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden en kan het uitvoeren van werkzaamheden door de kopers, of door derden in opdracht van de kopers, tijdens de bouwuitvoering niet worden toegestaan.

Om de kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten en foto's te nemen, zullen er door de aannemer kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van de (nieuws)brieven vanuit Giesbers zullen de kopers van de data van deze kijkdagen op de hoogte gesteld worden. Onvoorziene zaken, zoals gezondheidsrichtlijnen, kunnen een reden zijn om deze kijkdagen op een alternatieve manier in te richten.

2.17 Disclaimer

De Algemene Voorwaarden die bij de koop- en de aannemingsovereenkomst behoren betreffen onder meer:

- Bepalingen van plaatselijke Nutsbedrijven, het Bouwbesluit en de nadere voorschriften en bepalingen van de gemeente, zoals deze voor omgevingsvergunning luiden.
- Alle volgens het Bouwbesluit van toepassing zijnde normbladen, zoals gepubliceerd door de Stichting Nederlands Normalisatie Instituut.
- Deze technische omschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen (geringe) afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege c.q. nutsbedrijven zowel ten opzichte van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden.
- De artist impressions (zijnde de 3D-visualisaties) en afbeeldingen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van onder andere gevelbekleding, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- De woonomgeving wordt ontworpen volgens de richtlijnen van de gemeente. Wijzigingen met betrekking tot de situering van voet- en fietspaden, groenvoorzieningen e.d., kunnen zich voordoen en vallen buiten de verantwoording van Giesbers.
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij

adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen.

- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen veranderen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.
- De inrichting van het openbare gebied (buiten het bouwperceel) is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
- De indeling van de technische ruimte/ berging is nog niet definitief. De installaties die ingetekend zijn in de verkooptekening zijn ter indicatie en kunnen geen rechten aan ontleend worden.
- De posities van de ventilatieventielen zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen en kan nog wijzigen

Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming op de tekeningen	Ruimtebenaming volgens Bouwbesluit
Algemene ruimten	
Hydrofoorroimte – algemene MK	Technische ruimte
Algemene berging – afgesloten fietsenstalling	Bergruimte
Tochthal – entree – toegang fietsenstalling	Verkeersruimte
Ruimten in appartementen	
Hal – entree – overloop – gang	Verkeersruimte
Meterkast (mk) – installatie – technische ruimte	Technische ruimte
Keuken – woonkamer – slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Kast – werkkast	Overige gebruiksfunctie
Berging	Bergruimte
Balkon – terras	Buitenruimte

3. Technische omschrijving

3.1 Peil en uitzetten

Het peil waaruit alle hoogten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de begane grond vloer van de algemene entree. Alle op tekening aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van deze peilmaat. Dit peil, evenals de rooilijnen (de gevellijn van het gebouw) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van het appartementen niet hoger zijn dan 20 mm boven de *afgewerkte* vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden ten opzichte van de bovenkant *dekvloer* (tot de bovenkant van de dorpel) om problemen met vloerafwerkingen van max. 15 mm (zoals tegels en parket) te voorkomen.

3.2 Grondwerk

Ten behoeve van de fundering, leidingen, kabels en dergelijke wordt het nodige grondwerk verricht.

3.3 Riolering

De binnen- en de buitenriolering wordt samengesteld uit kunststof buizen met de nodige hulpstukken en aangesloten op het gescheiden gemeenteriool. Dit gescheiden systeem houdt in dat het (schone) hemelwater en het vuile rioolwater gescheiden worden getransporteerd in ondergronds gescheiden gemeenteriool. De diameter van de verschillende rioleringsbuizen en aansluitingen op gemeente riool is volgens de voorschriften.

De hemelwaterafvoeren met de nodige hulpstukken worden samengesteld uit kunststof buizen en aangesloten op de overige kunststof rioleringen. De aluminium (geen kleur) hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het hemelwatersysteem met retentievoorziening op eigen terrein c.q. onder het parkeren.

3.4 Terreininrichting

Erfafscheiding

Groenvoorzieningen, erfafscheidingen en overige voorzieningen in het terrein vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling van Woningborg.

Huisafval

In het openbare gebied nabij het gebouw bevinden zich ondergrondse voorzieningen voor de inzameling van huisvuil voor de 47 appartementen. In het gebouw of op het eigen perceel zijn hiervoor geen voorzieningen opgenomen.

3.5 Parkeren

Op eigen terrein worden 29 parkeerplaatsen gerealiseerd. De toegewezen parkeerplaatsen worden gemarkeerd middels een bordje conform de toewijzing zoals opgenomen in de splitsingstekening. De toegang tot de parkeerplaatsen is niet afgeschermd middels slagboom of beugel.

3.6 Fietsenstalling

Aan de noordzijde van het gebouw wordt een inbandige fietsenstalling gerealiseerd. Deze is te bereiken vanaf de gevel en de hal, beide middels een automatische deur. De fietsenstalling heeft genummerde

dubbele rekken, toegewezen aan uw woning. Er worden in verband met brandveiligheid geen oplaadpunten voor elektrische fietsen gerealiseerd.

3.7 Bergingen

Er zijn geen uitpandige bergingen opgenomen. De bergingen zijn gesitueerd binnen de woningen. In deze inpandige berging bevinden zich ook de installaties ten behoeve van uw warmte- en ventilatie installaties. De gegeven posities op de verkooptekeningen zijn indicatief en kunnen nog wijzingen.

3.8 Entrée

De entreehal van het gebouw is toegankelijk via de hoofdentree van het gebouw en indirect via de fietsenstalling. De hoofdentree is voorzien van automatische deur die van buiten te bedienen is middels een sleutel. Aan de binnenzijde van de entree is de deur te bedienen met een drukknop. Vanuit de hal op de begane grond is elke etage te bereiken met de lift.

3.9 Trappenhuis en algemene ruimtes verdiepingen

De trappen in het centrale trappenhuis worden uitgevoerd in beton en voorzien van een antislip motief. Langs de trap komt een houten wandleuning.

Dakluik en vlizotrap

In de hal op de 4de verdieping wordt een dakluik met trap gerealiseerd ten behoeve van onderhoud op het dak.

Balustrade

Alle balkons, dakterrassen en galerijen zijn voorzien van een spijlenhekwerk balustrade.

3.10 Lift

Er komt 1 lift in het appartementengebouw waarbij alle bouwlagen toegankelijk worden gemaakt. Het dagelijks en periodieke onderhoud van deze algemene voorzieningen valt onder de verantwoording van de VVE.

De lift heeft de volgende afwerking (kleuren volgens de kleur- en materialenstaat):

- kooideuren: RVS
- schachtdeuren: RVS
- muurkopomkleding: RVS
- plafond: vlakke staalplaat voorzien van inbouw led verlichting
- vloer: volgens kleur en materiaalstaat
- voorzien van een spiegel en een RVS leuning

3.11 Betonwerk

De fundering van het gebouw wordt uitgevoerd in beton met een betonnen prefab paalsysteem. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

De begane grond waar het kinderdagverblijf, fietsparkeren, traforuimte en algemene entree woningen zich bevinden, bestaat uit een kolommen draagconstructie met prefab betonwanden en kalkzandsteenwanden ter plaatste van bovengenoemde ruimtes.

De wanden bij de liftportalen en trappenhuizen worden geheel uitgevoerd in beton. De 1^e verdiepingsvloer is een betonnen vloer. Deze vloer wordt aan de bovenkant geïsoleerd. Aan de onderzijde bevinden zich op de stramienen verzwaarde betonstroken waar het bovenliggende hout op rust.

3.12 CLT constructie verdiepingsvloer/wanden t/m dakvloeren

De verdiepingsvloeren en wanden vanaf de 1^e verdieping tot en met de dakvloer worden uitgevoerd in een CLT-systeem, Cross Laminated Timber (ofwel: kruislaaghout). Dit houten bouwsysteem maakt het mogelijk te bouwen op een manier die minder belastend is voor het milieu. Het CLT heeft een BC industriële zichtkwaliteit.

CLT is een natuurproduct. Hout leeft en ademt. Tijdens de gebruiksfase kan een houten vloer of wand 'kraken'. Dit is inherent aan een houten vloer/wand en kan geen reden zijn voor afkeur. De naden van de vloer en wandelementen zijn zichtbaar en kunnen tijdens de gebruiksfase uitzetten en krimpen.

Naast het CLT bestaat het vloersysteem ook uit een ballast laag, een akoestische ontkoppeling isolatie en een dekvloer. De opbouw van deze vloer zorgt ervoor dat het appartement aan alle eisen voldoet volgens de geldende wet- en regelgeving. De dakvloer wordt niet voorzien van ballast en dekvloer, maar is wel voorzien van isolatie. Het dak wordt bedekt met bitumen en deels voorzien van bruindak en zonnepanelen conform nader aan te leveren verdeling.

De woningscheidende wanden zijn opgebouwd uit houten CLT wanden met daar waar aangegeven een metal stud voorzetwand en/of een gipsbeplating. Er zijn geen CLT wanden in het zicht. In de woningen komen de plafonds in het zicht, desgewenst kan dit middels koperkeuze ook aan het zicht worden onttrokken. Dit betekent ook dat in de gangzones installaties zichtbaar zijn. Dit kan desgewenst middels koperskeuze van een verlaagd (gips)plafond worden voorzien.

Het CLT is tevens op de galerijen en balkons aan de onderzijden in het zicht.

Dragende niet woningscheidende wanden en lateien

De dragende niet woningscheidende wanden zijn opgebouwd met CLT wanden aan beide zijden voorzien van gipsplaat of een voorzetwand daar waar nodig conform bouwbesluit. In de woningen zijn bij diverse doorgangen CLT/stalen lateien aangegeven die indicatief op tekening staan t.b.v. de installaties en kunnen mogelijk vervallen na engineering.

3.13 Gevels en nestkasten

De buitengevels worden uitgevoerd in een gevelsysteem met bamboe gevelbekleding, met een schijfnaad, e.e.a. conform de kleur- en materiaalstaat. Deze gevelbekleding wordt uitgevoerd op de HSB gevel vullende elementen en de dragende CLT kopwanden. Op deze kopwanden worden nestkasten bevestigd. Positie en aantallen onderhevig aan verandering en goedkeuring gemeente.

De dragende (soms dubbele) kolommenstructuur van de balkons en galerijen bestaat tevens uit CLT. De vloerranden van de balkons en galerijen zijn afgewerkt met een houten rand met daarop bitumen en/of een aluminium afdekker. E.e.a. conform kleur- en materiaalstaat.

3.14 Kozijnen, ramen en deuren

Algemene ruimtes

De buitenkozijnen en deuren worden uitgevoerd in hout en voorzien van geïsoleerde beglazing.

Appartementen

Alle buitenkozijnen, -ramen, deuren en dorpels van de appartementen worden uitgevoerd in hout. De buitenkozijnen en ramen worden voorzien van de benodigde betimmeringen, spouwlaten en folies.

De draai(kiep)ramen als aangegeven op de tekeningen worden uitgevoerd als naar binnendraaiende draai/kiepramen van hout. De entree deur van de woning wordt uitgevoerd als vlakke deur met glasopening. De schroeven van de glaslaten aan de binnenzijde van de voordeuren blijven in het zicht.

Alle houten kozijnen, ramen en deuren zijn fabrieksmatig blank afgelakt conform Kleur- en materialenstaat. De binnenzijde van het kozijn heeft dezelfde kleur als de buitenzijde. De buitenkozijnen en deurkozijnen op de terrassen worden voorzien van een onderdorpel.

Zonwering

De buitenkozijnen worden niet voorzien van zonwering. Via de kopersopties is het bij de erkerramen mogelijk om de buitenkozijnen te voorzien van zonwerende, lichtdoorlatende screens welke te bedienen zijn middels een schakelaar. Type screen en kleur doek worden door architect bepaald.

Beglazing

Alle glasopeningen in de buitengevels worden voorzien van HR++ isolatieglas beglazing.

Hang- en sluitwerk buitendeuren en -kozijnen appartement

Het hang- en sluitwerk van de appartementen voldoet aan de inbraakwerendheidsklasse 2 conform Bouwbesluit.

Sloten van de deuren

- Gezamenlijke hoofdentree en fietsenberging deur voorzien van automatische deuropener, van binnen is deze te bedienen met een drukknop, aan de buitenzijde bedient u deze deuren met uw sleutel en gaat de deur automatisch open;
- Entree deur van het appartement: enkel aan de binnenzijde een deurkruk en buitenzijde een knop, vanaf beide zijden met een sleutel af te sluiten.
- Balkondeur: zowel binnen als buiten een deurkruk, enkel van binnenuit met een sleutel af te sluiten;
- De kopers ontvangen bij oplevering 3 identieke sleutels.

Binnendeurkozijnen en binnendeuren in de appartementen

Algemene ruimtes

De binnen kozijnen in het trappenhuis, de technische ruimte en de algemene ruimte worden uitgevoerd in hout. De traforuimte is voorzien van een speciale trafodeur.

Appartementen

Voor de binnendeuren in uw woning is gekozen voor een oer-Hollands binnendeurenmerk Svedex. De standaard deur is een vlakke deur model SL1 in de kleur alpine wit (RAL9010). De meterkast wordt uitgevoerd met 2 roosters in de deur (1 boven en 1 onderin de deur) Daar waar een geluidwerende deur toegepast wordt gaat dit gepaard met een val- of stofdorpel. De binnendeuren zijn afgelakt met een uitermate kras vaste en duurzame superlak.

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in bijpassende plaatstalen kozijnen van Svedex. De kozijnen van de binnendeuren worden uitgevoerd in plaatstaal met een bovenlicht.

De binnendeuren worden standaard voorzien van een garnituur met rozet. De binnendeuren worden standaard voorzien van krukken op schilden in de kleur F1. De meterkast wordt uitgevoerd met een kastslot. De badkamer en toilet worden uitgevoerd in een V/B slot De overige deuren worden uitgevoerd in een loop slot.

Meer keus

Indien een andere deurmodel of deurkruk uw voorkeur heeft, kunt u gebruik maken van de mogelijkheden die Svedex u biedt middels Deur+ (een digitaal kopers portaal). U ontvangt in een later stadium nadere informatie en de inloggegevens.

3.15 Balkons/dakterrassen/galerijen

De balkons, dakterrassen en galerijen worden afgewerkt met grijze betontegels. Voor het schoonmaken van de balkons en dakterrassen dient u gebruikt te maken van een biologisch afbreekbaar schoonmaakmiddel.

3.16 Schachten en (verlaagde) plafonds

Voor het wegwerken van leidingen en kanalen van de woningen worden schachten aangebracht, de posities zijn aangegeven op de verkooptekening. De leidingen en kanalen t.b.v. installaties in de woningen zijn zichtbaar in de gangzone. De aansluiting tussen de schacht en de installaties aan het plafond is ook zichtbaar, inclusief brandwerende voorzieningen en afwerkingen. Deze zijn tevens in de berging in het zicht. Voor de af- en uitwerking van de eventuele schachten en (verlaagde) plafonds in de badkamers verwijzen we naar de aparte prefab badkamer tekeningen.

3.17 (Niet dragende) scheidingswanden

Algemene ruimtes

De niet dragende scheidings- en voorzetwanden zijn gemaakt van metal stud en worden afgewerkt met een enkele gipsplaat. Daar waar nodig worden deze wanden gevuld met isolatie. De wanden voldoen aan de geluids- en brandwerendheidseisen van het bouwbesluit. Dragende wanden worden geschilderd conform kleur- en materiaalstaat.

Appartementen

De niet dragende scheidings- en voorzetwanden zijn van gemaakt van metal stud en worden

afgewerkt met een enkele gipsplaat. Daar waar nodig worden deze wanden gevuld met isolatie. Op basis van de overeengekomen keuken en sanitaire inrichting worden de wanden voorzien van de juiste achterliggende constructie en wordt indien nodig achterhout geplaatst. De wanden voldoen aan de geluidseisen van het bouwbesluit.

3.18 Stukadoorswerk en plafondafwerkingen

Algemene ruimtes

De entreehal krijgt fijn spuitwerk als afwerking. De wandafwerking in het hoofd- en noodtrappenhuis is het betoncasco. De fietsenberging en containerruimte zijn geschilderd beton. Voor de plafonds wordt in de entreehal en de verkeersruimte op de begane grond en verdieping fijn spuitwerk aangebracht. De fietsenstalling krijgt een afwerking conform kleur- en materiaalstaat.

Appartementen

De gipswanden in het appartement worden behang* klaar opgeleverd volgens STABU hoofdstuk 40 bijlage A klasse C behang klaar geschikt voor zwaar vinylbehang of middel grof gestructureerde afwerking zoals glasvezelvlies met grove structuur en (spuit)pleisters.

U dient u goed te laten informeren over verdere mogelijkheden voor afwerking voor en na oplevering. Onze kopersbegeleiding kan u daarbij helpen.

**Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse geschikt voor behang. De verkrijger kan zonder extra bouwkundige inspanningen overgaan tot het voorstrijken en/of behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden zoals spuitpleisterresten, zijn door de koper te verwijderen met bijvoorbeeld een plamuurmes. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de aanneemsom*

3.19 Vloerafwerkingen

Alle dekvloeren worden uitgevoerd als een zwevende dekvloer. Hierin worden de diverse leidingen ten behoeve van de installaties opgenomen. De vlakheidsklasse van de dekvloer is klasse 4. Wij raden u sterk af om in de dekvloeren te boren en/of te spijkeren gezien de hoeveelheid leidingen die in de dekvloeren verwerkt zijn. Op dit type vloersysteem kan Giesbers geen garanties geven over scheurvorming.

Op de dekvloer gaat u uw eigen vloer aanbrengen, dit mag zowel harde als zachte vloerafwerking zijn. Houd bij het kiezen van uw vloerafwerking rekening met de vloerverwarming. U hoeft geen extra akoestische maatregelen te nemen, een extra isolatielaag onder uw eigen vloerafwerking raden wij af. Dit zou juist negatieve werking hebben op zowel de akoestiek, als de vloerverwarming.

Bij het leggen van uw vloerafwerking dient u ervoor te zorgen dat de afwerking niet in direct contact komt met de muren. Houd de vloerafwerking dus enkele millimeters verwijderd van alle wanden. Plaats tevens de plint enkele millimeters boven uw vloerafwerking, zodat deze ook geen direct contact hebben. Tot slot kunt u de naad tussen plint en vloerafwerking afwerken met kit.

3.20 Sanitair

Bij dit project werken we met een prefab badkamer en toilet. Dit prefab systeem is uitstekend geschikt om mee te draaien in de CLT bouwsystematiek. Dit betekent dat de posities van de douche, toilet en wastafel niet gewijzigd kan worden. Het type douche, goot/douchedrain, wastafel, spiegel, toilet en toebehoren kan wel gewijzigd worden in de koperskeuzes.

Voor alle informatie omtrent wandafwerking en sanitair verwijzen we naar de aparte badkamer bijlage van Portisa.

Als u niet voor standaard wandafwerking kiest worden de wijzigingen met u verrekend in de showroom van Portisa. Een andere type wandafwerking kan een ander snijverlies tot gevolg hebben. Meer snijverlies betekent dat er meer materiaal nodig is.

Dorpels

Voor de dorpels ter plaatse van de sanitaire ruimtes verwijzen we naar de aparte badkamer bijlage van Portisa.

Casco oplevering

De casco oplevering van de sanitaire ruimtes is, gezien de gekozen bouwmethodiek, niet mogelijk. Dat wil zeggen, het is niet mogelijk zonder sanitair en wandafwerking op te leveren.

3.21 Metaal- en kunststof werken

De huisnummering wordt door de gemeente vastgelegd en de nummerbordjes worden geplaatst bij de voordeur conform ontwerp architect en richtlijnen gemeente. Er wordt bewegwijzering in de entreehal begane grond aangebracht op elke verdieping in het trappenhuis en/of liftportaal.

3.22 Binnentimmerwerk en binneninrichting

Meterkast

In de woningen worden meterkasten geplaatst volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

Keukeninrichting

De op de plattegrondtekening aangegeven keukenopstelling en afzuigventielen t.b.v. het ventilatiesysteem zijn indicatief. De op de verkooptekening aangegeven keukenopstelling dient als voorbeeld. Hierop is ook het standaard leidingwerk gebaseerd. Het standaard leidingwerk is terug te vinden in de nultekening van de basiskeuken. Uw kopersbegeleider deelt deze nultekening met u. Het verplaatsen van de ventilatieventielen is niet mogelijk.

In het koperstraject kunt u ervoor kiezen een keuken naar eigen wens samen te stellen bij de showroom van projectpartner Bruynzeel te Leidendorp. Keuken kan alleen op de positie worden ontworpen zoals op de verkooptekening staat aangegeven. De positie van de keuken en de bijbehorende aansluitpunten staan vast. Indien u er voor kiest om geen keuken bij de projectpartner te kopen, worden de standaard aansluitpunten afgedopt (zonder hoekstopfilterkraan) geplaatst zoals op de nultekening van de basis aangegeven. Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen **na** de oplevering van de woning plaats te vinden en valt buiten de Woningborg-garantie.

- Er is geen stelpost meegenomen voor de keuken.
- E.e.a. staat ook beschreven in de kopershandleiding.

Keuken algemeen

Let erop dat uw woning geen gasaansluiting heeft. Koken moet dus elektrisch (inductie). Daarnaast dient er een recirculatieafzuigkap te worden toegepast. Er mag geen afzuigkap met motor worden aangesloten op de mechanische ventilatie.

Plinten

Appartementen

De appartementen worden niet voorzien van vloerplinten.

Algemene ruimtes

In de algemene ruimtes wordt daar waar een vloerafwerking wordt voorzien een plint aangebracht.

3.23 Schilderwerk

Al het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met een verf op waterbasis. Alle materialen welke fabrieksmatig worden behandeld, zoals (binnendeur)kozijnen en deuren, etc., worden na montage niet nader behandeld. De benodigde aftimmerlatten worden wel geschilderd.

Het buitenschilderwerk, waar van toepassing, zal zo mogelijk voor de oplevering plaatsvinden, of indien dit niet mogelijk is, binnen een termijn van 12 maanden daarna. Een en ander is afhankelijk van het jaargetijde waarin de oplevering plaatsvindt.

3.24 Waterinstallatie en sanitair

Koudwaterleiding

In de appartementen wordt, vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter in de meterkast, een koudwaterleiding gelegd naar de volgende aansluitpunten:

- fonteincombinatie in het toilet;
- toiletcombinatie in het toilet;
- wastafel in de badkamer;
- douchemengkranen in de badkamer voor douche;
- In de keuken afgedopte waterleiding;
- aansluitpunt wasmachine, voorzien van wasmachinekraan;

3.25 Leidingkokers/schachten

Voor het wegwerken van leidingen zijn op verschillende plekken in het appartement verticale en horizontale leidingkokers / schachten aangebracht, een en ander volgens de verkooptekening. In verband met brand- en geluidwerendheid zijn er geen voorzieningen mogelijk in de wanden van de schacht.

3.26 Verwarmingsinstallatie

De appartementen worden voorzien van een warmtepompinstallatie, aangesloten op een semicollectief net van bodemlussen. Deze warmtepomp is voorzien van een voorraadvat voor warmtapwater. De warmtepomp en bijbehorende boiler worden in de technische ruimte geplaatst. De ingetekende posities op de verkooptekeningen zijn indicatief.

Het vermogen van de warmtepomp is afgestemd op de warmtebehoefte van het appartement. De leidingen liggen zoveel mogelijk in of onder de dekvloer en boven het verlaagde plafond en stijgen/dalen via de schachten.

Vloerverwarming

De woning zal worden voorzien van vloerverwarming.

De hieronder te noemen vertrektemperaturen worden bereikt en onderhouden in geval van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een bepaalde buitentemperatuur en windsnelheid in overeenstemming met de normbladen:

woonkamer/keuken:	22 °C,
hal/gang:	18 °C;
toilet in pandig :	18 °C; onverwarmd
slaapkamers:	22 °C;
badkamer(s):	22 °C;
technische ruimte/berging in het appartement:	15 C;
onverwarmd: de algemene ruimtes zijn niet verwarmd.	

De gegarandeerde ruimtetemperaturen staan hierboven vermeld. Deze temperaturen dienen behaald en behouden te kunnen worden onder vastgestelde randvoorwaarden:

- Bij vloerverwarming mogen geen vloerafwerkingen toegepast worden met een hoge weerstand. Over het algemeen kunt u uitgaan van weerstand lager of gelijk aan 0,07 m²K/W (bijvoorbeeld vinyl, marmoleum, tegels of pvc)
- De leverancier van uw vloerafwerking kan u daarover nader informeren;
- De ruimtetemperaturen worden gegarandeerd tot een buitentemperatuur van -10 °C;
- Alleen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken worden deze temperaturen behaald;
- Bij verschillende vloerafwerkingen in de verschillende ruimtes (dus verschillende warmteweerstand) kunnen er temperatuurverschillen optreden;
- In veel gevallen kan de installateur dit, middels het opnieuw inregelen van de installatie, oplossen;
- Het toepassen van een nachtverlaging of verlaging bij korte afwezigheid wordt ten zeerste afgeraden bij vloerverwarming;
- Door de traagheid van het systeem, levert dit nagenoeg geen besparing op, maar het kan wel tot comfortproblemen leiden.

De positie van de vloerverwarming verdeler(s) zijn indicatief op de verkoopcontracttekeningen aangegeven.

De vloerverwarming wordt in alle ruimtes gelegd, met uitzondering van de berging en de zones waar waterleidingen lopen, het keukenblok en de douche. De vloerverwarming is een laag temperatuur systeem. Omdat er weinig vloeroppervlak is voor vloerverwarming de badkamer, wordt deze ruimte bij verwarmd middels een elektrische radiator (zie hiervoor de omschrijving van het sanitair).

Thermostaat

In de woonkamer bevindt zich een digitale thermostaat (hoofdthermostaat, ofwel: master) en in de

slaapkamers een analoge thermostaat (secundaire thermostaat, ofwel: slave). Deze thermostaten zijn voor de zone regeling van de vloerverwarming. Door de thermostaat in de woonkamer (master) wordt de levering van de afleverset aangestuurd. De thermostaat in de slaapkamer staat niet in verbinding met de afleverset, maar is verbonden met de regelbalk van de vloerverwarming. Op basis van de temperatuur die de master door de leidingen stuurt, kan de slaapkamer zone voorzien worden van dezelfde of een lagere temperatuur. De thermostaat in de slaapkamers is dus een sub-regeling, waarbij de ruimte ‘na te regelen’ is.

Het is niet mogelijk om deze ruimten qua temperatuur hoger in te schakelen dan de hoofdthermostaat in de woonkamer/keuken. Ook zal, wanneer de woonkamer/keuken de ingestelde temperatuur heeft bereikt de overige verblijfsruimten met na-regeling niet langer verwarmd of gekoeld worden. De ruimtes kunnen dus achter blijven in de gevraagde temperatuur.

3.27 Vloerkoeling

De vloerverwarming heeft ook een beperkte mogelijkheid tot koelen. Daarmee is vloerkoeling effectief, echter kan dit niet vergeleken worden met een airconditioning. De vloerkoeling kan enkele graden koelen t.o.v. de binnentemperatuur zonder koeling. U kunt uw masterthermostaat van verwarmen naar koelen instellen. De effectiviteit is van vele factoren afhankelijk, waardoor er geen prestatie-eis kan worden gegeven.

De koeling in de badruimte(s) wordt uitgeschakeld vanwege de relatief hoge luchtvochtigheidsgraad in de badkamers. Door de hoge luchtvochtigheid kan er condensatie op de vloer optreden (vocht uit de lucht slaat neer op koude oppervlakten). Binnen de woningen kan er niet gelijktijdig worden verwarmd of gekoeld in de verschillende ruimtes.

3.28 Mechanische ventilatie

Appartementen

De appartementen worden voorzien van een ventilatiesysteem, natuurlijke toe- en mechanische afvoer met CO2 sensoren in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. Voor de toevoer van verse buitenlucht zijn in de gevels ventilatieroosters opgenomen. Deze rooster functioneren wind-onafhankelijk en zijn zelfregelend, dat wil zeggen dat de benodigde verse buitenlucht is gegarandeerd, ongeacht de buitenomstandigheden.

De appartementen worden via de berging, sanitaire ruimtes, keuken en opstelplaats voor de wasmachine mechanisch afgezogen via een Ventilator box. Deze box is gemonteerd in de berging. Het verloop van de luchtkanalen is indicatief opgenomen in de verkooptekening. Deze luchtkanalen voorzien van brandkleppen, regelkleppen en geluiddemping worden in het zicht aangebracht in de berging. De afzuigventielen worden in de wanden of de verlaagde plafonds aangebracht. De hoofdbediening van de ventilatie wordt in de woonkamer/keuken geplaatst. In de badkamers wordt de ‘badkamerbediening’ geplaatst.

Algemene ruimtes

De afzuiging van de algemene verkeersruimten vindt mechanisch plaats. Op het dak zijn

hiervoor afzuigventilatoren voorzien. Via kanalen en afvoerroosters worden hiermee de algemene ruimten afgezogen.

3.29 Elektrische installatie

Elektrische installatie

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkoop-tekeningen. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften en voldoet aan normblad NEN 1010. De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een hoofdaansluiting van 3x25A. De meterkast wordt standaard uitgevoerd met 8 groepen, deze zijn als volgt ingedeeld:

- F1 kooktoestel 2x230v
- 1 wasmachine
- 2 lichtgroep
- 3 vaatwasser
- 4 lichtgroep
- 5 wasdroger
- 6 combimagnetron
- 7 PV panelen

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning worden verticaal uitgevoerd. Alle schakelaars en wandcontactdozen worden als inbouw uitgevoerd, met uitzondering van het elektra in de meterkast, berging(en). Hier worden de schakelaar en wandcontactdozen uitgevoerd als opbouw.

- Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:
- bedrukker 1.200mm + vloer
- wandcontactdozen, loze en bedrade aansluitpunten op 300mm + vloer.
- schakelaars en combinatieschakelaars / wandcontactdozen worden op 1.050mm + vloer.
- kamerthermostaat en hoofdbediening MV op 1.500mm + vloer.
- aansluitpunten in de keuken volgens de installatietekening van de keuken.
- wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 2.000mm + vloer.
- wandlichtpunt in de badkamer op 1.800mm + vloer

Bovengenoemde maten zijn circa maten.

Nabij de terrasdeuren wordt er conform verkooptekening een aansluitpunt voor een armatuur voor buitenverlichting aangebracht.

PV-panelen

Het dak van het appartementengebouw zal worden voorzien van PV-panelen. Deze PV-panelen wekken met behulp van zonlicht elektriciteit op. Het aantal, de positie en de formatie van de zonnepanelen kan per woning verschillen. Definitieve posities en aantallen worden vastgelegd in de splitsingstekeningen. De zonnepanelen zijn in de basis verdeeld tussen het kinderdagverblijf en de woningen. Daarbij zijn er vast aantal (en bijbehorende positie) panelen per woning bepaald. Dit kan niet worden gewijzigd.

Data-installatie

Ten behoeve van de antenne, data en of telefoon installatie wordt in de woonkamer conform de verkoopcontracttekeningen de bijbehorende aansluitingen geplaatst.

Postkast

Er bevindt zich een centrale postkast in de entreehal verwerkt in de achterwand van de algemene flatkasten. De appartementen beschikken over een eigen afsluitbaar postvak in deze centrale postkast.

Videofoon/deurbelinstallatie

Er bevindt zich een videofoon bij de hoofdentree deur. Door middel van dit tableau is het mogelijk uw bezoek toegang te geven tot het gebouw. Op het tableau kan de bezoeker of de bezorger het juiste adres selecteren en aanbellen. Op de videofoon in uw appartement, gaat de bel en kunt u de bezoeker toegang verlenen tot het gebouw.

De woning wordt voorzien van deurbelinstallatie nabij de voordeur, bestaande uit een beldrukker en schel.

Branddetectie

In de woningen worden de benodigde rookmelders conform de geldende regelgeving aangebracht. De rookmelders zijn onderling gekoppeld, worden aangesloten op het lichtnet en zijn voorzien van een noodbatterij.

Tegenover de centrale trapopgang wordt een droge blusleiding aangebracht. Deze loopt van de begane grond t/m de 3^e verdieping.

3.30 Algemeen

Schoonmaken

De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, tegelwerk en de beglazing, dat wordt schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van het uit de bouw afkomstige bouwvuil en puinresten.

4 Kleur en materiaalstaat



PROJECT

Boomhof Leiden

DATUM

24-6-2026

OMSCHRIJVING	PLAATS OMSCHRIJVING / BOUWDEEL	MATERIAAL	BEWERKING	FABRIKANT	KLEUR	KLEURTYPECODE	OPMERKING
10 ONDERBOUW							
13 Vloeren op grondslag (terreinverharding)							
Funderingsbalken		beton, in het werk gestort					
20 BOVENBOUW							
Gevelbekleding	gevel - voorgevel, achtergevel, kopgevels	bamboe			voorvergrijsd		horizontaal en verticaal gemonteerd
Gevelelementen	niet dragende kolommen en balken	hout					
waterslag	tpv kozijnen en afwerking vloerrand	Aluminium zetwerk					
22 BINNENWANDEN							
Verkeersruimten							
Binnenwanden	fietsenberging	kalkzandsteen					
Binnenwanden	fietsenberging	voorzetwand stucwerk					
Binnenwanden	containerruimte	beton casco					
Binnenwanden	traforuimte		onafgewerkt				afwerking in overleg met Stedin
Binnenwanden	woningen	metalstud en gips					
23 VLOEREN / GALERIJEN							
Balkonplaten/ galerijplaten	2e - 4e verdieping	CLT, zichtzijde onderkant			afstemmen met kleur kolommen		
doorlopende vloer randafwerking	1e t/m dakrand	hout					
afwerking galerij/ balkon vloer	1e t/m 4e verdieping	betontegel					
24 TRAPPEN / HELLINGEN							
Gemeenschappelijke hoofdtrappen		prefab beton elementen			naturel betongrijs		bovenzijde gewafeld antislib
Noodtrap	Buiten -verdieping 1-3	stalen trap, afwerking buitenzijde:	verzinkt			RAL7022	afstemmen met kleur zetwerk
Noodtrap	Binnen - begane grond	stalen trap	verzinkt			RAL7022	afstemmen met kleur zetwerk
27 DAKEN							
bruindak	toplaag van natuurlijk bodem						geen inplanting maar spontane begroeiing
28 HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE							
Vloer	begane grond	geïsoleerde kanaalplaatvloer					
Vloer	1e verdieping	beton					
Vloer	overige verdiepingen	CLT					
Kolommen	begane grond	beton					
Kolommen	verdieping	hout					
stalen poot op poer	begane grond/ onderkant houten kolom	staal	gepoedercoat			RAL7022	
kolom bevestiging	verdieping	staal	gepoedercoat			RAL7022	
Liggers / verzwaaarde stroken	begane grond	beton					
Wanden	begane grond	beton					
Wanden	begane grond	kalkzandsteen / beton					
Wanden	verdiepingen	CLT					afgewerkt met gips, zie hfst. 42
30 AFBOUW							
31 BUITENWANDOPENINGEN							
Buitenkozijnen	volgens gevelltekening	hout				RAL7022	
Deur traforuimte						RAL7022	
Woning toegangsdeur				kegro		RAL7022	conform gevelltekening
Vensterbank		hout	geschilderd			RAL9010	
Hang- en sluitwerk	Hoofdentree appartementen	metaal			n.t.b.		standaard RVS
Hang- en sluitwerk	algemeen; krukken en schilden	metaal, F1, sloten rvs afgeronde voorplaat			n.t.b.		
Isolatieglas		dubbelglas glas					
aluminium afwerking	boven kozijn erkens	aluminium poedercoating				RAL7022	
ventilatierooster	verwerkt in kozijn					RAL7022	
32 BINNENWANDOPENINGEN							
Binnenkozijnen algemene ruimtes		hout deur en kozijn, opdek	geschilderd				
Binnenkozijnen verkeersruimte		hout deur en kozijn, opdek	geschilderd				
Binnendeuren algemene ruimtes			geschilderd				
Binnendeuren verkeersruimte		glasdeur met houten kozijn	blank gelakt, mat				
Binnendeur woningen		plaatstaal kozijnen, opdek				wit	
34 BALUSTRADES EN LEUNINGEN							

PROJECT				DATUM			
Boomhof Leiden				24-6-2026			
OMSCHRIJVING	PLAATS OMSCHRIJVING / BOUWDEEL	MATERIAAL	BEWERKING	FABRIKANT	KLEUR	KLEURTYPECODE	OPMERKING
Balustrades	balkon	spijlenhekwerk	poedercoating			RAL7022	detailering conform tekenwerk
Balustrades	galerij	spijlenhekwerk	poedercoating			RAL7022	detailering conform tekenwerk
Traphekken gemeenschappelijke hoofdtrappen	hoofdtrappenhuis	spijlenhekwerk met houten detail	poedercoating			RAL7022	
Traphekken gemeenschappelijke hoofdtrappen	hoofdtrappenhuis, wandleuning	hout	blank gelakt, mat				
Traphekken noodtrap	Buiten - verdieping 1-3	spijlenhekwerk	poedercoating			RAL7022	detailering conform tekenwerk
Traphekken noodtrap	Binnen - begane grond	spijlenhekwerk	poedercoating			RAL7022	
Privacyschermen	balkons	glas met stalen frame				RAL7022	
37 DAKOPENINGEN							
40 AFWERKING							
41 BUITENWANDAFWERKING							
Huisnummer aanduiding	tpv appartementen	rvs				RAL7022	uitgesneden cijfers
42 BINNENWANDAFWERKING							
Wandafwerking entreehal		stucwerk	fijn spuitwerk		n.t.b.		
Wandafwerking trappenhuis (hoofd)	hoofdtrappenhuis	beton			n.t.b.		
Wandafwerking trappenhuis (nood)	Binnen - begane grond	beton			n.t.b.		
Wandafwerking fietsenberging		betoncasco en/of kalkzandsteenblokken			n.t.b.		
Wandafwerking containerruimte		betoncasco			n.t.b.		
Wandafwerking in de woning		gips	behangklaar		n.t.b.		
43 VLOERAFWERKING							
Schoonloopmat	beganegrond, entreehal		CORAL brush	Forbo o.g.	hurricane grey	5721	zie interieurontwerp, Forbo
Vloerafwerking entreehal	beganegrond	beton			naturel betongrijs		
Vloerafwerking gemeensch. verkeersruimten	verdieping	beton			naturel betongrijs		
Vloerafwerking fietsenberging	beganegrond	betonvloer			naturel betongrijs		
Vloerafwerking traforuimte	beganegrond	betonvloer			naturel betongrijs		
Vloerafwerking containerruimte	beganegrond	betonvloer			naturel betongrijs		
Vloerafwerking galerij en balkons	verdieping	betontegels			naturel betongrijs		
45 PLAFONDAFWERKING							
Plafonds	entreehal	gestuct	fijn spuitwerk		n.t.b.		
Plafonds	verkeersruimte begane grond	gestuct	fijn spuitwerk		n.t.b.		
Plafonds	verkeersruimte verdieping (onderkant trapborden)	betoncasco	fijn spuitwerk		n.t.b.		
Plafond	fietsenstalling			HWC plafond Heradesign	lichtgrijs		
Plafondafwerking in woningen		CLT casco					kwaliteit BC, voor badkamer zie Portisa
Plafond afwerking	overstek buiten begane grond	bamboe					
47 DAKAFWERKING							
Daktrim	dakrand	aluminium	gepoedercoat			RAL7006	
50 MECHANISCHE INSTALLATIE							
52 RIOLERINGSINSTALLATIES							
Hemelwaterafvoeren	tussen kolommen galerij	aluminium				RAL7006	
Noodoverstorten		aluminium				RAL7006	
60 ELECTRISCHE INSTALLATIES							
63 VERLICHTINGSINSTALLATIES							
Armaturen	entreehal						n.t.b. door architect en aannemer
Armaturen	entreehal						n.t.b. door architect en aannemer
Armaturen	trappenhuis nood						n.t.b. door architect en aannemer
Armaturen	trappenhuis						n.t.b. door architect en aannemer
Armaturen	algemene fietsenberging						n.t.b. door architect en aannemer
Armaturen	balkons en galerij	wandarmatuur					n.t.b. door architect en aannemer
66 TRANSPORT INSTALLATIES							
Liftinstallaties					n.t.b.		
Frontkooideuren		rvs	geborsteld		n.t.b.		
Schachttoegangen incl. muuromvatting		rvs	geborsteld		n.t.b.		
Kooiafwerking							leuning en spiegel
70 VASTE INRICHTING							
Postkasten	entreehal	staal				RAL7022	briefklep, vlakliggend

OMSCHRIJVING	PLAATS OMSCHRIJVING / BOUWDEEL	MATERIAAL	BEWERKING	FABRIKANT	KLEUR	KLEURTYPECODE	OPMERKING
Nestkasten mus/mees							op gevelbekleding
Nestkasten vleermuizen							op gevelbekleding
Nestkasten zwaluw							op gevelbekleding
bankjes galerij	galerij, drie op elke verdieping	bamboe					
bankjes gevel	BG	bamboe					
80	LOSSE INRICHTING						
90	TERREIN						
Gevelstoep	zie situatietekening						
92	OPSTALLEN						
fietsenrek	fietsenstalling tweelaags			Falco o.g.		naturel RVS	
fietsenrek	fietsenstalling een laag			Falco o.g.		naturel RVS	
fietsniet	tpv entree			Falco o.g.		naturel RVS	
93	OMHEININGEN						