

# Technische Omschrijving



onderdeel van Ter Steege Groep IIII



## DE BRINK DEN HOORN

08-05-2026

4 appartementen

5 maisonnette woningen



Realisatie



## Inhoudsopgave

Inleiding .....	3
Algemene technische informatie.....	4
1    Voorrang Woningborg bepalingen .....	4
2    Indeling van de woning in verblijfsgebieden .....	4
3    Peil van de woning .....	5
4    Maten en materialen .....	5
Technische omschrijving .....	6
5    Grondwerk.....	6
6    Rioleringswerken en hemelwaterafvoeren.....	6
7    Bestrating en beplanting.....	6-7
8    Overige terreininventaris .....	7
9    Funderingen .....	8
10   Betonwerk .....	8
11   Buitengevels .....	8 - 9
12   Binnenwanden.....	9
13   Vloeren.....	9 - 10
14   Houten constructies - daken .....	10
15   Daken.....	10 - 11
16   Buitengevelkozijnen, - ramen en - deuren.....	11
17   Binnenkozijnen- ramen en - deuren .....	11 - 12
18   Trappenhuis .....	12 - 13
18.1   Liftinstallatie.....	13
18.2   Postkasten en belpaneel .....	13
18.3   Voordeuren.....	13
19   Afwerkstaat binnenruimtes .....	13
20   Plafond-, wand- en vloerafwerking.....	13
20.1   Plafondafwerking .....	13
20.2   Wandafwerking.....	14
20.3   Vloerafwerking.....	14 - 15
20.4   Tegelwerken .....	15 - 16
21   Keukeninrichting.....	16
22   Beglazing en schilderwerk .....	17
22.1   Beglazing .....	17

22.2	Schilderwerk.....	17 - 18
23	Behangwerken.....	18
24	Waterinstallatie.....	18 - 19
25	Sanitair.....	19
26	Elektrische installatie.....	19 - 21
27	Ventilatiesysteem.....	21 - 22
28	Verwarmings-/ warmwaterinstallatie.....	22 - 23
29	Alternatieve bouwmethoden/bouwmaterialen.....	23
30	Schoonmaken en oplevering.....	24
31	Enkele aandachtspunten Woningborg.....	24
31.1	Stelposten.....	24
31.2	Meer- en minderwerk.....	24
31.3	Oplevering.....	24
31.4	Onderhoud algemeen.....	24
32	Algemene zaken.....	24
33	Waarmerking.....	25

## Externe bijlagen

Bijlage 1. Kleur- en materiaalstaat

Bijlage 2. Sanitair- en tegelwerkbrochure Asto

---

*Technische omschrijving nieuwbouw 4 appartementen en 5 maisonnettes,  
Den Hoorn, Centrumplan De Brink*

---

Het gebouw De Brink te Den Hoorn bestaat uit een supermarkt en een dagwinkel op de begane grond, met daarboven vier appartementen en vijf maisonnettes. Het gebouw De Brink maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Centrumplan Den Hoorn van de gemeente Midden-Delfland.

Het project bevat tevens algemene ruimten, waaronder een daktuin met privé tuinen, verkeersruimten, nutsruimten en een cluster met bergingen.

De bouw wordt gerealiseerd door Ter Steege Bouw Vastgoed Delft bv, ingeschreven onder nummer W-03409 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen. In deze technische omschrijving wordt dit bedrijf verder aangeduid als Ter Steege.

Deze technische omschrijving vormt samen met 'Bijlage 1. Kleur- en materiaalstaat', 'Bijlage 2. Sanitair- en tegelwerkbrochure Asto' en de Verkooptekeningen één geheel. Bij afwijkingen tussen deze stukken is de technische omschrijving leidend en vervolgens de kleur- en materiaalstaat.

## Inleiding

Voor dit appartement of deze maisonnette wordt door Ter Steege een Woningborg-certificaat aangevraagd volgens de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient vóór het waarmerken van de technische omschrijving en vóór het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

Deze technische omschrijving heeft uitsluitend betrekking op de koopwoningen (appartementen en maisonnettes). De commerciële ruimten op de begane grond vallen buiten de scope van deze omschrijving.

In deze technische omschrijving wordt met "woning" zowel een appartement als een maisonnette bedoeld.

Met "woongebouw" wordt het gehele gebouw bedoeld waarin de appartementen en maisonnettes zijn ondergebracht, inclusief de gemeenschappelijke ruimten zoals de entree, het trappenhuis, de bergingen, de daktuin en de technische ruimten.

Sommige onderdelen kunnen per woningtype verschillen. Wanneer een onderdeel niet van toepassing is op uw woning, geldt de betreffende passage niet voor uw situatie.



# Algemene technische informatie

## 1 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Meer informatie hierover kunt u lezen op de website van Woningborg: [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl)

## 2 Indeling van de woning in verblijfsgebieden

In de technische omschrijving en de verkoop(contract)tekening van de woning worden verschillende ruimtebenamingen gebruikt die niet in het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna te noemen: Bbl) voorkomen. Deze ruimten voldoen uiteraard wel aan de voorschriften zoals die in het Bbl zijn verwoord. In het onderstaande overzicht hebben wij daarom de ruimtebenamingen die voorkomen in de technische omschrijving en de verkoop(contract)tekening van de woning gekoppeld aan de ruimtebenamingen die in het Bbl worden gebruikt.

Het vertrek:	Ruimte volgens Bbl:	Gebruiksfunctie volgens Bbl:
- Hal	Verkeersruimte	Woonfunctie
- Woonkamer	Verblijfsruimte	Woonfunctie
- Keuken	Verblijfsruimte	Woonfunctie
- Slaapkamer(s)	Verblijfsruimte	Woonfunctie
- Toilet	Toiletruimte	Woonfunctie
- Badkamer	Badruimte	Woonfunctie
- Berging	Onbenoemd	Overige gebruiksfunctie
- Meterkast	Onbenoemd	Overige gebruiksfunctie
- Technische ruimte	Onbenoemd	Overige gebruiksfunctie

De woning voldoet aan alle eisen, zoals verwoord in de, door de gemeente, verleende omgevingsvergunning. Een verblijfsruimte wil zeggen dat de betreffende ruimte voldoet aan alle wettelijke eisen voor een verblijfsruimte. Denk hierbij aan ventilatie, daglicht en beperking van het installatiegeluid.

### Krijtstreepmethode:

In sommige verblijfsruimten en verblijfsgebieden is gebruikgemaakt van de zogenaamde "krijtstreepmethode". Hierbij wordt een deel van het verblijfsgebied fictief buiten beschouwing gelaten, zodat het voldoet aan de eisen voor daglichttoetreding en ventilatie uit het Bbl. Hierbij wordt een deel van de ruimte fictief "weggestreept" en niet meegerekend in het gebruiksoppervlak, terwijl de volledige ruimte in de praktijk wel volledig voor u bruikbaar is. Indien van toepassing is dit op verkooptekening van het betreffende bouwnummer aangegeven.

### 3 Peil van de woning

Alle aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaat die overeenkomt met de bovenkant van de begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree.

Deze maat wordt 'het peil' (-P-) genoemd. De juiste peilmaat wordt vastgesteld door de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Een hoogtemaat van 1000 mm boven dit niveau wordt aangegeven als 1000+p. Hoogtematen in ruimtes worden aangegeven ten opzichte van de bovenkant van de vloer van de betreffende ruimte, bijvoorbeeld 1200+vl. De op de verkooptekeningen aangegeven maten zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters.

Hierbij is geen rekening gehouden met de door de aannemer en/of de koper aan te brengen wand- en vloerafwerkingen.

In de maatvoering kunnen in verband met de verdere uitwerking van het bouwplan kleine afwijkingen ontstaan. Deze geringe afwijkingen kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening.

### 4 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die Ter Steege heeft ontvangen van de architect, constructeur, gemeente en overige adviseurs van het plan. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld, toch is het altijd mogelijk dat als gevolg van bijvoorbeeld overheidseisen of voorschriften van de nutsbedrijven, veranderingen (moeten) worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel architectonisch als technisch van aard zijn.

Ter Steege is gerechtigd tijdens de bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits de veranderingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk en bruikbaarheid van de woningen en/of het woongebouw. Bedoelde wijzigingen geven geen van de partijen enige aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

Op de tekeningen aangegeven maten benaderen de werkelijkheid, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (zoals paden, bomen en overige groenvoorzieningen) is weergegeven aan de hand van de meest recente gegevens. Hierin kunnen wijzigingen worden aangebracht en deze vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Ter Steege.

De keuze van materialen en kleuren, zoals vermeld in deze technische omschrijving, is vastgesteld door de architect in overleg met de gemeente (welstandscommissie en/of afdeling stedenbouw). Ter Steege behoudt zich het recht voor om, indien technisch noodzakelijk of bij leveringsproblemen, in overleg met de architect kleuren en materialen tijdens de uitvoering te wijzigen.

Aan de 3D artist impressions kunnen geen rechten ontleend worden. Deze zijn puur bedoeld om u een zo goed mogelijke indruk te geven van het ontwerp.



## Technische omschrijving

### 5 Grondwerk

Voordat de bouw aanvangt wordt het huidige terrein bouwrijp gemaakt door de gemeente. Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen.

De (eventuele) kruipruimte onder de begane grondvloer van het woongebouw is niet bereikbaar.

### 6 Rioleringswerken en hemelwaterafvoeren

De buitenriolering wordt als een gescheiden systeem uitgevoerd. Dat wil zeggen dat het schone hemelwater (HWA) gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater (VWA) wordt afgevoerd. HWA en VWA worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel, een en ander in overleg met de gemeente Midden-Delfland. Het vuilwaterriool wordt voorzien van een inspectie-/ontstoppingsstuk.

De hemelwaterafvoeren aan de buitenzijde worden in metaal uitgevoerd. De inpandige hemelwaterafvoeren zijn van kunststof.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in Pvc-buis. 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 middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

### 7 Bestrating en beplanting

Het woongebouw heeft een daktuin op niveau 1 met een gemeenschappelijk dak en de privé tuinen van de woningen. Het gemeenschappelijke dak en de privé tuinen worden ingericht zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Het dak is voorzien van een waterdichte dakbedekking welke geschikt is voor een daktuin. Afwatering vindt plaats via hemelwaterafvoeren in het dak en aan de gevel van de commerciële ruimte. Op de begane grond worden op een aantal plaatsen klimplanten tegen de gevels aangebracht conform verkooptekening.

De koper(s) (ofwel de VvE) zijn verplicht om de bij het plan behorende bestrating(en) en groenvoorzieningen te handhaven en te onderhouden, om een éénduidige uitstraling te kunnen waarborgen, voor zover hierin in de Koopovereenkomst en/of akte van levering en/of splitsingsakte en/of publiekrechtelijke regelgeving is voorzien.

#### **De gemeenschappelijke daktuin op niveau 1 wordt ingericht met:**

- Verlichte (led) looppaden op een ondergrond van steenslag.
- Groenvakken met een vulling van kruiden, grassen en kleine heester en omrand door cortenstaal.
- Een boom met daarbij een verlicht houten bankje.

De woningen beschikken over privé tuinen grenzend aan de gemeenschappelijke daktuin op niveau 1.



**De privé tuin wordt ingericht met:**

- Looppad op een ondergrond van steenslag.
- De erfafscheidingen met de gemeenschappelijke daktuin wordt gemaakt met plantenbakken van cortenstaal met hagen, geïntegreerde verlichting en huisnummering.
- Een terras van vlonderdelen.
- De vulling van de groenvlakken bestaat uit kruiden en grassen.

Het groen wordt aangeplant in het plantseizoen, mogelijk dat bij oplevering deze nog niet aanwezig is. Tevens geldt dat eventueel vermelde maten van de beplanting en boom van toepassing zijn in een volgroeide situatie, deze worden in een kleinere afmeting aangeplant.

Het omliggende openbare terrein, waaronder parkeerterrein, trottoirs, groenvoorzieningen en overige bestrating inclusief de aansluiting op de openbare bestrating, wordt aangelegd en ingericht door de gemeente Midden-Delfland.

De inrichting en uiteindelijke afwerking van het openbare terrein valt niet onder de verantwoordelijkheid van de verkopende partij. Eventuele wijzigingen hierin worden door de gemeente bepaald.

## 8 Overige terreininventaris

**Algemeen:**

De afrastering van de gemeenschappelijke daktuin op niveau 1 wordt gerealiseerd d.m.v. een metalen spijlenhekwerk.

**Berging begane grond:**

Elke woning beschikt over een eigen berging. De bergingen bevinden zich op de begane grond (niveau 0), een en ander zoals is aangegeven op de verkooptekening(en).

**Opstelplaats auto:**

De appartementen beschikken niet over een eigen parkeerplaats(en) maar kunnen gebruik maken van de parkeerplaatsen in het openbare gebied.

**Opstelplaats afvalinzameling:**

In het openbaar gebied wordt door de Gemeente voorzien in opstelplaats(en) voor de gezamenlijke bovengrondse en/of ondergrondse afvalverzameling. Een en ander conform de gemeentelijke voorschriften.

Het ontwerp van het openbaar gebied is op het moment van totstandkoming van deze technische omschrijving nog niet definitief en wordt door de gemeente Midden-Delfland aangelegd, onderhouden en beheerd.

Ten tijde van de oplevering van het woongebouw is het openbaar gebied mogelijk nog niet (geheel) gereed. Indien nodig zal een tijdelijke voorziening worden aangebracht om de woningen te kunnen betrekken en/of te verhuizen. Bij een nieuwbouwplan is dit helaas niet altijd te voorkomen waardoor hinderlijke omstandigheden, met name voor u als koper(s), kunnen ontstaan. Dit is echter géén reden voor ons om het woongebouw en de woningen niet op te kunnen leveren óf voor u als koper(s) om de oplevering niet te aanvaarden.



## 9 Funderingen

Funderingsconstructie volgens opgave constructeur, welke wordt bepaald aan de hand van de resultaten van het sonderingsonderzoek.

Aan afmetingen en wapening van in het werk gestorte betonconstructies en betonnen heipalen liggen berekeningen van de constructeur ten grondslag en ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

## 10 Betonwerk

De afmetingen van de betonconstructies en de toe te passen wapening worden uitgevoerd volgens de berekeningen van de constructeur en/of leverancier(s), een en ander ter controle en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.

### **In het werk te storten beton:**

- De funderingspalen;
- De fundaties zoals; poeren, balken en dergelijke;
- De vloer en wanden van de lift put;
- De vloer van de begane grond;
- De kolommen op de begane grond en de balkstroken (op de verdiepingen de kolommen geheel uitgevoerd in staal);
- De bouwmuren en dragende wanden waar nodig (eventueel geheel of gedeeltelijk uitgevoerd in kalkzandsteen);
- De druklaag op de breedplaatvloeren van de vloeren op verschillende niveaus (verdiepingen en dak).

### **Prefabbeton (daar waar aangegeven op de verkooptekening(en), kleur- en materiaalstaat en nadere uitwerking van de architect/ constructeur/ fabrikant):**

- De verdiepingvloeren en dakvloeren op verschillende niveaus uitgevoerd in een breedplaatvloer;
- De balkonplaten blok 1 en 2;
- De betontrap in blok 5 (binnen) naar de daktuin en de woningen op niveau 1;
- De (constructieve) lateien boven kozijnen in kalkzandsteen wanden;
- Betonnen dakrand blok 2, 4 en 5.

In de bouwmuren, die waar nodig worden gedilateerd, is het mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven doordat ter plaatse van de dilataties een (krimp)scheur kan ontstaan.

## 11 Buitengevels

De nieuwe (buiten)gevels worden volgens de verkooptekening(en) traditioneel uitgevoerd in schoon metselwerk in een gebakken gevelsteen volgens de kleur- en materiaalstaat.

Het gevelmetselwerk wordt met zorg uitgevoerd in een metselverband volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect. In het gevelmetselwerk worden de benodigde ankers, open stootvoegen, roosters, vochtkeringen, koudebrugonderbrekingen en dergelijke opgenomen. Het metselwerk wordt voorzien van een licht verdiepte voeg, voegwerk in een kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Ter voorkoming van scheurvorming in het gevelmetselwerk wordt, op advies van de constructeur en voorschriften van de fabrikant van de gevelstenen, de benodigde (dilataties)voegen aangebracht. Deze

worden niet nader afgewerkt, een en ander volgens de richtlijnen van de brancheorganisatie voor de keramische industrie.

Volgens opgave van de constructeur en/of leverancier wordt voor het ondersteunen van het gevelmetselwerk de benodigde metselwerkwapening verwerkt en/of metalen lateien/geveldraggers aangebracht. Metalen lateien/geveldraggers zijn voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte coating.

In de spouwmuur worden isolatieplaten van minerale wol aangebracht. De gevels hebben een isolatiewaarde van  $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$  en luchtdichtheid conform genoemde waarden uit de BENG-berekening.

Onder de kozijnen worden waterslagen van natuursteen, kunststeen en/of aluminium aangebracht volgens de kleur- en materiaalstaat.

## 12 Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden (scheidingswanden) tussen de bergingen onderling, tussen bergingen en bergingsgang worden uitgevoerd in schoon werk kalkzandsteen vellingblokken.

De niet-dragende binnenwanden (scheidingswanden) in de woning worden uitgevoerd in gipsblokken, dikte 70 mm en 100 mm. De wanddikte is afhankelijk van de functie van de diverse ruimten.

De dragende bouwmuren en niet dragende buitenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

De wanden worden behangklaar conform groep 3 van TBA-Tabelkaart 2 Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen afgewerkt, dit betekent dat er nog kleine gaatjes en oneffenheden in kunnen zitten.

In de wanden, die (waar nodig) worden gedilateerd, de aansluiting van de binnenwand op het plafond en de aansluiting op overige wanden, is het mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven doordat ter plaatse van de dilataties een (krimp)scheur kan ontstaan. Wij adviseren u hiermee rekening te houden met de keuze van uw wandafwerking(en), welke ná oplevering door u als koper(s) aangebracht dient te worden.

## 13 Vloeren

De vloer ter plaatse van de begane grond wordt een in het werk gestorte betonvloer incl. isolatie, isolatiewaarde begane grond vloer van  $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

De verdiepingsvloeren van de woonlagen worden uitgevoerd in zogenaamde breedplaatvloeren met een druklaag van beton, afgewerkt met isolatie (isolatiewaarde conform BENG berekening) en een zwevende dekvloer. In de vloeren wordt het nodige leidingwerk ten behoeve van diverse installaties opgenomen. Vanwege de aanwezigheid van dit leidingwerk is het niet toegestaan in de vloer te spijkeren of te boren. Wij adviseren u om bij de keuze van de vloerafwerking u deskundig te laten adviseren met betrekking tot de invloed op de overdracht van geluid en warmteafgifte.

Het verlaagde plafond boven de overloop en trap op de verdieping van woningtype 1 en 3 wordt vervaardigd door middel van een houten balklaag met daarop bevestigd een plaat multiplex. Een en ander



volgens opgave van de constructeur. De tussenvloer is niet toegankelijk- en/of geschikt voor opslag van materialen van de koper(s).

## 14 Houten constructies - daken

### **Hellende daken:**

De hellende daken van blok 1 en blok 3 hebben een draagstructuur van spanten ten behoeve van de kap en de dakkapellen en houten gordingen. Tussen of in de draagstructuur worden de dak segmenten voorzien van isolatiemateriaal, het dak heeft een isolatiewaarde van  $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

De hellende daken worden aan de binnenzijde voorzien van een spaanplaat beplating welke op het werk wordt afgewerkt met 1 laag gipskartonplaat.

De aansluitingen van de hellende daken op de wanden en vloeren en van de daken onderling worden afgewerkt en daar waar nodig afgetimmerd met houten afwerkstroken.

Indien uit de constructieve berekening van de leverancier van de prefab hellende daken volgt dat ter ondersteuning van de daken knieschotten geplaatst moeten worden, wordt er tussen het schuine deel van het dak en de vloer een knieschot geplaatst. Knieschotten (indien nodig) zijn constructief benodigd en mogen dus niet verwijderd worden!

### **Dakkapel:**

Volgens de verkooptekening wordt bij de hellende daken een dakkapel aangebracht, een en ander volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect en leverancier. Het dak en de zijwangen van de dakkapel worden voorzien van een isolatiemateriaal. Aan de binnenzijde wordt de dakkapel afgewerkt met 1 laag gipskarton-plaat.

## 15 Daken

### **Hellende daken:**

De hellende dakvlakken van blok 1 worden voorzien van keramische dakpannen, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat, inclusief de benodigde hulpstukken en dak doorvoeren ten behoeve van de installaties. De hellende dakvlakken van blok 3 worden voorzien van metalen fels plaatbedekking, kleur conform de kleur- en materiaalstaat, inclusief de benodigde hulpstukken en dak doorvoeren ten behoeve van de installaties.

### **Bakgoten hellende daken:**

De hellende dakvlakken van blok 1 worden voorzien van een bakgoot van hout en welke wordt geschilderd, kleur volgens kleur en materialenstaat. De hellende dakvlakken van blok 3 worden voorzien van een verholten goot.

### **Platte daken:**

De platte daken van het woongebouw worden voorzien van een isolatielaag. De platte daken hebben een isolatiewaarde van  $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$  en afgewerkt met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking, voorzien van de benodigde rand- en opstandafwerkingen en dak doorvoeren ten behoeve van het inplakken van de installaties. Boven de bitumineuze dakbedekking op niveau 1 wordt de daktuin/ de privé tuin aangebracht.



**Dakranden platte daken woningen:**

De dakranden worden afgewerkt met een prefab betonnen, kunststeen of natuursteen afdekker, een en ander volgens detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of leverancier.

**Valbeveiliging platte daken woningen:**

De daken worden voorzien van een permanente voorziening voor inspectie en onderhoud van de diverse gebouw gebonden installaties.

## 16 Buitengevelkozijnen, - ramen en - deuren

De gevels van de woningen en de algemene ruimte worden voorzien van buitengevelkozijnen en -ramen volgens de verkooptekening(en) en worden uitgevoerd in hout. Afwerking volgens de kleur- en materiaalstaat, detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of fabrikant. Het model evenals de draai(kiep)richting van de ramen worden uitgevoerd volgens de verkooptekening(en). De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde afgetimmerd. Onder de raamkozijnen met een (gemetselde) borstwering worden aan de binnenzijde vensterbanken, type Bianco C (marmercomposiet) aangebracht.

De buitendeuren van de woningen worden uitgevoerd in hout. Afwerking volgens de kleur- en materiaalstaat, detaillering en nadere uitwerking van de architect en/of fabrikant. Het model evenals de draairichting van de deuren worden uitgevoerd volgens de verkooptekening. Onder de deurkozijnen wordt een onderhoudsarme kunststeen onderdorpel aangebracht. De naar buiten draaiende buitendeuren worden voorzien van een windhaak en een deurbuffer. De woningvoordeuren van woning 1.1 en woning 1.2 zijn zelfsluitend en worden voorzien van een vrijloopdeurdranger.

Alle bewegende delen in raamkozijnen worden voorzien van draai-kiepbeslag en tochtweringsprofielen. Het hang- en sluitwerk van de buitengevelkozijnen voldoet aan SKG \*\*. De buitendeuren in de woning krijgen een driepuntvergrendeling. De cilinders van alle buitendeuren zijn gelijk sluitend. Voor de hoofdtoegangsdeur en de woningen wordt een sleutelplan vastgesteld. De woningen voldoen aan Politie Keurmerk Veilig Wonen eisen op woningniveau conform het Bbl. Echter wordt er geen Politie Keurmerk Veilig Wonen certificaat verstrekt.

## 17 Binnenkozijnen- ramen en - deuren

De binnen(deur) kozijnen van de centrale entreehal en van de bergingen op niveau 0 worden conform de verkooptekening uitgevoerd in hout, afwerking volgens de kleur- en materiaalstaat en nadere uitwerking van de architect. Daar waar het Bbl dit voorschrijft worden de kozijnen brand en/of rook vertragend uitgevoerd.

De binnendeurkozijnen van de woningen worden volgens de verkooptekening uitgevoerd in metalen montagekozijnen met bovenlicht (afwerking d.m.v. dopjes) geschikt voor opdek deuren. De metalen montage kozijnen worden fabrieksmatig afgelakt. Kleur volgens kleur en materialenstaat.

Het binnendeurkozijn van de meterkast en technische ruimte wordt voorzien van een dicht boven paneel, tenzij op de verkooptekening(en) is aangegeven dat het binnendeurkozijn zonder bovenlicht wordt uitgevoerd. De overige binnendeurkozijnen worden voorzien van blank enkel glas in het bovenlicht.

De binnendeuren van de centrale entreehal en de bergingen op niveau 0 worden volgens de verkooptekening uitgevoerd in standaard houten stompe deuren. Afwerking volgens de kleur- en



materiaalstaat en nadere uitwerking van de architect. De deuren van de bergingen op niveau 0 worden voorzien van een schopplaat. Daar waar het Bbl dit voorschrijft worden binnenkozijnen brand en/of rook vertragend uitgevoerd.

De binnendeuren van de centrale entreehal in blok 5 en de bergingen op niveau 0 voorzien van hang- en sluitwerk, daar waar nodig voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk en of deurdrangers.

De binnendeuren van de woningen worden conform de verkooptekening(en) uitgevoerd in standaard vlakke dichte opdekdeuren welke fabrieksmatig worden afgelakt in de kleur wit.

De meterkastdeur wordt voorzien van twee ventilatieroosters, conform eisen van het nutsbedrijf.

De binnendeuren van de woningen voorzien van standaard beslag van geëloxeerd aluminium:

- Toilet en badkamer: vrij- en bezetslot;
- Slaapkamer: loopslot;
- Meterkast: kastslot;
- Overige deuren: loopslot.

## 18 Trappenhuis

De centrale entreehal op niveau 0 is voorzien van een prefab betonnen trap vanaf de hoofdentree (niveau 0) tot niveau 1 een en ander volgens de verkooptekening en nadere uitwerking van de architect. De balustrade uitgevoerd als een metalen spijlenhekwerk, de leuning uitgevoerd in metaal, beide gepoedercoat. De leuningdragers in dezelfde kleur en materiaal als de leuning. Kleur conform kleur- en materialenstaat.

De algemene ruimten, waaronder het hoofdtrappenhuis, worden vooraf opgeleverd aan de VvE. Dit om te voorkomen dat Ter Steege kan worden aangesproken voor eventuele beschadigingen aan de algemene ruimte veroorzaakt tijdens de inrichting van de woningen en de verhuizing hiernaartoe. Eventuele achteraf geconstateerde beschadigingen zullen niet meer voor rekening van Ter Steege worden hersteld.

De vijf maisonnettes worden voorzien van een dichte vurenhouten trap volgens verkooptekening. De trap wordt voorzien van een zogenaamde “lepe hoek” voor het plaatsen van installaties. De trap wordt fabrieksmatig 1x gegrond opgeleverd. Langs de open zijden van de trap een vurenhouten spijlen hekwerk, eveneens voorzien van grondverf. Langs de muurzijde van de trap een vurenhouten leuning voorzien van grondverf met geëloxeerd aluminium leuningdragers.

Ter hoogte van de verdiepingsvloer wordt in het trapgat, een vloerrand aftimmering aangebracht. Bij toepassing van een lepe hoek(en) voor het plaatsen van installaties wordt deze voorzien van een aftimmering.

Hout is een natuurproduct dat onder wisselende temperaturen én vochtgehalten blijft ‘werken’. Door dit werken kunnen spanningen ontstaan in de trap, met krimpnaden, krimpscheuren en kraken als mogelijk gevolg. Vooral tijdens wisselingen van de seizoenen kan dit merkbaar zijn.

Het kraken zal normaalgesproken (bij normaal gebruik van de trap) na één jaar na de oplevering merkbaar minder worden en daarna nagenoeg verdwijnen. Kraken kan helaas nooit helemaal worden uitgesloten!



De trap wordt tijdens de bouwperiode voorzien van grondverf maar zal later afgewerkt moeten worden met een geschikte lak of bekleding door de koper zelf (denk ook aan antislip).

We adviseren hier vanwege de werking minimaal één jaar mee te wachten. Mocht u dit wel eerder doen, kan dit gevolgen hebben voor de garantie.

## 18.1 Liftinstallatie

De centrale entreehal op niveau 0 is voorzien van een elektrische personenlift, uitgevoerd volgens de veiligheidsvoorschriften en goedgekeurd door de Stichting Nederlands Instituut voor Lifttechniek. De personenlift heeft een stop op het niveau van de hoofdentree (niveau 0) en op niveau 1.

## 18.2 Postkasten en belpaneel

Zoals is aangegeven op de verkooptekening wordt in de pui van de hoofdentree op de begane grond (niveau 0) een metalen postkast en een belpaneel geplaatst met voorzieningen ten behoeve van de videofoon installatie in de woning. De metalen postkasten en belpaneel worden gecoat. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

## 18.3 Voordeuren

Naast het voordeurkozijn wordt een huisnummer aangebracht, uitgevoerd in aluminium. De ondergrond in wit. De kleur van het cijfer/de cijfers is zwart. Nabij de voordeur wordt een beldrukker aangebracht.

## 19 Afwerkstaat binnenruimtes

De afwerkstaat van de binnenruimtes van de appartementen zijn in een aparte bijlage opgenomen.

## 20 Plafond-, wand- en vloerafwerking

### 20.1 Plafondafwerking

#### **Algemene ruimtes:**

Het plafond van de centrale entreehal in blok 5, inclusief een plafondplint van 100 mm van aangrenzende wanden, de vloerranden en de onderzijde van de betontrappen wordt voorzien van akoestisch spuitpleisterwerk van cellulosevezels. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Het plafond van de bergingen in blok 5 wordt niet afgewerkt.

#### **Woningen:**

Het plafond van de woning wordt voorzien van spuitpleisterwerk in de kleur wit. De plafonds zijn voorzien van V-naden, deze blijven in het zicht en worden niet dichtgezet i.v.m. zetten van de vloeren. Het plafond in de meterkast wordt niet afgewerkt.

In de woningen in blok 1 en in blok 3 wordt ter plaatse van de overloop en de trap op de verdieping een verlaagd plafond aangebracht met een houten balklaag met daarop bevestigd een plaat multiplex. Het plafond wordt aan de onderzijde voorzien van gipsplaten en spuitwerk in de kleur wit.



## 20.2 Wandafwerking

### Algemene ruimtes:

De wanden van de centrale entreehal in blok 5 worden met glasvliesbehang afgewerkt en gesausd. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

De wanden van de bergingen in blok 5 worden niet afgewerkt.

### Woningen:

Alle niet betegelde wanden worden behangklaar opgeleverd tot de plintzone. Wij gaan ervan uit dat u na oplevering zelf een plint aanbrengt met een hoogte van minimaal 50 mm.

U dient er rekening mee te houden dat voor u kunt behangen eerst voorbereidende werkzaamheden moet verrichten. Het gaat hierbij om het verwijderen van kleine oneffenheden, vullen van kleine gaten, stofvrij maken en voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Behangklaar is niet zonder meer gereed om direct te behangen en/of te sausen.

Hierbij attenderen wij u op de werking van de wanden en vloeren in een nieuwbouwwoning, waarbij met name in de wanden (esthetische) scheurvorming kan ontstaan.

## 20.3 Vloerafwerking

### Algemene ruimtes:

De vloer van de centrale entreehal niveau 0 en 1 en de bergingen op niveau 0 in blok 5 wordt voorzien van een dekvloer van ca. 70 mm dik. De vloer van de centrale entreehal wordt vervolgens afgewerkt met een keramische tegel van 600x600 mm en een wandplint rondom tot 110 mm

Ter plaatse van de toegangsdeuren van de centrale entreehal op niveau 0 en 1 wordt een schoonloopmat aangebracht in een nader door te architect te bepalen kleur en type.

De vloer van de bergingen in blok 5 wordt voorzien van een coating. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

### Woningen:

De vloeren worden voorzien van een dekvloer van circa 70 mm dik. De dekvloeren voldoen aan een vlakheidsklasse 4 van de NEN 2747. Dit is een vlakheid met een toelaatbare afwijking van 4 mm op de 0,5 meter en 7 mm op 2 meter. Binnen deze norm zijn oneffenheden toegestaan. Deze wordt op een dunne isolatielaag van circa 20 mm gelegd. In de dekvloeren lopen diverse leidingen, zoals vloerverwarmingsleidingen, water en elektra, om die reden mag er niet in de vloeren geboord, gefreesd of gehakt worden.

Voor het aanbrengen van een eind vloerafwerking is mogelijk een aanvullende egalisatie laag vereist, of dient de afwerkvloer te worden geschuurd om hechting met de eind vloerafwerking te verbeteren. Deze dient u zelf aan (te laten) brengen dan wel dient u de vloer zelf te (laten) schuren.

Ter plaatse van een deur naar de buitenruimte mag het hoogteverschil, volgens het Bbl, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm na het aanbrengen van uw vloerafwerking. Hierbij houden wij rekening met een door u aan te brengen vloerafwerking van 15 mm. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

Ter plaatse van deuren die toegang geven tot toilet en badkamer worden kunststeen dorpels toegepast.



In de splitsingsakte(n) is opgenomen aan welke eisen en samenstelling de door u als koper(s) aan te brengen eind vloerafwerking van de privé gedeelten dient te voldoen zodat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.

Aandachtspunten eind vloerafwerking in verband met verwarmingsinstallatie:

- In dekvloeren waarin vloerverwarming is opgenomen kan scheurvorming ontstaan door thermische lengteveranderingen (warm-koud, krimpen-uitzetten). Om dat risico zoveel mogelijk te beperken, is het noodzakelijk dat de vloerverwarming geleidelijk en langzaam op temperatuur gebracht wordt. Dit gebeurt door middel van het opstookprotocol. Vraag uw vloerleverancier welk opstookprotocol u zelf dient uit te voeren (na oplevering) en of de dekvloer voldoet aan de eigenschappen welke benodigd zijn voor de door u gekozen type vloerafwerking. Het uitvoeren van het protocol dient altijd vóór het aanbrengen van de vloerafwerking (dus niet als de vloer reeds geplaatst is) uitgevoerd te worden;
- In verband met de afgifte van de warmte is het belangrijk dat u een juiste eind vloerafwerking kiest met een lage warmteweerstand welke niet hoger mag zijn dan  $R_d = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Laat u hierbij goed informeren door een deskundig vloerleverancier;
- In verband met de werking van een nieuwbouwwoning en het aanwezige vochttransport is het van groot belang dat de eind vloerafwerking dampdoorlatend is;
- Doordat de vloerverwarming in de dekvloeren wordt aangebracht, mag er niet in de vloeren geboord, gefreesd of gehakt worden.

## 20.4 Tegelwerken

### **Algemene ruimtes:**

De vloer van de centrale entreehal op niveau 0 en 1 wordt afgewerkt met een keramische tegel van 600x600 mm en een wandplint rondom tot 110 mm, beide in een nader door de architect te bepalen tegel en kleur. De overgang tussen tegelwerk en schoonloopmat wordt voorzien van een rvs-hoeklijn. De wand- en vloertegels zijn niet strokend met elkaar.

### **Gevel:**

De gevel aan de Dijkshoornseweg noord wordt voorzien van een tegelkunstwerk. Afmeting, vormgeving en uitvoering nader te bepalen door de architect.

### **Woningen:**

#### Vloertegels woningen:

Toiletruimte: tegel 300x300 mm, in de kleur cool grey, warm grey, creme of dark gray (naar keuze conform sanitair en tegelwerkbrochure). Voegwerk donkergrijs.

Badruimte: tegel 300x300 mm, in de kleur cool grey, warm grey, creme of dark gray (naar keuze conform sanitair en tegelwerkbrochure). Voegwerk donkergrijs. De douchehoek wordt op afschot aangebracht naar de douchegoot, middels op afschot geplaatste vloertegels.

Vloertegels worden niet strokend aangebracht met wandtegels.

#### Wandtegels:

Toiletruimte: tegels 200x400 mm, in de kleur glans wit of mat wit (naar keuze conform sanitair en tegelwerkbrochure). Patroon rechthoekig (blokverband) horizontaal. Voegwerk lichtgrijs. Tegels aanbrengen tot plafond.

Badruimte: tegels 200x400 mm, in de kleur glans wit of mat wit (naar keuze conform sanitair en tegelwerkbrochure). Patroon rechthoekig (blokverband) horizontaal. Voegwerk lichtgrijs. Tegels aanbrengen tot plafond.

De wanden van de keuken worden niet betegeld.

Uitwendige hoeken worden afgewerkt met een aluminium hoekbeschermingsprofiel kleur wit. De hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een plastisch blijvende schimmelwerende siliconenkit. Staande voegen standaard in lichtgrijs, liggende voegen donkergrijs.

De badkamer en het toilet kunnen niet casco worden opgeleverd. Het (gedeeltelijk) laten vervallen van vloer- en wandtegels is daardoor niet mogelijk. Daarnaast is het toepassen van betonstucwerk in toilet en/of badkamer niet toegestaan.

## 21 Keukeninrichting

De woning wordt opgeleverd zonder keuken, maar voorzien van standaard aansluitpunten (conform basisopstelling tekening).

Aan dit project is een projectleverancier met een keuken showroom verbonden. Bij deze leverancier kunt u een keuken uitzoeken. De door u uitgezochte keuken zal rechtstreeks aan u worden geoffreerd. De eventueel benodigde meerkosten voor de aanpassingen aan de installaties (mits technisch mogelijk) zullen door Ter Steege meegenomen worden in uw meer-minderwerkbevestiging. De keuken wordt na oplevering geplaatst; afstemming over planning vindt plaats tussen u en de projectleverancier.

Ook heeft u de mogelijkheid om de keuken bij een andere leverancier aan te schaffen. De keuken dient ook dan na oplevering te worden geplaatst. U bent zelf verantwoordelijk voor de afroep/planning. Indien wij voor uw keuken de installaties moeten aanpassen bent u zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanleveren van een duidelijke technische tekening. Tevens brengt Ter Steege € 363, - (inclusief BTW) voor coördinatiekosten in rekening, naast de meerkosten voor het aanpassen van de installaties (mits technisch mogelijk).

Op de verkooptekening(en) is ter indicatie een keukenopstelling aangegeven waarop de standaard installatie aansluitpunten zijn gebaseerd;

- twee vuilwaterafvoer punten van rond 50 mm (spoelbak en vaatwasser);
- een afgedopt koud- en warmwaterpunt (mengkraan);
- een afgedopt koudwaterpunt (vaatwasser)
- een bedrade 2 fasen perilex-aansluiting t.b.v. een elektrisch kooktoestel;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een combi-oven;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een magnetron;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een afzuigkap (recirculatie);
- twee dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik, boven aanrechtblad;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasser;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een koel- vriescombinatie;
- een loze aansluiting t.b.v. kokend water kraan/boiler.



In verband met de ventilatie-installatie, balans ventilatie, is het noodzakelijk om in de keuken een recirculatie afzuigkap toe te passen. Het is derhalve niet mogelijk en toegestaan om een afzuigkap met een afvoer door de gevel te plaatsen of een motorloze wasemkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

## 22 Beglazing en schilderwerk

### 22.1 Beglazing

In de vaste en draaiende delen van de gevelkozijnen wordt Hoog Rendement isolerende beglazing (HR++) toegepast, conform de geldende wet- en regelgeving van het Bbl tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning en de uitgangspunten welke zijn bepaald in de Bbl-berekeningen van het woongebouw en/of woning. De gevelkozijnen waarbij een brandwerendheid en/of geluidwerendheid wordt vereist, worden volgens de voorschriften voorzien van brandwerend en/of geluid isolerend glas. Waar vereist, wordt tevens letselwerend of veiligheidsglas toegepast.

Hoog Rendement isolatieglas (HR++) glas heeft de eigenschap dat er bij sterke afkoeling in het voor- en najaar condensvorming ontstaat op de buitenzijde van de buitenruit. Dit zal na enige tijd weer verdwijnen.

Wij adviseren geen plakfolie aan te brengen op het HR++ glas. Het gevaar is dat op het gedeelte waar de folie zit, de zonnearmte meer geabsorbeerd wordt, dan in de omgeving. Daardoor ontstaan er spanningen in het glas, en kan de afdichting lek raken of de ruit barsten. Bij een lekke afdichting ontstaat condens tussen de twee glaslagen. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks-) garantie.

In de bovenlichten van de binnen kozijnen wordt blank enkel glas toegepast met uitzondering van de meterkast, technische ruimte en trapkast, hier wordt een dicht boven paneel toegepast.

### 22.2 Schilderwerk

#### **Buitenschilderwerk:**

Al het in het zicht zijnde buitenhout (o.a. de buitenzijde van houten gevelkozijnen met ramen, deuren) wordt vanuit de fabriek voorzien van de benodigde grondlagen en definitieve aflaklagen volgens de kleur- en materiaalstaat. Al het overige hout aan de buitenzijde wordt gegrond en afgelakt in het werk.

De kozijnen worden waar mogelijk op de fabriek voorzien van beglazing en compleet fabrieksmatig afgewerkt, waarbij de beglazingskit in een bijpassende standaardkleur (mogelijk afwijkend van de kleur van het schilderwerk) wordt aangebracht.

#### **Binnenschilderwerk:**

Al het in het zicht zijnde binnenhout (o.a. de binnenzijde van houten gevelkozijnen met ramen, deuren, houten binnenkozijnen, de binnendeuren en diverse betimmeringen) wordt voorzien van de benodigde grondlagen en definitieve aflaklagen volgens de kleur- en materiaalstaat. Al het overige binnenhout (o.a. de trap in de woning) wordt fabrieksmatig 1x gegrond. Er wordt een watergedragen grond- en dekverf toegepast.

De metalen montage binnenkozijnen worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

De liftdeuren en de omlijsting worden uitgevoerd conform kleur- en materiaalstaat.



Aandachtspunten binnenschilderwerk;

- al het binnenschilderwerk voorzien van (fabrieksmatig) aangebrachte grondlagen zoals hierboven is omschreven, ná de oplevering dient de koper(s) nog zelf zorg te dragen voor een eventuele eindafwerking;
- de binnenzijde van de kozijnen, ramen en deuren wordt in dezelfde kleur afgewerkt als de buitenzijde.
- in het zicht blijvende leidingen van installaties worden niet afgewerkt.

Voor het noodzakelijk onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat, toegezonden folder 'alles voor uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud'.

## 23 Behangwerken

De wanden van de centrale entreehal in worden met glasvliesbehang afgewerkt en gesausd in de kleur wit.

## 24 Waterinstallatie

### Woningen

Vanaf de watermeter in de meterkast in uw woning wordt de waterinstallatie van het privégedeelte aangelegd. Het leidingwerk wordt tot aan de aansluitpunten in de leidingschacht, vloeren of wanden weggewerkt. De watermeter wordt aangebracht door het waterleidingbedrijf. Alle woningen hebben een individuele watermeter.

De volgende tappunten worden aangesloten op het koud watersysteem:

- kraanaansluiting in de keuken, afgedopt middels stopkraan;
- vaatwasser aansluiting in de keuken afgedopt middels stopkraan;
- spoelinrichting van de closetcombinatie(s);
- fonteinkraan in de toiletruimte;
- wastafelkraan in de badruimte;
- douchekraan in de badruimte;
- badkraan in de badruimte (indien door u als optie gekozen);
- tapkraan van de wasmachineaansluiting;
- warmwaterbereider in technische ruimte.

Vanaf de warmwaterbereider worden warmwaterleidingen aangebracht naar de volgende tappunten:

- kraanaansluiting in de keuken, afgedopt middels stopkraan;
- wastafelkraan in de badruimte;
- douchekraan in de badruimte;
- badkraan in badruimte (indien door u als optie gekozen).

De verbruikskosten van het water in het privé gedeelte zijn tot het moment van de oplevering voor rekening van de aannemer.

### Collectief/ algemene ruimte

Vanaf de drinkwaterleiding van het waterleidingbedrijf wordt de hoofdleiding aangelegd naar de drukverhogingsinstallatie (hydrofoor). Deze drukverhogingsinstallatie wordt geïnstalleerd in de technische ruimte in de algemene ruimte. Vanaf de hydrofoor worden verdeelleidingen aangelegd naar de aansluitpunten in alle meterkasten van de appartementen.

In de technische ruimte wordt een mengkraan aangebracht boven een uitstortgootsteen. De warmwatervoorziening voor deze gootsteen wordt geregeld via een close-in boiler van 10 liter.

De uitstortgootsteen en de vorstvrije buitenkraan van de algemene ruimten worden beide aangesloten op een tussenmeter zodat het verbruik daarvan voor de VVE separaat inzichtelijk is.

Door het waterleidingbedrijf wordt een watermeter voor het collectieve deel in de CVZ-kast geplaatst.

De verbruikskosten van het water van het collectieve gedeelte zijn tot het moment van de oplevering voor rekening van de aannemer.

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie van zowel privé als collectieve deel zijn in de koop-aanneemsom inbegrepen.

## 25 Sanitair

### Woningen

In de woning wordt sanitair in de badkamer en het toilet geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Het sanitair wordt geleverd volgens de omschrijving in de externe bijlage 2. Sanitairlijst- en tegelwerkbrochure Asto.

### Collectief/ algemene ruimte

In de technische ruimte bevindt zich een uitstortgootsteen.

Voor de bewatering van de daktuin is voorzien in een vorstvrije en afsluitbare gevelkraan.

## 26 Elektrische installatie

### Woningen

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende Nederlandse normen (NEN1010) en eisen van de netbeheerder. De woning beschikt over een meterkast met een aansluitwaarde van 3x25A. Lichtpunten, wandcontactdozen, rookmelders en schakelaars worden aangebracht op de locaties die op de verkoopteekeningen staan aangegeven. De exacte posities worden te zijner tijd door de Installateur bepaald.

In de woning worden rookmelders geplaatst die rechtstreeks op de elektrische installatie zijn aangesloten. Posities en aantallen volgens verkooptekening.

In de woning worden de wandcontactdozen en schakelaars van het type inbouw toegepast, met uitzondering van de wandcontactdozen in de meterkast, en berging welke van het type opbouw worden.

De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en berging.

De op de begane grond (nivo 0) gelegen berging wordt uitgevoerd met een lichtpunt op een schakelaar en een enkele wandcontactdoos. De berging wordt aangesloten op de woninginstallatie.

In de woonkamer, keuken en slaapkamers worden de wandcontactdozen geplaatst op circa 300 mm boven de afwerkvloer, schakelaars op 1050 mm.

De wandcontactdozen ter plaatse van de keukenopstelling worden aangegeven op de '0-tekening' van de keukenopstelling.



In de badkamer wordt een wandlichtpunt boven de wastafel aangebracht op circa 1800 mm + vloer en valt weg achter de spiegel.

Het aardpunt in de badkamer wordt afgedekt met een 'blindplaat' nabij de wastafel. De levering en aansluiting van armaturen binnen de woning is niet bij de koopsom inbegrepen.

Per verblijfsruimte wordt er een loze leiding met een diameter van 19 mm aangebracht die doorloopt tot in de meterkast. De montagedoos wordt aangebracht op circa 300 mm boven de vloer en afgedekt met een zogenoemde 'blindplaat'. Via de koper keuzelijst kan ervoor worden gekozen om deze te voorzien van bedrading en af te monteren voor een functie naar keuze. Let op! In deze buis zit een controle draad. Als u zelf een kabel door deze buis wil trekken dient u een zogenaamde trekveer aan de controledraad te bevestigen en met deze trekveer de definitieve kabel door de buis te trekken.

Ter plaatse van de voordeur wordt een deurbel aangebracht en in de hal wordt de video-/intercominstallatie (binnen-unit) aangebracht.

De opstelplaats voor de wasmachine en wasdroger bevindt zich in de woning en is op de verkooptekening aangegeven. De opstelplaats zal bestaan uit een elektra-aansluiting op een aparte groep per toestel, een waterkraan en een afvoerleiding met sifon. De (afvoer)leidingen blijven in het zicht.

De levering van elektra wordt verkregen door het door uzelf afsluiten van een abonnement en het voldoen van de entreekosten bij de provider(s). Deze kosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Of de woning tijdens de bouw tot in de meterkast wordt bekabeld (CAD 6, COAX enz.) ten behoeve van telefonie is afhankelijk van de provider die namens de Gemeente de aansluitingen maakt.

De verbruikskosten van het verbruik van elektra zijn tot het moment van de oplevering voor rekening van de aannemer.

De locaties van de wandcontactdozen, schakelmateriaal en lichtpunten zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven. De exacte locatie wordt te zijner tijd door de installateur bepaald.

Bij de voordeur van woning 1.1 en 1.2 worden een vrijloop deurdrangers aangebracht. In geval van brand wordt deze geactiveerd en zal de deur sluiten.

De groepenkast bevindt zich in de meterkast in de woning. De individuele energiemeters van de Energieleverancier bevinden zich in de meterkast in de algemene ruimte op de begane grond (nivo 0), conform netbeheerderseisen.

### **Collectief/algemene ruimte**

De verlichting wordt ontworpen volgens de eisen van het Bbl, het Liftinstituut en het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW). Er wordt geen PKVW-certificaat aangevraagd/verstrekkt.

De collectieve installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen. Deze groepen verdeelkast wordt opgenomen in de collectieve voorzieningen (CVZ) meterkast. De leidingen worden zo ver als mogelijk weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen technische ruimten, de bergingen/bergingsgangen die in het zicht blijven. In de commerciële ruimte op de begane grond (nivo 0) wordt een kabelgoot aangebracht. In deze kabelgoot worden de dienstleidingen van de nutsbedrijven aangebracht. De volgende onderdelen worden aangesloten op de CVZ-kast:

- centrale verlichting in algemene (verkeers-)ruimten
- verlichting daktuin
- bellentableau, video-/intercominstallatie
- lift



- boiler werkkast
- hydrofoor
- centrale deurautomaten en elektrische sluitplaten
- wandcontactdozen (afsluitbaar) in de algemene (verkeer-)ruimten en werkkast

De algemene verlichtingsinstallatie in de algemene ruimten wordt compleet opgeleverd met armaturen. De armaturen worden aangesloten op een schemer- en tijdschakeling. Posities armaturen volgens verkooptekening.

Bij de hoofdentree in de entreehal wordt een collectieve videofooninstallatie aangebracht. De hoofdentreedeur kan op afstand vanuit de appartementen worden geopend met de elektrische deuropener.

## 27 Ventilatiesysteem

### Woningen

De woningen zijn voorzien van een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Het systeem voert lucht zowel mechanisch af als mechanisch toe, via ventielen in verschillende ruimtes. De luchtkanalen worden zo veel als mogelijk in de betonvloer aangebracht. De ventilatie-unit wordt bestuurd door de CO<sub>2</sub> opnemer in de woonkamer en vochtsensor in de badkamer.

Er wordt 'gebruikte' lucht afgezogen in de volgende ruimten:

- keuken;
- toiletruimte;
- badkamer;
- inpandige berg-/ techniekruimte;

In de ruimte waar de ventilatie-unit geplaatst wordt alsmede installatievoorzieningen (buizen) onder de schuine kap, worden de kanalen in het zicht gemonteerd. De positie van de ventilatie-unit is op de verkooptekening aangegeven.

De regeling van het ventilatiesysteem werkt volautomatisch. De luchtkwaliteit wordt gemeten op basis van CO<sub>2</sub>-gehalte. Hierbij zal bij waarneming van een hogere CO<sub>2</sub> concentratie in een verblijfsruimte de toevoer van verse lucht naar deze ruimte worden verhoogd, doordat het ventilatie afvoersysteem in een hoger toerental gaat draaien waardoor er meer geventileerd wordt.

De posities van de toe- en afzuigventielen zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. Positie en aantallen kunnen nog wijzigen.

Het ventilatiesysteem voldoet aan de geldende geluidseisen uit het Bbl, waarbij het installatiegeluid in verblijfsruimten maximaal 30 dB(A) bedraagt.

Het plaatsen van een zogenaamde afzuigkap met motor is niet mogelijk, dit geeft een te snelle vervuiling van het ventilatiesysteem. Een afzuigkap met motor welke is voorzien is in een separaat ventilatiekanaal naar buiten is eveneens niet mogelijk omdat dan de balans ventilatie verstoord wordt. Vraag uw keukenleverancier naar de mogelijkheden van een recirculatie kap.



### Collectief/ algemene ruimte

De Algemene (verkeers)ruimten en privé bergingen op de begane grond (nivo 0) worden geventileerd op basis van natuurlijke toe- en afvoer door middel van gevelroosters en dak doorvoeren.

De liftschaft wordt geventileerd door een natuurlijke toe- en afvoer. Hiervoor zal een ventilatieopening op het dak worden aangebracht voor de toe- en afvoer.

## 28 Verwarmings-/ warmwaterinstallatie

### Woningen

De woningen worden voorzien van een individuele ventilatie-warmtepomp met losstaand boilervat. Deze warmtepomp gebruikt de energie uit de binnenlucht van de woning om de woning te verwarmen en/of de woning te koelen (met maximaal circa 3 graden, top koeling). De warmtepompinstallatie levert via de vloerverwarming warmte aan de woning. Het type warmtepomp wordt bepaald op basis van de afmeting/inhoud van de woning. Omdat dit systeem gebruik maakt van lage temperaturen is een extra elektrische verwarming in de badkamer nodig. Het warm tapwater wordt door dit systeem via het boilervat aangesloten. Elke woning krijgt een boilervat met inhoud van 200 liter.

De warmtepomp bevindt zich in de technische ruimte. Op de verkooptekening is de globale positie aangegeven. De vloerverwarming leidingen worden in de dekvloer weggewerkt, bij de verdeler blijven deze in het zicht.

De woning wordt voorzien van lage temperatuur vloerverwarming, met uitzondering van de trapkast, douchehoek, toilet en onder het keukenblok. De warmteafgifte vindt plaats via de vloer zodra in de ruimte warmtevraag ontstaat. De vloer hoeft hierdoor niet egaal warm te worden om de gewenste ruimte temperatuur te bereiken. De vloerverwarming wordt aangestuurd via een cv-verdeler welke op de verkooptekening is aangegeven. Op de plaats waar de waterleiding wordt aangebracht is er een zogenaamde "koude zone" waarin geen vloerverwarmingsleidingen worden aangebracht. Een en ander ter voorkoming van Legionella.

De installatie wordt geregeld door middel van een hoofdregeling, bestaande uit een thermostaat in de woonkamer. De overige verblijfsruimten worden ieder afzonderlijk geregeld via een eigen thermostaat via het Master-Master principe. Nachtverlaging bij vloerverwarming is niet raadzaam in verband met een te lange opwarmtijd.

Bij het gelijktijdig verwarmen van vertrekken in de woning middels de vloerverwarming, met daarbij gesloten ramen en deuren én de juiste vloerafwerking én het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorziening (nachtverlaging is hierbij niet van toepassing), wordt voldaan aan de navolgende ruimtetemperaturen volgens Woningborg:

- Woonkamer, keuken en slaapkamers: 22°C
- Hal / overloop / gang: 18°C
- Toilet: 18°C
- Badkamer: 22°C (vloerverwarming + elektrische radiator)
- Inpandige berging / techniek ruimte: onverwarmd
- Berging op begane grond (nivo 0): onverwarmd

Om de verwarmingsinstallatie te kunnen testen, vindt de aansluiting enkele weken voor de oplevering plaats. De verbruikskosten van het proef stoken zijn tot het moment van de oplevering voor rekening van de aannemer. Het opstookprotocol is bij oplevering nog niet volledig doorlopen, dit houdt in dat de woning



bij oplevering nog niet op temperatuur hoeft te zijn. Bij vloerverwarming kan het langer duren voor de woning volledig is opgewarmd.

#### **Aandachtspunten verwarmingsinstallatie**

Een laagtemperatuur vloerverwarming (en vloerkoeling) is een traag reagerend systeem waarbij u rekening moet houden dat er gelijkmatig verwarmd dan wel gekoeld (top koeling) moet worden. Zet dus 's nachts de verwarming niet lager. Als u dat wel doet is de kans groter dat u meer energiekosten betaald dan wanneer u de thermostaat de hele dag en de hele nacht op dezelfde temperatuur laat staan.

In verband met de afgifte van de warmte is het belangrijk dat u een juiste vloerafwerking kiest met een lage warmteweerstand welke niet hoger mag zijn dan  $R_d = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Ook is het goed om te weten dat het niet vanzelfsprekend is om met de warmtepomp een 'klassiek' opstookprotocol toe te passen. Laat u hierbij goed informeren door een deskundig vloerenleverancier.

In verband met de werking van een nieuwbouwwoning en het aanwezige vochttransport is het van groot belang dat de vloerafwerking dampdoorlatend is. Doordat de vloerverwarming in de dekvloeren wordt aangebracht, mag er niet in de vloeren geboord, gefreesd of gehakt worden.

De definitieve uitwerking van koper keuzen, c.q. optie(s) kunnen leiden tot een grotere en/of andere technische ruimte dan nu is voorzien. Eventuele vergroting van de technische ruimte en/of een wijziging in de opstelling van installatieonderdelen kan ten koste gaan van een aangrenzende ruimte. Indien van toepassing worden koper(s) hierover vooraf geïnformeerd.

Het stroomverbruik van deze installatie kan aanzienlijk hoger zijn dan u gewend bent bij een traditionele cv-installatie en/of andere typen van warmtepompinstallaties. Dit komt niet alleen door het vervallen van het gasverbruik, maar ook bijvoorbeeld doordat er met de warmtepompinstallatie (af)koeling plaats kan vinden.

#### **Collectief/ algemene ruimte**

Algemene (verkeers-)ruimten worden niet verwarmd.

Om bevrozing van de hydrofoor te voorkomen wordt de hydrofooruimte verwarmd, uitgevoerd door middel van een elektrische radiator dan wel warmtelint met ruimtethermostaat.

## **29 Alternatieve bouwmethoden/bouwmaterialen**

Ter Steege houdt zich het recht voor om af te wijken van bouwmethoden en/of bouwmaterialen, welke zijn omschreven in deze technische omschrijving.

Dit voorbehoud is met name ontstaan door de enorme (wereldwijde) druk op fabrikanten, c.q. leveranciers waardoor mogelijk een tekort of vertraging van de productie en/of leveringen kan ontstaan. In dit geval kunnen (geringe) afwijkingen ontstaan in de maatvoering(en) zoals deze nu zijn vermeld op de verkooptekening(en).

Indien van toepassing zal dit tijdig, bij u als koper(s), worden gemeld door middel van het verstrekken van een erratum, waarbij wordt uitgegaan van een minimaal gelijkwaardig of beter product.



## 30 Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden 'stof' schoon opgeleverd.

## 31 Enkele aandachtspunten Woningborg

### 31.1 Stelposten

Niet van toepassing.

### 31.2 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bbl. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

U dient rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

### 31.3 Oplevering

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/ -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

### 31.4 Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

## 32 Algemene zaken

Ten tijde van het sluiten van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt er uitgegaan van een concept BENG-berekening. Op basis van de concept berekening is deze technische omschrijving opgesteld. Indien tijdens de realisatiefase uit de definitieve BENG-berekening blijkt dat er vanuit de BENG-berekeningen (een) aanpassing(en) aan de woning moet worden doorgevoerd dient u als koper dit te dulden en te accepteren.



### 33 Waarmerking

Waarmerking van de technische omschrijving en tekening(en) met bladnummer(s):

- Verkooptekeningen bouwnummer:.....

Eerdergenoemde bescheiden, alsmede eventuele bijlagen, behorende bij de per gesloten overeenkomst voor de woning met bouwnummer ..... van De Brink te Den Hoorn.

Ter Steege Bouw Vastgoed Delft:

De verkrijger(s):

Plaats: .....

Plaats: .....

Datum: .....

Datum: .....



# Kleur- en materiaalstaat



onderdeel van Ter Steege Groep IIII



## DE BRINK DEN HOORN

08-05-2026

4 appartementen

5 maisonnette woningen



Realisatie



## Bijlage 1. Kleur- en materiaalstaat

### Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Supermarkt en Dagwinkel, Begane grond</b>		
Metselwerk gevels	Baksteen	Wit-geel kleurig
Metselwerk vlakken	Baksteen met begroeiing	Beplanting naturel
Gevelvoegwerk	Beamix 2010	Wit-geel kleurig en donker grijs kleurig
Gevelkozijnen	Hout	Beige-groen grijs kleurig
Balustrades	Metalen spijlenhekwerk	Reseda groen kleurig
Gevel afdekkers	Kunststeen holoniet	Sabia witgeel kleurig
Deur Expeditie	Industriële overheaddeur	Rood-bruin kleurig
<b>Blok 1 – Dijkshoornseweg Noord</b>		
Metselwerk gevels	Baksteen	Rood kleurig
Metselwerk vlakken	Tegel kunstwerk	Rood kleurig
Gevelvoegwerk	Beamix 2774	Donker grijs kleurig
Gevelkozijnen	Hout	Rood-bruin kleurig
Dak	Keramische pannen, tuile du nord	Blauw gesmoord
Gevel afdekkers	Hardsteen graniet	Grijs kleurig
Waterslagen	Hardsteen graniet	Grijs kleurig
Dakkapel	Zink	Grijswit kleurig
Dakkapel kozijnen	Hout	Grijswit kleurig
Bakgoot	Hout	Grijswit kleurig
Balustrades	Metalen spijlenhekwerk	Koraalrood kleurig
HWA	Zink	Gepatineerd
<b>Blok 2 - Dijkshoornseweg</b>		
Metselwerk gevels	Baksteen	Geel-bruin kleurig
Gevelvoegwerk	Beamix 2010	Wit-geel kleurig
Gevelkozijnen	Hout	Licht beige-zandkleurig
Waterslagen	Kunststeen holoniet	Sabia witgeel kleurig
Dakrand	Prefab beton	Vebo wit kleurig
Luifel	Prefab beton	Vebo wit kleurig
Balustrades	Metalen spijlenhekwerk	Reseda groen kleurig
HWA	Zink	Naturel
<b>Blok 3 - Dijkshoornseweg-Looksingel</b>		
Metselwerk gevels	Baksteen	Geel kleurig
Gevelvoegwerk	Beamix 2010	Wit-geel kleurig
Gevelkozijnen	Hout	Beige-groen grijs kleurig
Dak	Metalen felsdak	Mosgrijs kleurig
Dakkapel	Metaal gepoedercoat	Mosgrijs kleurig
Balustrades	Metalen spijlenhekwerk	Reseda groen kleurig
<b>Blok 4 - Looksingel</b>		
Metselwerk gevels	Baksteen	Geel kleurig
Gevelvoegwerk	Beamix 2010	Wit-geel kleurig
Gevelkozijnen	Hout	Beige-groen grijs kleurig
Dakrand	Prefab beton	Vebo wit kleurig
Balustrades	Metalen spijlenhekwerk	Reseda groen kleurig



<b>Blok 5 - Trappenhuis</b>		
Metselwerk gevels	Baksteen	Geel kleurig
Gevelvoegwerk	Beamix 2010	Wit-geel kleurig
Gevelkozijnen	Hout	Beige-groen grijs kleurig
Gevelroosters	Metaal gepoedercoat	Beige-groen grijs kleurig
Dakrand	Prefab beton	Vebo wit kleurig

## Kleur- en materiaalstaat interieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Entreehal / trappenhuis</b>		
Vloer	Keramische tegel (600x600 mm)	n.t.b.
Schoonloopzone	Schoonloopmat	n.t.b.
Wanden	Glasvliesbehang met sauswerk	Wit kleurig
Plafonds	Akoestisch spuitwerk	Wit kleurig
Gevel- en binnenkozijnen	Hout	Wit kleurig
Liftdeuren	Metaal	Standaard wit kleurig
Liftschacht	Kalkzandsteen	Wit kleurig
Trappen	Prefab beton met antislip	Naturel
Balustrades	Metalen spijlenhekwerk	Wit kleurig
<b>Bergingen</b>		
Vloer	Zandcement vloer	Steengrijs kleurig
Wanden	Kalkzandsteen vellingkantblokken	Naturel
Plafonds	Schoon beton	Naturel
Kozijnen	Hout	Wit kleurig
<b>Daktuin – privé deel</b>		
Erfafscheiding	Plantenbakken cortenstaal met eikenhagen	Naturel
Looppaden	Padvast op ondergrond van lava steen	Beige kleurig
Terras	Newtechwood	Antiek
Groenvlak	Kruiden/grassen	Naturel
<b>Daktuin – gezamenlijk deel</b>		
Looppaden	Padvast op ondergrond van lava steen	Beige kleurig
Verlichting	Looppad verlichting, led	Naturel
Omranding	Cortenstaal	Naturel
Groenvlakken	Kruiden/grassen/ kleine heester	Naturel