

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

De Leidschekade

4 appartementen



Aan deze artist impressie kunnen geen rechten worden ontleend

Technische omschrijving

4 appartementen

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

Inhoudsopgave	pg.
1. Algemeen	3
2. Grondwerken	4
3. Terreininrichting	4
4. Constructie	4
5. Gevel- en dakafwerking	5
6. Binneninrichting	6
7. Installaties	8
8. Staat van afwerking	10
9. Kleur- en materiaalstaat	11
10. Algemeen	12
11. Aandachtspunten	13

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

01 Algemeen

Algemeen

Deze technische- en algemene omschrijving vormen een geheel tezamen met de verkooptekeningen welke deel uit maken van de aannemingsovereenkomst. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid kunnen afwijkingen vanwege bouwwijze en/of voorschriften vanuit overheidswege/nutsbedrijven en/of woningborg zowel ten aanzien van de omschrijving als van de tekeningen mogelijk zijn, zonder dat hier rechten aan ontleend kunnen worden. Wanneer er zich tegenstrijdigheden voordoen tussen de gevelbeelden en plattegronden in de verkoopbrochure, dan geldt dat deze technische omschrijving met bijbehorende algemene omschrijving en verkooptekening(en) prevaleert boven de gevelbeelden en tekeningen in de verkoopbrochure. De posities van de technische installaties, het omschreven materiaalgebruik en de maatvoering is indicatief.

Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekeningen en de technische omschrijving dan geldt dat de technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekeningen.



Begripsbepalingen Bouwbesluit

In Nederland is het bouwbesluit van toepassing op alle nieuwe en oude bouwwerken. In het bouwbesluit zijn alle eisen geformuleerd waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. De technische voorschriften omtrent het bouwen worden gegeven uit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid. In het kader van de vrije indeelbaarheid wordt er qua terminologie niet gesproken over woonkamer/slaapkamer of hal maar over verblijfs-, verkeers-, of onbenoemde ruimte. Deze terminologie ziet u ook terug in uw Woningborg garantie regeling en op de verkooptekeningen. Hieronder vindt u de benaming zoals deze in het bouwbesluit wordt gehanteerd;

Ruimtebenaming tekeningen

Hal – entree – overloop - gang
Meterkast
Keuken – woonkamer – slaapkamer
Toilet
Badkamer
Zolderkamer
Technische ruimte

Ruimtebenamingen bouwbesluit

Verkeersruimte
Technische ruimte
Verblijfsruimte
Toiletruimte
Badruimte
Onbenoemde ruimte
Technische ruimte

Aanleg, aansluiting en gebruik nutsleidingen

De woningen worden aangesloten op de voorzieningen voor elektriciteit, water en riolering. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van genoemde voorzieningen zijn in de koop- en aannemingsovereenkomst begrepen. De kosten voor gebruik van elektriciteit en water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. Ten behoeve van de telecom en CAI wordt er in de meterkast een voorziening gemaakt. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van telecom en CAI zijn niet in de koop- aannemingsovereenkomst opgenomen.

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

02 Grondwerken

Peil- en uitzetten: Als peil wordt aangehouden de afgewerkte begane grondvloer (bovenkant cementdekvloer). Vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. Dit peil, de rooilijnen (gevellijn van woning) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Grondwerken: Na het saneren van de lokale grondverontreiniging is de grond geschikt voor het toekomstig gebruik. Er worden de nodige grondwerken verricht voor de aanleg van de funderingen, NUTS- en rioleringsleidingen. Grondwerk wordt verricht met de uitgekomen grond. Ook de tuinen worden aangevuld met de uitgekomen grond en geëgaliseerd. Hierdoor kan het na oplevering van de woningen nodig zijn om bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantieregeling.

Warmtesysteem: De woningen worden voorzien van een bodemwarmtesysteem. Dit betekent dat in de tuin of onder de woningen bronnen worden aangebracht. Het aantal en de posities zijn op dit moment nog niet bekend. De bronnen worden diep in de bodem geboord en vanaf de bron zijn transportleidingen in de tuin aanwezig welke onder het maaiveld lopen. Er mag daarom niet dieper dan 50 cm onder het maaiveld worden gegraven en geen diep wortelende begroeiing worden aangebracht om schade aan de bronleiding te voorkomen. Bij oplevering krijgt u een tekening met daarop de indicatie van de positie van de bron en leidingen.

03 Terreininrichting

Erfafscheidingen en privacyscherm: Waar getekend wordt er een afscheiding geplaatst bestaande uit een gaashekwerk op hardhouten palen en een hedera beplating, hoogte 180 cm, voorzien van poortdeuren. De eerste 2 meter vanaf de gevel betreft een houten privacy scherm.

Beplantingen: Er worden geen beplantingen aangebracht.

Berging: De woningen worden in de achtertuinen voorzien van een ongeïsoleerde berging met een afwerking gelijk aan de achtergevel van de woning. Deze berging wordt geplaatst op een niet onderheide betonvloer. Het kozijn en de deur worden uitgevoerd in hardhout en de deur wordt voorzien van enkel veiligheidsglas. Het dak is opgebouwd uit een houten balklaag afgewerkt met een plaatmateriaal en een dakbedekking afgewerkt met een metalen afdekkap en een hemelwaterafvoer. Het dak wordt voorzien van een sedum afwerking. De elektrotechnische installaties worden aangesloten op de installatie van de woning.

Vuilwaterriolering: De woningen worden in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op het riool. Er wordt een gescheiden systeem aangebracht waarbij het vuilwater gescheiden blijft van het schoon water. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled / recyclebaar pvc en voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding welke bovendaks uitmondt.

Hemelwater: Het hemelwater wordt ondergronds aangeboden middels een gescheiden systeem en aangesloten op het hoofdriool van de gemeente.

Bestratingen: Om de woningen toegankelijk te maken zullen vanaf het openbare terrein tegels naar de entree deur worden aangebracht.

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

04 Constructie

Fundering: De fundering wordt uitgevoerd als een betonnen fundering aangebracht op betonnen palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur en de richtlijnen van bouw- en woningtoezicht uitgevoerd.

Begane grondvloer: De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een dekvloer. De ruimte onder de vloer, de inspectieruimte wordt geventileerd uitgevoerd en is bereikbaar door middel van een inspectieluik in de begane grondvloer.

Verdiepingsvloeren: De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een prefab betonnen vloer bestaande uit een schil met druklaag, met V-naden aan de plafondzijde. De vloeren worden met uitzondering van de douchehoek, meterkast en achter de knieschotten op zolder, afgewerkt met een dekvloer. De benodigde wapening voor de vloer wordt berekend door de constructeur.

Wanden: De dragende wanden van de woning worden uitgevoerd in kalkzandsteen en daar waar nodig worden deze voorzien van dilataties. De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen 300 mm dik, conform de geldende geluidsisolatie- en brandwerendheidsvoorschriften ten tijde van de vergunningsaanvraag.

De buitengevels (zijde Leidsekade) van de woning worden uitgevoerd als spouwmuren bestaande uit kalkzandsteen, isolatie, luchtspouw en een gemetseld buitenblad.

De buitengevels (zijgevels en achtergevel) van de woning worden uitgevoerd als in kalkzandsteen en isolatie voorzien van een sierpleister.

De zijgevel van Leidsekade nr. 6 wordt voorzien van bestaande gereviseerde of nieuwe muurankers.

Kolommen en lateien: Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzinkte stalen lateien. Ter plaatse van het binnenblad worden, indien constructief noodzakelijk, prefab betonlateien / stalen lateien en/of balken toegepast. Mocht dit noodzakelijk zijn, zullen de kozijnen tot onderkant plafond afgetimmerd worden. Stalen kolommen, balken en spanten worden conform berekeningen en tekeningen van de constructeur aangebracht.



Dak: De schuine dakconstructie van de woning bestaat uit geïsoleerde prefab houten kapelementen. Welke opgebouwd is met: panlatten, tengels, folie, sporen, isolatie, folie en aan de binnenzijde spaanplaat. De dakconstructie wordt afgewerkt met dakpannen.

De binnenzijde van de schuine- en pladdakconstructies wordt voorzien van een gipsplaat.

05 Gevel- en dakafwerking

Gevelmetselwerk: De buitengevels (zijde Leidsekade) worden uitgevoerd met een gevelsteen, conform verkooptekeningen en de kleur- en materiaalstaat. In het metselwerk worden dilataties opgenomen, deze worden uitgevoerd volgens de opgave van de fabrikant en de constructeur. De gevels zijn voorzien van spouwisolatie en worden uitgevoerd in metselwerk. Het metselwerk wordt uitgevoerd met een terugliggende doorgestreken voeg conform opgave architect.

Gevelstucwerk: De buitengevels (zijgevels en achtergevel) worden uitgevoerd met een sierpleister, conform verkooptekeningen en de kleur- en materiaalstaat. Waar nodig voorzien van dilatatieprofielen.

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

Geveltimmerwerk: De boeidelen, dakoverstekken, goten en overige geveltimmerwerken van de woning zullen in hout of watervast hechthout worden uitgevoerd, kleur is zoals aangegeven op de kleur- en materiaalstaat.

Buitenkozijnen: De buitenkozijnen worden uitgevoerd in hardhout. Daar waar aangegeven op de verkooptekening d.m.v. een (stippel)lijn in het kozijn, worden de kozijnen voorzien van (naar binnen) draaiende en/of kiepende delen. De binnen- en buitenzijde worden in dezelfde lichte kleur afgewerkt.

Waterslagen en dorpels: Onder de ramen in de gevel worden hardhouten waterslagen/raamdorpels aangebracht. De opgenomen waterslagen c.q. raamdorpels worden conform kleur- en materialenstaat uitgevoerd. Ter plaatse van de deuren van de woningen op de begane grond worden hardsteen onderdorpels aangebracht.

Beglazing: Met uitzondering van de vrijstaande berging worden de glasopeningen van de gevelkozijnen, ramen en deuren van de woning uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing, conform de eisen van het bouwbesluit en de bij het werk behorende Beng berekening. De beglazing van de woning voldoet niet aan de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing), in het overleg met de kopersbegeleiding kunt u deze optie aanvragen.

Hang- en sluitwerk: De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het bouwbesluit. De buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten, dit houdt in dat alle cilinders met dezelfde sleutel te openen zijn. De deur van de buitenberging wordt ook voorzien van een gelijksluitende cilinder.



Dakafwerking: Alle schuine daken worden voorzien van keramische dakpannen in de kleur conform de kleuren en materiaalstaat. Alle platte daken worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. De daken van de bergingen worden voorzien van mossedum met een metalen afdekkap. Alle overige aanwezige dakranden worden afgewerkt met een zinken dekljst. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink. De positie van de hemelwaterafvoeren op de verkooptekeningen is indicatief. Ten behoeve van de ontluchting riolering en afvoer mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst. De dakterrassen op de eerste verdieping worden afgewerkt met composiet vlonderdelen conform kleur- en materiaalstaat.

Balustrades en hekwerken: Langs de dakterrassen worden houten of metalen spijlenvakhekwerken geplaatst in een lichte kleur afgewerkt. Op de dakterrassen worden op de woningscheidingen houten of metalen privacy schermen geplaatst in een lichte kleur afgewerkt.

06 Binneninrichting

Binnenwanden: De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken dik 70 mm en daar waar nodig 100mm. De wanden rondom het trappenhuis op de begane grond worden uitgevoerd als een woning scheidende metalstutwand bestaande uit metalen profielen met een gipsplaat afwerking.

Binnenkozijnen: De binnenkozijnen worden uitgevoerd als houten kozijn zonder bovenlicht in lichte kleur.

Binnendeuren: De binnendeuren worden uitgevoerd als stompe vlakke dichte deuren in een lichte kleur. Alle deuren worden voorzien van aluminium deurkrukken en schilden behoudens de deur van de meterkast. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot en de overige deuren worden voorzien van een loopslot. Behoudens de badkamer- en toiletdeur worden bij de binnendeurkozijnen geen dorpels toegepast.

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

Trappen: De trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd als zijnde een dichte prefab betonnen trap zonder structuur in het loopvlak. De trap van de eerste naar de tweede verdieping is een vuren houten open trap. De trapbomen worden in een lichte kleur afgewerkt. De trap treden worden fabrieksmatig gegrond. De trappen worden aan de muurzijde voorzien van een fabrieksmatig gelakte leuning op aluminium leuningdragers. Op de overloop en op de zolder worden houten traphekken geplaatst, ook deze traphekken worden in een lichte kleur afgewerkt.

Meterkast: De woning heeft een meterruimte welke zich bevindt in de hal/entree. In de meterkast bevindt zich de elektrameter en groepenkast. Tevens is er een watermeter met hoofdkraan. Verder is er in de meterkast een invoervoorziening voor telecom/CAI aanwezig en een dubbele wandcontactdoos.



Aftimmerwerken: Al de aftimmerwerken worden in een lichte kleur wit aangebracht. De eventuele aftimmerwerken worden daar waar nodig bij trappen en leidingkokers aangebracht. Leidingwerk op zolder en in eventuele kasten wordt niet afgetimmerd. De buitenkozijnen worden met aftimmerlatten aan de binnenzijde afgetimmerd. De woning wordt opgeleverd zonder plinten.

Dorpels/vensterbanken: Onder de deur van het toilet en de badkamer wordt een kunststenen dorpel aangebracht in de kleur lichtgrijs. Ter plaatse van de raamkozijnen worden aan de binnenzijde op de gemetselde borstweringen hout/plaatmateriaal geprofileerde vensterbanken in lichte kleur aangebracht.

Binnenschilderwerk: De trapbomen, hekwerken, trapgatafwerkingen, kozijnen, deuren en vensterbanken worden in een kleur wit afgewerkt. De trap treden worden niet geschilderd.

Stukadoorswerk: De binnenwanden worden behangklaar afgewerkt (Niet saus- en/of muurverfklaar), met uitzondering van de wanden in de meterkast deze worden niet nader afgewerkt.

Behangklaar; hierbij wordt er geen behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse, plaatselijke oneffenheden dienen door de koper nog verwijderd te worden. Afhankelijk van het soort behang en het gewenste kwaliteitsniveau kan het zo zijn dat er nog bewerkingen benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de aanneemsom.

De prefab betonnen plafonds van alle ruimten m.u.v. de meterkast worden afgewerkt met spuitwerk. V-naden blijven in het zicht.

De binnenzijde van de schuindakconstructies worden afgewerkt met spuitwerk.

Dekvloeren: De afwerkvloeren/dekvloeren van de begane grond, eerste en tweede verdieping worden uitgevoerd als zijnde cementdekvloeren. Ter plaatse van de douchehoek, de meterkast en achter de eventuele knieschotten op de zolder wordt geen cementdekvloer aangebracht. De vlakheidsklasse van de cementdekvloer is vloerbedekking gereed (klasse 4). Ter plaatse van de woningscheidingen tussen Leidsekade nr. 8 en nr. 10a en Leidsekade nr. 9 en nr. 10b worden de vloeren zwevend uitgevoerd.

Daar waar nodig zal er conform de voorschriften van de vloerenleverancier wapening in de dekvloer worden aangebracht. Deze wapening in de dekvloer is niet gealvaniseerd.

Vloerafwerking entree: De vloer in de centrale entree op de begane grond en trappenhuis op de eerste verdieping wordt afgewerkt met een grijze schoonloopmat.

Keukeninrichting De woning is niet voorzien van een keuken. In de woning is ten behoeve van een na oplevering te plaatsen keuken een installatie opgenomen zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Het betreft hier de volgende aansluitingen;

- een loze leiding voor een boiler;
- een 2-fase aansluiting voor een kooktoestel;

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

- een enkele wandcontactdoos voor een koelkast en een recirculatie afzuigkap;
- 3 dubbele wandcontactdozen t.b.v. het algemeen gebruik opgenomen;
- 2 enkele wandcontactdozen t.b.v. het algemeen gebruik opgenomen;
- Ten behoeve van een spoelbak is er een afgedopte riool en koud- en warm water aansluiting opgenomen op circa 100mm +vloer.

Na oplevering kunt u zelf een keuken laten plaatsen door een door u gekozen keukenleverancier. Het is mogelijk om voor oplevering de installatie ten behoeve van de keuken aan te laten passen of uit te bereiden. De procedure hieromtrent vindt u in de kopershandleiding.

Sanitair De woning wordt standaard opgeleverd met sanitair van het merk Duravit. De aangebrachte kranen zijn van het merk Grohe. Voor de specificaties betreffende het sanitair verwijzen wij u naar het sanitair en tegel overzicht. Bij de opstelplaats van de wasmachine wordt een wasmachinekraan aangebracht.

In de kopers handleiding staat de procedure aangegeven hoe u wijzigingen in het sanitair kunt aanbrengen.

Tegelwerk: De wanden en vloeren van de badkamer en het toilet worden voorzien van tegelwerk. De vloeren van het toilet en de badkamer worden betegeld met vloertegels afmeting tot 300x300mm en de standaard kleur van het voegwerk is grijs. Het wandtegelwerk wordt uitgevoerd met wandtegels afmeting tot 300x600mm, liggend aangebracht. De standaard kleur van het voegwerk is grijs. Het wandtegelwerk in het toilet wordt aangebracht tot een hoogte van ca. 1400mm. Ter plaatse van de badkamer wordt er betegeld tot het plafond. De voegen van de vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht.

Voor de aankoop van de wandtegels is een bruto showroomprijs beschikbaar van € 30,- per m² incl. BTW op basis van de tegelafmetingen 300x300 mm.

Voor de aankoop van de vloertegels is een bruto showroomprijs beschikbaar van € 55,-/m² incl.BTW op basis van de tegelafmetingen 300x600 mm.

In de kopers handleiding staat de procedure aangegeven hoe u wijzigingen in het tegelwerk kunt aanbrengen.

07 Installaties

Gasinstallatie: is niet aanwezig.

Waterinstallatie: De waterleidinginstallatie wordt uitgevoerd in kunststofbuis. De waterleidinginstallatie wordt aangelegd vanaf de meterruimte. De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen ter plaatse van de wasruimte, technische ruimte (opstelplaats WTW, warmtepomp en wasmachine), in de meterruimte en achter het keukenblok.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangebracht naar: aansluitpunt t.b.v. mengkraan keuken (afgedopt). Mengkraan op de wastafel en de douchemengkraan in de badkamer. Een koud waterleiding wordt aangelegd naar: het wandcloset, het fonteintje in het toilet, de wasmachinekraan en het warmwaterbuffervat.

Het warm water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door de warmtepomp. Warmwater capaciteit 178 liter. Voor toevoer van warmwater wordt het leidingwerk aangelegd vanaf de warmtepomp.

Rioleringswerken: De binnen rioleringen zijn, voor zover mogelijk, van recyclebaar pvc. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringsysteem is belucht en wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

Centrale verwarming: Uw woning is voorzien van duurzaam klimaatsysteem door middel van vloerverwarming en -koeling. De hiervoor benodigde warmte wordt aangevoerd door een warmtepomp met een individuele gesloten bodemwarmtewisselaar. Er wordt warmte aan een bron onttrokken, in dit geval de grond. Vervolgens wordt die warmte via een warmtewisselaar afgegeven aan het water in het gesloten cv-circuit (de vloerverwarming).



De woning zal worden voorzien van vloerverwarming. Op de begane grond dan wel de eerste en tweede verdieping. De vloerverwarmingsslangen lopen vanaf de verdeler de diverse ruimten in. De leidingen worden weggewerkt in de zandcementdekvloer. Dit maakt het niet mogelijk om in de vloer te spijkeren, schroeven, boren en/of te nieten. Om de warmte in de badkamer te kunnen garanderen zal er naast de aanwezige vloerverwarming een elektrische radiator worden geplaatst. Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken en in de douchehoek wordt de vloerverwarming gespaard.

De warmtepomp zal worden geplaatst in de technische ruimte.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren zullen minimaal de navolgende temperaturen kunnen worden bereikt en onderhouden;

Verblijfsruimten (woonkamer/slaapkamer/keuken)	22°C
Verkeersruimten (entree/hal)	18°C
Toiletruimte	18 °C
Badruimte	22°C
Onbenoemde ruimte (zolder)	15°C
Techniekrimte	onverwarmde ruimte

Bij het toepassen van vloerverwarming willen wij u erop wijzen dat:

- Nachtverlaging niet aan te bevelen is wegens het trage opwarmen van de vloerverwarming als hoofdverwarming;
- De opwarmingsnelheid garantie vervalt door het trage opwarmen;
- De keuze van isolerende vloerbedekking heeft invloed op de warmteafgifte van vloerverwarming en kan leiden tot verlaging van het vermogen met mogelijke klachten tot gevolg. De door de koper aan te brengen vloerafwerking mag een maximale Rc-waarde hebben van 0,09m²K/W.
- De regeling vindt plaats met een thermostaat per ruimte.

Ventilatievoorziening: Ten behoeve van de ventilatie worden de woningen individueel voorzien van warmte terugwin (WTW) afzuigstelsel bestaande uit een unit opgesteld in de opstelplaats voor MV, en een kanalsysteem. In de diverse ruimtes komen op nader te bepalen posities ingestelde aan- en afzuigventielen in de kleur wit. Ten behoeve van doorstroming van de lucht is onder de binnendeuren een spleet van minimaal 20mm. In de woonkamer en slaapkamers zullen CO₂ meters worden geplaatst. Er mag geen afzuigkap worden toegepast welke afvoert naar buiten. Alleen een recirculatiekap is toegestaan.

De box van de afzuiginstallatie zal worden geplaatst in de technische ruimte.

Elektrische installatie: In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening, de installatie is conform de geldende normen en voorschriften van het energiebedrijf.

De installatie wordt verdeeld over diverse groepen, waarbij er onder andere 3 groepen zijn opgenomen voor de huisinstallatie en 1 groep is opgenomen voor de wasmachine aansluiting, 1

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

groep t.b.v. het kooktoestel. Tevens zijn er groepen opgenomen ten behoeve van de installaties in de woning. De elektrische installatie wordt voorzien van een aardlekschakelaars in de meterkast.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning (horizontaal geplaatst) zijn inbouw kleur wit. Dit met uitzondering van de meterkast, technische ruimte en de zolder ter plaatse van de installaties, hier zal een en ander als opbouw worden uitgevoerd.

Standaard worden de volgende hoogtes aangegeven tenzij anders aangegeven;

Installatie hoogten:

Schakelaars	1050mm+ t.o.v. de vloer
Wandcontactdozen (woonkamer, eethoek, slaapkamers)	300mm+ t.o.v. de vloer
Wandcontactdozen (hal, overloop, overige ruimten)	1050mm+ t.o.v. de vloer
Loze leidingen	300mm+ t.o.v. de vloer
Wandcontactdoos in meterkast	1800mm+ t.o.v. de vloer
Wandcontactdozen voor algemeen gebruik in de keuken	1250mm+ t.o.v. de vloer
Wandcontactdoos kooktoestel 2-fase in de keuken	100mm+ t.o.v. de vloer
Overige aansluitingen (thermostaat, wasmachine etc.)	1500mm+ t.o.v. de vloer
Wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap	2150mm+ t.o.v. de vloer
Loze leiding t.b.v. boiler en wcd koelkast	100mm+ t.o.v. de vloer
Wandlichtpunt boven wastafel in badkamer	1800mm+ t.o.v. de vloer
Deurbel	1050mm+ t.o.v. de vloer
Buitenlichtpunt	2000mm+ t.o.v. de vloer

Telecom en CAI: In de woonkamer en in slaapkamer 1 worden er volgens verkooptekening loze leidingen aangebracht vanaf de meterkast voor bijvoorbeeld telefoon, internet of cai. Uw woning wordt zonder signaal opgeleverd, u dient zelf een overeenkomst te sluiten met een kabel en/of telecomexploitant. Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router wordt er standaard in de meterkast een dubbele wandcontactdoos (opbouw) aangebracht.

Branddetectie: Er worden rookmelders aangebracht tegen het plafond in de entree en de overloop. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet.



PV installatie: Op het dak van de woningen zullen afhankelijk van de uitkomsten vanuit de BENG berekening wel of geen PV panelen worden geplaatst welke zorgen voor het opwekken van elektrische stroom. Via een aparte groep in de meterkast wordt de energie terug geleverd op het elektranetwerk van de leverancier. De omvormer wordt in de technische ruimte geplaatst. Voor de energie die u terug levert aan het net dient u een contract af te sluiten met uw energieleverancier.

08 Staat van afwerking

Hal/entree

Vloer:	cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar
Plafond:	Spuitwerk, de V-naden blijven in het zicht.
Installatie:	conform verkooptekening

Centrale entree/ trappenhuis

Vloer:	cementdekvloer met grijze schoonloopmat.
Trap:	schoonwerk beton kleur grijs.
Wanden:	behangklaar
Plafond:	Spuitwerk, de V-naden blijven in het zicht.
Installatie:	conform verkooptekening

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

Toiletruimte:

Vloer: standaard tegelvloer
Wanden: standaard tegelwerk tot een hoogte van circa 140cm. De inwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van kitwerk. Uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof hoekprofiel.
Plafond: spuitwerk, V-naden blijven in het zicht.
Installatie: conform verkooptekening
Sanitair: sanitair is van het fabricaat Duravit kranen, wandcloset met inbouwreservoir en fonteintje en kranen van Grohe conform de kopersinformatie betreffende het sanitair.

Woonkamer:

Vloer: Cementdekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet.
De installatie: conform verkooptekening.

Keuken:

Vloer: Cementdekvloer
Wanden: behangklaar
Plafond: Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
De installatie: conform verkooptekening.

Overloop:

Vloer: Cementdekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
De installatie: conform verkooptekening.

Slaapkamer(s):

Vloer: Cementdekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
De installatie: conform verkooptekening.

Badkamer:

Vloer: Tegelvloer
Wanden: Afgewerkt tot aan het plafond met wandtegels. In de inwendige hoeken van het tegelwerk en ter plaatse van de aansluiting met kozijnen en vloertegels wordt een kitvoeg aangebracht. Uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof hoekprofiel.
Plafond: Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
Uitrusting: De installatie conform verkooptekening.
Sanitair: Het standaard sanitair is van het fabricaat Duravit, het betreft hier een wandcloset met inbouwreservoir, wastafel en bad. De kranen zijn van het fabricaat Grohe, het betreft hier de douchemengkraan, wastafelkraan en badmengkraan. Ter plaatse van de douche wordt een draingoot geplaatst.

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

Techniekruimte

Vloer:	Cementdekvloer
Wanden:	Behangklaar
Plafond:	Spuitwerk, eventuele V-naden worden niet dichtgezet
De installatie:	conform verkooptekening.

09 Kleur- en materiaalstaat

Gevelsteen:	(conform bemonstering)
Voegwerk:	kleur grijs conform monsterbord
Hemelwaterafvoer:	zink, grijs
Buitenkozijnen:	Hardhout in lichte kleur waarbij de vaste delen en de draaiende delen een andere donkere zullen krijgen
Voordeuren:	Hardhout donkere kleur
Raamdorpel:	hardhout
Pannen:	keramisch (conform bemonstering)
	Huisnummer 6 en 8 Oude Holle
	Huisnummer 7 Kruispannen
	Huisnummer 9-10 Oude holle
Boeidelen:	lichte kleur

Het is helaas niet mogelijk reeds in het ontwerpstadium alle kleuren definitief te bepalen. De genoemde kleuren worden tijdens het bouwproces door de architect nader op elkaar afgestemd. Alle genoemde kleuren zijn onder voorbehoud goedkeuring gemeente en de bouwdirectie.

10 Algemeen

Krijtstreepmethode: Het kan zijn dat het ontwerp en de woningindeling van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding komt. Dit kan aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.

Schoonmaken: Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.



Wijziging tijdens de bouw: Alle wijzigingen, die in opdracht van de ondernemer en/of koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt de ondernemer zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Een en ander in overleg met de architect.

Afwijkingsmogelijkheden: Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

Werkzaamheden direct na oplevering: Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Krimp: Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Verzekering: De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

Aansluitkosten: De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, warmtelevering, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van warmtelevering, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer. Meter van elektra zullen wordt geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen NUTS-leverancier. U als koper bent vrij vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een energieleverancier, e.e.a. binnen de wettelijke regels daaromtrent.

11 Aandachtspunten:

Omdat er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken is de kans aanwezig dat u iets over het hoofd ziet. Daarom willen we u uitdrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de Nutsbedrijven;
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend;
- 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 is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid;
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd;
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de overeenkomst;

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

- 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 worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

12 BENG

Bij het kiezen van kopers keuze kan het zo zijn dat uw koper keuze nadelige gevolgen heeft voor de BENG berekening van uw woning. In de genoemde opties zijn geen maatregelen opgenomen om de BENG te compenseren. Tevens zijn er geen kosten opgenomen om een aangepaste Beng berekening te laten maken. Op het moment dat u wijzigingen in de woning aanbrengt anders dan elektra, m.u.v. zonnepanelen, en afbouwopties zoals het wijzigen van deurbeslag o.i.d., zal er standaard een post in rekening worden gebracht voor het herberekenen van de BENG voor uw woning. De werkzaamheden voor het doorvoeren van de eventuele maatregelen welke voort komen uit de aangepaste BENG berekening zullen wij bij u in rekening brengen.

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

1 Appartementsrechten en de Vereniging van Eigenaars (VvE)

1.1 Wettelijke bepalingen

Wanneer men een appartement of eengezinswoning koopt, is daar een aparte wettelijke regeling op van toepassing. Dit is te vinden in boek 5 titel 9 van het Burgerlijk Wetboek. Het bijzondere van een appartementengebouw is dat het meerdere eigenaars heeft. Dat vraagt om een aparte regeling voor zaken van gemeenschappelijke aard, zoals onder andere de fundamenteen, de buitenmuren, het dak, het binnenterrein, de gemeenschappelijke tuin, de fietsenstalling en de trappenhuizen.

In het hiervoor genoemde deel van het Burgerlijk Wetboek is een regeling over de verdeling van deze gemeenschappelijke kosten van beheer en onderhoud opgenomen. Daarnaast is er een reglement van splitsing van toepassing, waarin de verdere gebruiks- en onderhoudsregels voor het appartement, et cetera staan vermeld. Een appartementsrecht kan betrekking hebben op een (huur/koop) appartement, berging, parkeerplaats of bijvoorbeeld de commerciële ruimten. Een appartementseigenaar is voor een bepaald gedeelte (een "part") eigenaar van een gebouw. Een appartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van een gebouw, vaak een appartement (privégedeelte) en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, bijvoorbeeld een trappenhuis of lift. Een appartementseigenaar is van rechtswege automatisch lid van de VvE van het gebouw. Deze vereniging heeft tot wettelijke taak het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars in het appartementengebouw.

1.2 Splitsing

1.2.1 Splitsingsakte en de splitsingstekening

De verdeling van een gebouw ligt vast in de notariële splitsingsakte. De akte is bij het kadaster ingeschreven, waardoor iedereen de inhoud van die akte kan lezen. In die akte staan de appartementen nauwkeurig omschreven. Verder staan daar de kadastrale gegevens van het hele gebouw vermeld. Bij de akte hoort de splitsingstekening waarop alle appartementen, algemene ruimten, parkeerplaatsen, bergingen en de commerciële ruimten staan ingetekend. Daarop kan men ook zien welke ruimten in het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik zijn. Juridisch is het gehele gebouw gezamenlijk eigendom van alle appartementseigenaren, die daarnaast ieder afzonderlijk een uitsluitend gebruiksrecht hebben van het eigen appartement en eventuele parkeerplaats. Iedere koper zal dus één of meerdere appartementsrechten in eigendom verkrijgen.

1.2.2 Reglement van splitsing

In de akte van splitsing is het splitsingsreglement opgenomen. Hierin worden de regels vastgesteld, waaraan alle eigenaars zich moeten houden. Deze regels betreffen het gebruik van zowel de gemeenschappelijke als de privégedeelten van het gebouw en welke zaken privé of gemeenschappelijk zijn. Daarnaast wordt hierin het aandeel aan de bijdrage in de gemeen

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

schappelijke kosten voor het onderhoud van het gebouw geregeld. Het "Modelreglement bij splitsing in appartementen 2017", uitgegeven door de Koninklijke Notariële Broederschap, is van toepassing verklaard voor de splitsingsakte. In de splitsingsakte wordt naar deze algemene regels verwezen en op sommige punten zijn aanvullingen en/of wijzigingen aangebracht. De bepalingen van het splitsingsreglement blijven altijd van kracht, ook voor latere eigenaren van een appartement.

1.2.3 Kosten voor onderhoud van het gebouw

De kosten van onderhoud binnen het eigen appartement komen altijd voor rekening van de eigenaar zelf. Maar er zijn ook kosten voor onderhoud aan bijvoorbeeld het dak, casco, buitengevel, trappenhuis, de riolering, de gemeenschappelijke ruimten, de gemeenschappelijke tuin en de gezamenlijke installaties. Deze kosten zijn voor de eigenaren gezamenlijk. Het aandeel dat iedere eigenaar daaraan moet bijdragen is te vinden in de splitsingsakte. Soms is dat voor alle eigenaren gelijk, maar meestal is het verschillend al naar gelang de grootte van het appartementsrecht.

Tenminste eenmaal per jaar dient een vergadering van de vereniging gehouden te worden. Daarin kunnen dan de gemeenschappelijke zaken met betrekking tot het gebouw, beheer en onderhoud van het gebouw of gedeelten daarvan, besproken worden. In die vergadering worden tevens de kosten van het afgelopen jaar definitief vastgesteld middels het goedkeuren van de jaarrekening van het afgelopen boekjaar. Tevens wordt in de vergadering de begroting voor het lopende en/of komende boekjaar vastgesteld. Aan de hand van de goedgekeurde begroting worden de individuele bijdragen van de VvE berekend en dienen deze maandelijks betaald te worden.

De eerste vergadering wordt georganiseerd op initiatief van de VvE-beheerder (de Alliantie).

1.2.4 Huishoudelijk reglement

Naast het splitsingsreglement kan er door de VvE een huishoudelijk reglement vastgesteld worden. Daarin staan de verdere bijzondere afspraken vermeld over gebruik van het appartement, gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten et cetera.

1.3 Het bestuur

Iedere VvE heeft een bestuur. Deze wordt benoemd door de VvE en vertegenwoordigt de VvE. Het onderhoud van het gebouw, reparaties en dergelijke worden aan hem/haar toevertrouwd. Het bestuur neemt hiermee binnen de VvE een sleutelpositie in en beheert de gelden van de vereniging (gevormd uit de maandelijks bijdragen van de eigenaren). Het bestuur roept daarnaast de VvE bijeen, stelt de agenda op en is vaak een vraagbaak voor de eigenaren bij reparaties en veranderingen aan het gebouw of aan het appartement.

Vanuit de oprichtingsvergadering van de VvE zal het bestuur worden benoemd. De vergaderingen van de VvE worden geleid door de voorzitter van de vereniging.

Het bestuur van de VvE wordt doorgaans gevormd door de eigenaren. Het administratief en technisch beheer voor het gebouw wordt bij een nader te bepalen partij ondergebracht.

De administrateur zal een conceptbegroting/VvE-bijdrage berekening opstellen en deze ter voorstel aan de vergadering voorleggen.

Leidsekade 6-10b te Leidschendam

1.4 Verzekeringen

Een aparte regeling betreft de verzekering van het gebouw en daarmee de appartementen. Het splitsingsreglement schrijft voor dat een opstal- en een aansprakelijkheidsverzekering voor het gehele gebouw waartoe het appartementsrecht behoort gezamenlijk door de eigenaren dienen te worden afgesloten. De eigenaren kunnen via de VvE besluiten om dit en andere noodzakelijke verzekeringen door de beheerder te laten regelen. Het verzekeren blijft echter primair een verplichting van de eigenaren zelf. Daarnaast worden vaak andere verzekeringen afgesloten, bijvoorbeeld voor glasschade. De verzekering wordt afgesloten ten name van alle eigenaren gezamenlijk. Een inboedelverzekering dient de bewoner zelf af te sluiten. Daarnaast moet u zeker eventuele wijzigingen in het kader van kopersmeer- en minderwerk en/of de plaatsing van een keuken niet vergeten te verzekeren.

1.5 Veranderingen in het eigen appartement of in het gebouw

Het gebouw en de appartementen staan nauwkeurig omschreven in de splitsingsakte en op de splitsingstekeningen. Iedere wijziging in de op-, aan- of onderbouw, of wijzigingen in het gebouw in welke vorm dan ook behoeft meestal de toestemming van de VvE en de hypotheekhouders. Genoemde wijzigingen worden door de notaris vastgelegd in een nieuwe of aanvullende splitsingsakte, waarvan een afschrift naar het Kadaster gaat.