



# Technische Omschrijving

## De Juffer te Pijnacker

d.d. 09 mei 2023  
Kenmerk: VDV543036v9

[WWW.VORM.NL/DEJUFFER](http://WWW.VORM.NL/DEJUFFER)

# Inhoudsopgave

<b>1. INTRODUCTIE</b> .....	<b>4</b>
<b>2. HET PROJECT</b> .....	<b>5</b>
2.1 Bouwbesluit en normen .....	5
2.1.1 Terminologie .....	5
2.1.2 Berekening daglichttoetreding .....	5
2.1.3 Maatvoering .....	6
2.1.4 Hoogteligging .....	6
<b>3. RUWBOUW</b> .....	<b>7</b>
3.1 Grondwerk .....	7
3.2 Fundering / half verdiepte stallingsgarage .....	7
3.3 Vloeren .....	7
3.4 Wanden .....	7
3.4.1 Dragende en woningscheidende wanden .....	7
3.4.2 Niet-dragende wanden .....	8
3.5 Gevels .....	8
3.5.1 Gevelonderhoud .....	8
3.6 Kozijnen, ramen en deuren .....	8
3.7 Daken .....	9
<b>4. AFBOUW</b> .....	<b>10</b>
4.1 Binnenkozijnen en -deuren .....	10
4.2 Vensterbanken .....	10
4.3 Vloerafwerking .....	10
4.4 Wandafwerking .....	11
4.5 Plafondafwerking .....	12
4.6 Tegelwerk .....	12
4.7 Sanitair .....	12
4.8 Keuken .....	13
4.9 Hekwerken/balustraden .....	13
4.10 Binnentimmerwerk .....	14
4.11 Zonwering .....	14
<b>5. INSTALLATIES BINNEN UW WONING</b> .....	<b>15</b>
5.1 Warmte- (en koude-) installaties .....	15
5.1.1 Verwarming/koeling .....	15
5.1.2 Waterinstallatie .....	17
5.1.3 Eigendom warmtepomp .....	17
5.2 Ventilatie .....	18
5.3 Binnen riolering .....	18
5.4 Elektrotechnische installaties .....	18
5.4.1 PV-panelen .....	19
5.5 Internet, televisie en telefoonaansluiting .....	19
5.6 Videfooninstallatie .....	20
5.7 Rookmelders .....	20
5.8 Aansluitingen .....	20
<b>6. BUITENRUIMTE BIJ DE WONING</b> .....	<b>21</b>
6.1 Terrassen .....	21
6.2 Erfafscheiding .....	21

<b>7. ALGEMENE RUIMTEN</b> .....	<b>22</b>
7.1 Entreehal.....	22
7.2 Binnen- en buitenkozijnen en deuren .....	22
7.3 Vloerafwerking .....	22
7.4 Wand- en plafondaafwerking.....	22
7.5 Binnen timmerwerk .....	22
7.6 Trappen en balustraden.....	23
7.6.1 Hoofdtrappenhuis .....	23
7.6.2 Noodtrappenhuis .....	23
7.7 Lift.....	23
7.8 Installaties.....	23
7.9 Parkeervoorzieningen .....	23
7.9.1 Autoparkeren .....	24
7.9.2 Fietsparkeren.....	24
7.10 Werkkast.....	25
7.11 Hydrofoor.....	25
<b>8. TERREIN</b> .....	<b>26</b>
8.1 Buitenriolering.....	26
8.2 Parkeervoorzieningen .....	26
8.3 Huisvuil.....	26
<b>9. DUURZAAMHEID</b> .....	<b>27</b>
9.1 BENG .....	27
9.2 Energielabel .....	27
9.3 Milieu .....	27
<b>10. KLEUR- EN MATERIAALSTATEN</b> .....	<b>28</b>
10.1 Exterieur gebouw .....	28
10.2 Terrassen .....	28
10.3 Interieur woningen .....	29
10.4 Sanitair en tegelwerk.....	29
10.5 Algemene ruimten .....	31

**BIJLAGEN (ONDERDEEL VAN CONTRACTDOCUMENTEN BIJ AANNEMINGSOVEREENKOMST)**

Toelichting op overeenkomsten

**BIJLAGEN (GEEN ONDERDEEL VAN CONTRACTDOCUMENTEN BIJ AANNEMINGSOVEREENKOMST)**

Sanitairpakket Architectura

Sanitairpakket Subway

Tegelpakket

Kopersgids

Randvoorwaarde koperskeuze

# 1. Introductie

Voor u ligt de Technische Omschrijving van de woningen in het project 'de Juffer' te Pijnacker.

In dit document wordt per onderdeel uitgelegd hoe de woningen worden samengesteld en zijn afgewerkt. De toe te passen materialen, technische installaties en verdere informatie over bijvoorbeeld het afwerkniveau van de woningen zijn in deze Technische Omschrijving te vinden. De Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning. In aanvulling op dit documenten zijn de volgende documenten opgesteld: de 'Toelichting op overeenkomsten', het 'Sanitairpakket', het 'Tegelpakket', de 'Randvoorwaarden koperskeuzes' en de 'Kopersgids', welke u nader toegelicht worden door uw kopersadviseur.

Mocht u vragen hebben naar aanleiding van dit document, dan kunt u daarmee terecht bij de makelaar (tot het moment van aankoop) of de kopersadviseur (vanaf het moment van aankoop).

VORM Bouw B.V.

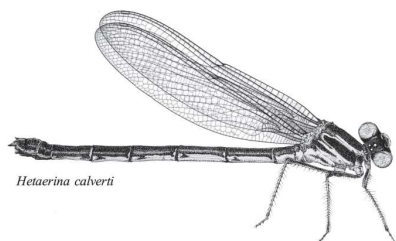
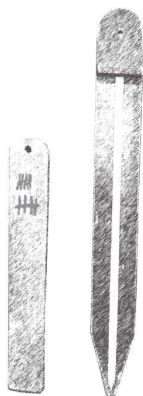
## 2. Het project

De Juffer is een nieuwbouwproject gelegen aan de Plas van Van Buijsen te Pijnacker, welke middels een tender - door de Gemeente Pijnacker-Nootdorp uitgeschreven - is gewonnen door VORM Ontwikkeling B.V. te Rotterdam. Het project de Juffer is gelegen in / tegen de wijk Tuindershof en Keijzershof. Het project omhelst de realisatie van 17 terrasappartementen (XL) en 6 penthouses (TOP) met bijbehorende stallingsgarage en deels het aan het project grenzende terrein.

De Juffer is ontworpen door WE architecten te Amsterdam en bureau ZUS te Rotterdam. De Juffer wordt gebouwd door VORM Bouw B.V..

De Juffer bestaat uit de volgende woningen:

- 9 terrasappartementen op de begane grond tot en met de derde verdieping (bouwnummers 01, 02, 05 tot en met 10 en 14);
- 8 terrasappartementen XL op de begane grond tot en met de derde verdieping (bouwnummers 03, 04, 11, 12, 13, 15, 16 en 17);
- 3 penthouses op de vierde verdieping (bouwnummers 18, 19 en 20);
- 3 penthouses TOP op de vijfde verdieping (bouwnummers 21, 22 en 23).



### 2.1 Bouwbesluit en normen

Bij het samenstellen van deze Technische Omschrijving is uitgegaan van de eisen volgens het Bouwbesluit ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. De verwachting is dat de aanvraag omgevingsvergunning medio 2023 zal worden ingediend, afhankelijk van het percentage verkocht en voortgang Flora & Fauna vergunning voor het project de Juffer.

#### 2.1.1 TERMINOLOGIE

Om de beschrijvingen en tekeningen voor belangstellenden en 'niet-bouwkundigen' leesbaar te houden is de gebruikte terminologie op een aantal punten aangepast ten opzichte van de gehanteerde terminologie in het Bouwbesluit. In afwijking van het Bouwbesluit worden voor het benoemen van de ruimten de volgende beschrijvingen gehanteerd:

- woonkamer/keuken/eetkamer/slaapkamer in plaats van verblijfsruimte;
- entree/gang/hal in plaats van verkeersruimte;
- badkamer in plaats van badruimte;
- toilet in plaats van toiletruimte;
- berging/(berg)kast in plaats van onbenoemde ruimte;
- meterkast in plaats van meterruimte.

#### 2.1.2 BEREKENING DAGLICHTTOETREDING

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten is gebruik gemaakt van de zogenoemde 'krijtstreepmethode'. De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het Bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit.

### 2.1.3 MAATVOERING

De maatvoering op de tekeningen en overige documentatie betreft circa maatvoering. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuzen en de dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op 'niet afgewerkte' wanden. Van de tekeningen kan niet worden gemeten. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekeningen uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van leidingkokers zijn indicatief (deze kunnen dus nog van afmeting veranderen) en worden conform de definitieve berekeningen en tekeningen van de installateurs uitgevoerd.

De standaard vrije verdiepingshoogte van de woningen is conform Bouwbesluit circa 2.600mm, waarbij de woningen op de begane grond een hogere vrije verdiepingshoogte zullen hebben (2.800mm) conform de verkoopcontracttekeningen. Eventueel gedeeltelijk verlaagde of hogere plafonds staan indien van toepassing aangegeven op de verkoopcontracttekeningen.

### 2.1.4 HOOGTELIIGING

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer van de algemene ruimte / algemene hoofdingang. Vanuit dit peil (P=0) worden de hoogtematen opgegeven en uitgezet. Het peil wordt door de gemeentelijke dienst van de betreffende gemeente nader vastgesteld.

# 3. Ruwbouw

De ruwbouw fase gaat vooraf aan de afbouw fase en betreft het afsluitende en dragende deel van de woning. In de ruwbouw fase wordt het gebouw stabiel en stevig gemaakt en bovendien wind- en waterdicht. Onder ruwbouw vallen onder andere grondwerk, fundering, vloeren, wanden, gevels en dak.

## 3.1 Grondwerk

Voor de aanleg van de half verdiepte stallingsgarage, funderingen, poeren, rioleringen, kabels en leidingen (waaronder nuts), bestratingen etc. worden de benodigde grondwerken verricht. Verder zal al het grondwerk worden voorzien wat vereist is voor de aanleg van het bij de ontwikkeling behorende omliggende buitenterrein, wat deels in eigendom zal komen van de Vereniging van Eigenaren ('VvE') de Juffer. Daarnaast zal door de aannemer (in overleg en nog vast te stellen met de Gemeente Pijnacker-Nootdorp) een deel van het in te richten omliggende openbare park / terrein worden aangelegd om de kwaliteit van de ontwikkeling zoveel als mogelijk te borgen. De overige werkzaamheden aan het omliggende openbare park / terrein zal door de Gemeente Pijnacker-Nootdorp worden uitgevoerd.

## 3.2 Fundering / half verdiepte stallingsgarage

Het appartementencomplex de Juffer wordt gefundeerd middels prefab funderingspalen waarover betonnen funderingspoeren en -balken worden gelegd. De lengte en afmetingen van de prefab funderingspalen, vloeren, keldervloer, balken en poeren alsmede de aanlegdiepte van de fundering wordt door de constructeur bepaald en ter goedkeuring voorgelegd aan de betreffende Gemeentelijke dienst.

## 3.3 Vloeren

De vloer van de stallingsgarage is een massieve in het werk gestorte betonvloer en plaatselijk, waar vereist, voorzien van isolatie.

De vloerconstructie van de begane grond bestaat grotendeels uit een breedplaatvloer en deels uit een volledig in het werk gestorte vloer. De begane grondvloer zal aan de bovenzijde van de vloer geïsoleerd worden uitgevoerd in verband met de onderliggende stallingsgarage.

De verdiepingvloeren zullen volledig worden uitgevoerd als een traditioneel in het werk gestorte betonvloer over het gehele vloerveld, inclusief de bijbehorende buitenruimten. Hierdoor zullen geen V-naden in de plafonds zichtbaar zijn.

Het hoofddak van het gebouw is tevens een traditionele in het werk gestorte betonvloer.

## 3.4 Wanden

### 3.4.1 DRAGENDE EN WONINGSCEIDENDE WANDEN

De betonnen wandschijven in de stallingsgarage, dragende binnenwanden, liftschachten en kolommen worden in het werk gestort. Vanwege de grote hoeveelheid betonijzer in en rondom de kolommen gelden er beperkingen ten aanzien van aansluitingen (zoals bijvoorbeeld lichtpunten, elektrapunten en ventilatie) in en rondom de kolommen.

De woningscheidende wanden zijn deels in beton en deels als lichte (metal-stud) scheidingswand uitgevoerd. Metal-stud wanden zijn opgebouwd uit metalen profielen, isolatiemateriaal en gipsplaten.

Rondom de lift worden waar vereist extra isolerende of geluidsbeperkende materialen toegepast en/of (geïsoleerde) voorzetwanden aangebracht.

De (niet dragende) binnenspouwbladen worden uitgevoerd in gasbeton in een dikte van 200 mm op de begane grond en 140 mm op de verdiepingen. Ter plaatse van de woningscheidende wanden zullen de gasbeton binnenspouwbladen gedilateerd worden uitgevoerd in verband met de vereiste geluidseisen tussen de woningen. De binnenspouwbladen worden behangklaar afgewerkt en voorzien van de vereiste bevestigingsmiddelen conform regelgeving. Tussen de gasbeton binnenspouwbladen en het metselwerk wordt de benodigde isolatie opgenomen.

### 3.4.2 NIET-DRAGENDE WANDEN

De niet- dragende scheidingswanden in de woningen worden uitgevoerd in verdiepingshoge gasbeton of GIBO (gips) elementen in een standaard kwaliteit, hydro kwaliteit ter plaatse van de badkamers en in een verzwaarde kwaliteit ter plaatse van de schachten en technische ruimten / bergingen waar vereist conform de gestelde eisen in het Bouwbesluit. Indien vereist zullen tevens deels kalkzandsteen binnenwanden worden toegepast in de woning. Dit zal gedurende de verdere uitwerking van het project door Vorm Bouw B.V. worden vastgesteld. De binnenwanden hebben een minimale dikte van 100mm. Alle wanden worden op de ruwe vloer geplaatst. Dit betekent dat de dekvloer aangeheeld zal moeten worden wanneer u na oplevering een wand gaat verplaatsen.

## 3.5 Gevels

De buitengevels van alle woningen en algemene ruimten worden uitgevoerd in metselwerk met terugliggende metselwerk koppen in een door de architect aan te geven metselverband. De voegen zullen worden doorgestreekt in kleur conform opgave architect. Voor de kleur van het toegepaste metselwerk wordt verwezen naar de kleur- en materiaalstaat.

Alle buitengevels van de woningen worden voorzien van isolatie, met de vereiste isolatiewaarden. De luchtsponw wordt geventileerd, waarvoor ventilatievoorzieningen worden opgenomen. In de gevels worden, in verband met het werken (krimpen en uitzetten door temperatuurswisselingen) van de materialen, dilataties aangebracht. Voor een goede waterdichting van de gevels worden plaatselijk kunststof- en/of loodslabben en folies verwerkt ofwel gebruik gemaakt van afplaksystemen.

In de gemetselde geveldelen zijn op verschillende plekken nestkasten opgenomen (bouwnummer 7 – 11 – 15 en 21) ten behoeve van de vereiste biodiversiteit voor deze locatie. Deze dienen door de VvE te worden onderhouden.

Bij gevelopeningen worden waar nodig in kleur gemoffelde stalen constructies, lateien of geveldraggers opgenomen voor de opvang van constructie- en gevelonderdelen.

De eventueel in het zicht komende betonwanden aan de buitenzijde van de halfverdiepte stallingsgarage blijven in een betonnen uitstraling en worden verder niet afgewerkt – maar zullen middels de omliggend aan te brengen beplanting (grotendeels) uit het zicht worden gewerkt.

Wat betreft de afwerking van de omliggende terrassen verwijzen we u naar paragraaf 6.1 van deze Technische Omschrijving.

### 3.5.1 GEVELONDERHOUD

In verband met de beperkte hoogte van het gebouw en omdat vrijwel alle gevels bereikbaar zijn vanuit de buitenruimten behorende bij de woningen (de terrassen van de woningen omhelzen het gehele gebouw zodat vrijwel de gehele gevel / glasopeningen van de individuele woningen bereikbaar is/zijn) is er niet voorzien in een gevelonderhoud-installatie en/of andere technische voorzieningen. Daarnaast heeft landschapsarchitect ZUS waar mogelijk rekening gehouden met opstelplaatsen voor hoogwerkers in het aangrenzende terrein. Het onderhouden en bewassen van de gevels van het gebouw en dergelijke gebeurt door de VvE, met uitzondering van de privé ruimtes, wat nader door de VvE in samenspraak dient te worden vastgesteld. De PV-panelen op het dak, die deels (22 stuks) zijn toegewezen aan de VvE de Juffer en deels (111 stuks) aan de woningen zelf dienen tevens door de VvE, indien gewenst, te worden bewassen.

## 3.6 Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren in de gevel zullen worden uitgevoerd in hardhout en worden in een nader vast te stellen kleur (semi-transparant) binnen en buiten afgewerkt. De ramen waar aangegeven op verkoopcontracttekening, worden uitgevoerd als naar binnen draaiende draai-kiepramen. De schuifdeuren, waar aangegeven op de verkoopcontracttekeningen, worden uitgevoerd als naar binnen schuivende PAS-schuifdeuren (Parallel Afstand Schuifbaar). Een PAS schuifdeur komt eerst naar je toe (niet omhoog) en schuift dan naar links of rechts over een rail weg. Deze heeft een verhoogde wind- en waterdichtheid om de buitenschil een zo hoog mogelijke kwaliteit te geven. De deuren inclusief bijbehorende draai- en schuifrichtingen zijn weergegeven op de verkoopcontracttekeningen. Daarnaast zijn alle gevelopeningen verdiepingshoog uitgevoerd.

Alle buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de woningen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk en waar mogelijk passend binnen de uitvoering van het gevelkozijn voorzien van een drie-punt sluiting. De cilinders van alle buitendeuren zijn per woning gelijksluitend. Per woning worden er minimaal drie sleutels en twee zogenaamde tags geleverd.



De glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en- deuren van de woningen zijn voorzien van geïsoleerde triple beglazing. Triple beglazing is hoog rendement glas met een uitstekende isolerende werking. Bij de toepassing van triple beglazing dient rekening gehouden te worden met een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk. Dit kan ontstaan door bijvoorbeeld een gedeeltelijke beschaduwing, ten gevolge van het afplakken van beglazing met stickers e.d. Ook kan dit door een gedeeltelijke gesloten zonwering en te hoge temperaturen door onder andere het aanbrengen van binnen zonwering te dicht op het glas. Let u hierop; thermische breuk valt niet onder de garantie.

Veiligheidsglas in de kozijnen volgens de NEN 3569 (veiligheidsglas) is nadrukkelijk uitgesloten, dit betreft met name kozijnen met glasvlakken tot vloerniveau. In de (gevel)kozijnen waar veiligheidsglas benodigd is conform het bouwbesluit wordt dit toegepast. Het glas wat is voorzien in de algemene ruimten zal wel voldoen aan de NEN 3569 eisen (veiligheidsglas).

Het kozijn van de woningentree deuren is uitgevoerd in een hardhouten kozijn met een kunststenen onderdorpel. De woningentreedeur is uitgevoerd als een (geïsoleerde) vlakke massieve dichte houten deur. De woningentreedeur is voorzien van een in kleur uitgevoerde harde kunststof toplaag en een deurspion. De kleur is nog nader te bepalen door de architect.

## 3.7 Daken

Het platte dak (hoofddak) van het gebouw wordt voorzien van isolatie en afgewerkt met bitumineuze dakbedekking. Op het hoofddak komen PV-panelen te liggen ten behoeve van de stroomvoorziening van de individuele woningen die per bouwnummer variëren tussen de 4 en 6 PV-panelen – afhankelijk van het aantal m<sup>2</sup> GO van het appartement – én 22 PV-panelen voor stroomvoorziening van de algemene ruimten, waar ook de elektrische oplaadpunten voor de auto's en fietsen in de half verdiepte stallingsgarage op zijn aangesloten. De volgende PV-panelen zijn toegewezen met onderstaande verdeling:

- Terrasappartementen: 4 PV panelen per appartement met bouwnummer 1, 2, 5 tot en met 10 en 14;
- Terrasappartementen XL: 4 PV panelen per appartement met bouwnummer 4;
- Terrasappartementen XL: 5 PV panelen per appartement met bouwnummer 3,11, 12, 13, 15, 16 en 17;
- Penthouse: 6 PV panelen per appartement met bouwnummer 18, 19 en 20;
- Penthouse TOP: 6 PV panelen per appartement met bouwnummer 21, 22 en 23.

Ter plaatse van het hoofdtrappenhuis is een daklicht opgenomen ten behoeve van extra daglicht in het hoofdtrappenhuis. Daarnaast is op het platte hoofddak een dakluik voorzien om toegang te verlenen naar het hoofddak. De kanalen voor het WTW systeem voor de woningen en voor de luchtverversing van de algemene ruimten zijn tevens opgenomen op het hoofddak van het gebouw.

## 4. Afbouw

De afbouwfase van het gebouw vindt plaats na de ruwbouwfase, dus wanneer het gebouw wind- en waterdicht is. De binnenkant van de woning wordt in deze fase afgerond, zoals bijvoorbeeld de afwerking van de muren en plafonds door de stukadoor en tegelzetter en het plaatsen van de binnendeuren, wandcontactdozen en het sanitair.

### 4.1 Binnenkozijnen en -deuren

De woningen zullen worden voorzien van hardhouten binnendeurkozijnen, fabrieksmatig dekkend geschilderd in een witte kleurstelling. De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht (de wand wordt boven de deur doorgezet).

De binnendeurenkozijnen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte stompe massieve vlakke houten binnendeuren in een witte kleurstelling, met bijbehorend hang- en sluitwerk, deurkrukken en deur rozetten/schilden. Bij alle woningen zijn tevens de binnendeuren van de technische ruimte (waar de warmtepomp en WTW-unit is gepositioneerd) verzaaid uitgevoerd en voorzien van extra rubber profielen voor een verhoogde geluidskwaliteit. De meterkastdeur zal worden voorzien van een ventilatievoorziening conform de eisen van het NUTS-bedrijf.

De binnendeuren in de woningen zijn uitgevoerd in een afmeting van 930 x 2.315 mm. De binnendeur van de meterkast is in een afwijkende breedte uitgevoerd.

De binnendeuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

De binnendeurkozijnen van de badkamer en de toiletruimte wordt voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Tijdens het kopersadviestraject heeft u de mogelijkheid om andere keuzes qua binnendeuren en binnendeurbeslag te maken.

### 4.2 Vensterbanken

Omdat in de woningen de gevelkozijnen doorlopen tot vloerniveau zijn er geen vensterbanken vereist.

### 4.3 Vloerafwerking

De vloeren in de woning worden voorzien van een zwevende anhydriet dekvloer. In deze dekvloer worden de leidingen van de vloerverwarming verwerkt. Houdt u er dus rekening mee dat u niet kunt boren en/of spijkeren in de dekvloer vanwege kans op schade aan de leidingen van de vloerverwarming. De dekvloer in de badkamer(s) wordt uitgevoerd als een zandcement dekvloer voorzien van tegelwerk. De dekvloer van de inloopdouche wordt tevens uitgevoerd in een zandcement dekvloer en wordt op afschot aangebracht naar de draingoot. Daar waar benodigd – indien er een glazen douchewand is voorzien in de douche conform de verkoopcontracttekening – is er een kunststenen dorpel voorzien aan de onderzijde van de glazen douchewand. Daarnaast kan het zijn dat er een kunststenen dorpel wordt toegepast om het afschot van de verdiepte douchevloer op te kunnen vangen.

De overige zwevende dekvloeren worden voorzien van een anhydriet dekvloer. Deze dekvloer kan oneffenheden bevatten. De anhydriet dekvloer dient voordat de vloerafwerking door u wordt aangebracht in eigen beheer te worden geëgaliseerd / geschuurd / nader te worden behandeld, afhankelijk van de vloerafwerking die u wilt aanbrengen. We verzoeken u dan ook om dit goed af te stemmen met het door u te contracteren bedrijf wat de vloerafwerking zal aanbrengen. Houdt u er bij een anhydriet dekvloer ook rekening mee dat er geen cementgebonden lijmen toegepast mogen worden voor steenachtige vloerafwerkingen.

Bij de keuze voor vloerafwerking moet, in verband met de afgifte van warmte of koelte van de vloerverwarming c.q. vloerverwarmingsslangen, rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. De dekvloer is gereed voor het aanbrengen van vloerbedekking met een lage isolatiewaarde (maximale Rc waarde van de door u zelf aan te brengen vloerafwerking bedraagt 0,09 m<sup>2</sup>K/W). Als een parketvloer op een onderlaag moet worden gelegd, moet de warmteweerstand van de parketvloer opgeteld bij de warmteweerstand van de onderlaag minder zijn dan 0,09 m<sup>2</sup>K/W. De meeste vloerafwerkingen zijn mogelijk. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid voor vloerverwarming. Meestal wordt dit aangegeven met het volgende icoon:



Onderstaand overzicht geeft de geschiktheid van verschillende soorten vloerafwerking weer:

Soort vloerafwerking	Geschiktheid	Bijzonderheden
Laminaat	✓	Alleen ondervloer toepassen die geschikt is voor vloerverwarming
Parketvloeren	✓	Hardhout, korte en smalle stroken Bij voorkeur direct verlijmen op de ondervloer, geen isolatie toepassen
Planken vloeren	✓	Bij voorkeur een vloer met multiplex onderlaag (multiplank, duoplank)
Kurkvloeren	✗	Kurk werkt isolerend
Marmoleum, Linoleum, Vinyl vloeren	✓✓	Direct verlijmen op de ondervloer
PVC vloeren	✓✓✓	Zeer goed geschikt
Natuursteen, Tegelvloeren en Plavuizen	✓✓✓	*
Gietvloeren en Woonbeton	✓✓✓	*
Siergrindvloeren, Terrazzo & Granito	✓✓✓	*
Tapijt(-tegels) met foamrug	✗	Foamrug voldoet in het algemeen niet
Tapijt(-tegels) met geweven rug	✓	Direct verlijmen op de ondervloer

\* Indien de leverancier vereist dat, i.v.m. de kans op scheurvorming, de vloer langzaam wordt opgestookt, raadpleeg dan tijdig uw installateur.

Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de dorpel van de entree deur en de bovenkant van de afwerk vloer bedraagt circa 35 mm. U dient er, conform het Bouwbesluit, zorg voor te dragen dat, door toepassing van een vloerafwerking na oplevering in eigen beheer, aan een maximale opstap van 20 mm wordt voldaan.

Indien u 'harde' vloerafwerking aanbrengt dient u rekening te houden met de geldende geluidseisen om geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen. Deze vloerafwerking dient als een 'zwevende' vloer dus geheel vrij van de bestaande vloer/wand te worden uitgevoerd, afgestemd op de reeds aanwezige vloeropbouw van de woning. Het toevoegen van een tweede verende laag heeft een averechts effect op de geluidsisolatie van de woningscheidende vloer. Een uiterst zorgvuldige uitvoering is hierbij een vereiste. De geluidsisolatie-index wordt bepaald volgens de norm NEN 5077. Ook uit het splitsingsreglement of vanuit de VvE kunnen eisen gesteld worden aan de toe te passen vloerafwerking.

## 4.4 Wandafwerking

Alle wanden (behoudens de meterkast en de betegelde of gespoten wanden) worden behangklaar opgeleverd (conform oppervlakte beoordelingsklasse groep 2). Behangklaar betekent niet dat er behang wordt aangebracht. Het is een vlakheidsklasse waarbij plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, door u zelf dienen te worden verwijderd en eventuele kleine gaatjes nog dichtgezet moeten worden. Afhankelijk van het soort behang en/of het beoogde kwaliteitsniveau voor bijvoorbeeld sauswerk, spuitwerk, fijne spachtelputz of iets dergelijks, kan een extra uitvlaklaag nodig zijn. Deze werkzaamheden zijn niet opgenomen en dient u na oplevering in eigen beheer te laten uitvoeren.

De beton kolommen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de ronde kolommen in de badkamers. Deze worden gesausd opgeleverd, in de kleur wit. Indien er vierkant afgewerkte kolommen zijn opgenomen op de verkoopcontracttekening in de badkamer, dan zijn deze wel afgewerkt in wandtegels.

Er wordt spuitwerk aangebracht op de wanden boven het wandtegels in het toilet.

## 4.5 Plafondafwerking

In de woningen worden de betonnen plafonds voorzien van stucwerk in de kleur wit. Deze plafonds worden niet gesaust; indien gewenst kunt u dit na oplevering in eigen beheer laten doen. Het plafond in de meterkast wordt niet voorzien van stucwerk afwerking.

## 4.6 Tegelwerk

De vloeren en wanden van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van wand- en vloertegelwerk en profielen ter plaatse van de uitwendige hoeken – zogenaamde afwerkingsprofielen - zoals aangegeven in de sanitair- en tegelwerkstaat. De vloer van de badkamer wordt ter plaatse van de doucheopstelling op afschot betegeld (schuin aflopend). Het wandtegelwerk zal worden uitgevoerd in een hoogte van:

- toilet: circa 1.2 m (eindigend op een hele tegel);
- badkamer: plafondhoogte.

De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. Dit betekent dat de voeg niet in één lijn doorloopt van vloer naar wand. Indien u dit wel wenst kunt u dit - indien mogelijk - afspreken met de tegelshowroom (tegen meerprijs). In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht. Daar waar benodigd – indien er een glazen douchewand is voorzien in de douche conform de verkoopcontracttekening – is er een kunststenen dorpel voorzien aan de onderzijde van de glazen douchewand. Daarnaast kan het zijn dat er een kunststenen dorpel wordt toegepast om het afschot van de verdiepte douchevloer op te kunnen vangen.

U wordt uitgenodigd door de tegelleverancier, alwaar u de gelegenheid wordt geboden om de tegels zoals omschreven in de sanitair- en tegelwerkstaat van deze Technische Omschrijving te bezichtigen. Tevens kunt u tegen verrekening andere tegels uitzoeken. De tegelleverancier maakt hiervoor een offerte. In deze offerte worden eventuele meerkosten voor het zetten en leggen van de tegels als gevolg van een ander tegelformaat of andere zet- en legrichting etc. verwerkt. Bovendien worden daarin de zet- of legkosten voor het extra oppervlak aan gewenste tegels opgenomen. U wordt hierover nader geïnformeerd via uw kopersadviseur en de Kopersgids.

Het geheel laten vervallen van het tegelwerk met bijbehorend sanitair is tevens mogelijk en is op de keuzelijst opgenomen. Bij het laten vervallen van onderdelen komt voor dat onderdeel de SWK-garantie te vervallen. De kopersadviseur stuurt hiervoor een gelimiteerde SWK-garantie toe.

## 4.7 Sanitair

De toiletruimte(n) en de badkamer(s) worden voorzien van Villeroy & Boch sanitair, dit zoals aangegeven in de sanitair- en tegelwerkstaat en de documentatie van de sanitair showroom. De kleur van het keramische sanitair is standaard wit. Op de verkoopcontracttekeningen is de globale positie van de sanitaire combinaties aangegeven, nader uitgewerkt op de nul-tekeningen van de badkamer(s) en het toilet.

U wordt uitgenodigd door de sanitair showroom, alwaar u de gelegenheid wordt geboden om het sanitair aan te passen aan uw persoonlijke smaak en wensen. De sanitair showroom maakt daarvan een aanbieding en verrekent het nieuwe sanitair met het voorgeschreven sanitair. De sanitair showroom zorgt voor de nodige informatie, inclusief (eventuele) bouwkundige aanpassingen, aan de installateurs en de aannemer indien leidingen en elektra aansluitingen anders moeten worden aangelegd. Eventuele meerkosten daarvan zullen door de sanitair showroom aan u worden geoffereerd. U wordt hierover nader geïnformeerd via uw kopersadviseur en de Kopersgids.

Gewenste wijzigingen in het sanitair kunnen leiden tot meer verbruik van warm tapwater. Dit kan consequenties hebben op de capaciteit van de warmtepomp/boiler. Dit betekent een mogelijke beperking op uw wensen of vergroting van de capaciteit van de warmtepomp/boiler (indien mogelijk en tegen meerprijs).

Het geheel laten vervallen van het tegelwerk met bijbehorend sanitair is tevens mogelijk en is op de keuzelijst opgenomen. Bij het laten vervallen van onderdelen komt voor dat onderdeel de SWK-garantie te vervallen. De kopersadviseur stuurt hiervoor een gelimiteerde SWK-garantie toe.

## 4.8 Keuken

Een keuken is een zeer individuele bewonerswens. Per type appartement is er een keuken opgenomen ter waarde van:

- Terrasappartement: € 15.000,- incl. BTW;
- Terrasappartement XL: € 17.500,- incl. BTW;
- Penthouse: € 20.000,- incl. BTW;
- Penthouse TOP: € 25.000,- incl. BTW.

Via de geselecteerde keukenshowroom wordt er per bouwnummer een project specifieke keuken aangeboden. Er zijn in basis diverse aansluitpunten conform de keukeninstallatietekeningen (nul-tekeningen) van de bij het project betrokken keukenshowroom opgenomen. Het is mogelijk om (tegen meerprijs en voor zover technisch mogelijk) voor oplevering aanpassingen te laten realiseren aan de basis aansluitingen. De precieze uitvoering van de keuken dient wel tijdig nader afgestemd te worden met de kopersadviseur. Eventuele wijzigingen van de basis installatiepunten voor de keuken dienen tijdig (voor sluitingsdatum), inclusief technische specificaties en tekeningen van het vereiste niveau, als meer- en minderwerk te zijn afgerond. Na de sluitingsdatum zijn wijzigingen niet meer mogelijk. Uw kopersadviseur kan u hierover nader informeren. De keukens dienen / worden allemaal NA oplevering geplaatst door de project keukenleverancier en/of uw eigen geselecteerde keukenleverancier.

Mocht u toch geen keuken willen afnemen van de geselecteerde keukenshowroom, dan bent u vrij om een keuken te laten plaatsen door een door uzelf te selecteren keukenleverancier. Zie hiervoor de keuzelijst.

In de keuken zijn de volgende basisaansluitpunten opgenomen op basis van de nul-tekeningen:

### Elektra:

- 2 x dubbele wandcontactdoos t.b.v. huishoudelijk gebruik (boven het aanrechtblad);
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser;
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. magnetron/oven;
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap;
- 1 x perilex aansluiting 2x230V t.b.v. elektrisch koken;
- 1 x loze leiding t.b.v. boiler;
- Voor de penthouses TOP 2x enkele wandcontactdozen t.b.v. stoomoven en een quooker.

### Balansventilatie (WTW):

- 1 of 2 afzuigpunten (vaste positie in betonnen plafond) afhankelijk van het vloeroppervlak.

### Water:

- 1 x koudwateraansluiting t.b.v. vaatwasser, incl. kraan;
- 1 x koudwateraansluiting t.b.v. spoelopstelling keuken (afgedopte leiding);
- 1 x warmwateraansluiting t.b.v. spoelopstelling keuken (afgedopte leiding).

### Riolering:

- 1 x afgedopte afvoer t.b.v. spoelopstelling keuken (inclusief t-stuk t.b.v. één vaatwasser, dit is een aansluiting op de sifon van de spoelbak).

In de keuken dient u een afzuigkap met recirculatie te plaatsen, die geschikt is voor het in uw woning toe te passen ventilatiesysteem. Uw keukenleverancier kan u hierover adviseren.

Om verbruik van warm water uit de warmtepomp/boiler te beperken wordt geadviseerd voor een kokend waterkraan met eigen (hot-fil) boiler te kiezen.

## 4.9 Hekwerken/balustraden

De terrassen zijn afgewerkt met een prefab betonnen afdekkand in kleur waarop een metalen lamellenhekwerk is opgenomen.

## 4.10 Binnentimmerwerk

In de woning worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht voor een deugdelijke en nette afwerking. Er worden geen plinten in de woning aangebracht of los geleverd. Houten binnen onderdelen, behoudens de achterwand in de meterkast, worden dekkend geschilderd in een witte kleurstelling.

## 4.11 Zonwering

De woningen zijn niet voorzien van zonwering, maar in basis is er wel een loze leiding opgenomen om elektrische screens te kunnen voorzien van een voeding. Daarnaast heeft de architect er rekening mee gehouden dat er in de toekomst zonwering kan worden aangebracht, middels een opbouw uitvoering. Hiervoor heeft de architect de ontwerpkaders en de kleur van de zonwering, te weten screens, nader uitgewerkt voor de VvE. Deze voorziening zal als kopersoptie worden aangeboden door de aannemer.

Als basis is door de architect vastgesteld voor het aanbrengen van screens:

- fabricaat: nader te bepalen;
- type: ritzscreen, Verano V550S met rechthoekige kast o.g., of gelijkwaardig;
- Kast recht model 95 x 95 mm en geleide profielen in kleurstelling passend bij gevelkozijn (RAL 935), beige afwerking en grijs / beige doekkleur.

# 5. Installaties binnen uw woning

In de technische ruimte / berging worden diverse technische installaties aangebracht. Op de verkoopcontracttekening zijn met symbolen de aantallen, situering en functies van de installatieonderdelen indicatief aangegeven. De installaties binnen uw woning worden uitgewerkt aan de hand van de wettelijke normeringen. Locaties, afmetingen en hoogten van bedoelde installatieonderdelen kunnen plaatselijk afwijken indien wenselijk of noodzakelijk naar inzicht van de installateur. U dient er rekening mee te houden dat in verband met het onderhoud aan de installaties de ruimte voor de betreffende installatie vrij gehouden dient te blijven. Bijvoorbeeld voor het wisselen van de filters van de WTW installatie of het onderhoud aan de warmtepomp(en).

De leidingen ten behoeve van installaties worden in de woning zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren verwerkt. In de berging/ technische ruimte van de woningen waar de technische apparatuur wordt opgesteld, komen WTW-kanalen, rioleringsleidingen, koppelingen en waterleidingen boven de vloer in het zicht (meestal achter de wasmachine en droger); eveneens komen er vanuit de schacht en vloer opbouw kanalen naar de ventilatie unit.

*De woning beschikt over het volgende installatieconcept;*

- De woning wordt voorzien van een **warmtepomp** met geïntegreerde warmwater boiler met een warmwatervoorraad van **circa 226 liter**. Bij de woningen met bouwnummer 11, 15, 18, 19, 21 en 22 wordt een extra boiler voorzien met een warmwatervoorraad van **circa 211 liter**. Hiermee beschikken de woningen met bouwnummer 1 t/m 10, 12, 13, 14, 16, 17, 20 en 23 over een **circa 226 liter** warmwatervoorraad en de woningen met bouwnummer 11, 15, 18, 19, 21 en 22 over een **circa 437 liter** warmwatervoorraad. De hoeveelheid tapwatervoorraad in de warmtepomp/boiler is minimaal afgestemd op de eisen van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen voor de desbetreffende woning;. De warmtepomp wordt aangesloten op het collectieve warmtenet van Eteck wat aangelegd is in Keizershof / Tuindershof Pijnacker. De warmtepomp wordt opgesteld in de technische ruimte / berging van de woning en verzorgt de warmte, koeling en warmtapwater in de woning.
- Voor de verwarming en koeling wordt er gecombineerde vloerverwarming /-koeling in alle woningen aangebracht. De regeling van de warmtepomp alsmede de temperatuurstelling in de woonkamer wordt bediend op het display van de warmtepomp in de berging / technische ruimte. In de woonkamer wordt alleen een temperatuur opnemer gemonteerd. De regeling is weersafhankelijk.
- De ventilatie van de woningen wordt uitgevoerd met mechanische ventilatie door een warmte-terugwin-unit (WTW). Hierbij wordt de warmte uit de uitgaande, af te zuigen, ventilatielucht gebruikt om de in te blazen ventilatielucht voor te verwarmen. In de grotere woningen (onder andere type Penthouse en Penthouse (TOP)) kan het zijn dat er meer dan één WTW unit dient te worden opgenomen, nog nader door de aannemer van het werk vast te stellen;
- Er zijn **133** stuks PV-panelen op het hoofddakvlak geplaatst. Hiervan worden 22 stuks PV-panelen aangesloten op de zogenaamde CentraleVoorZieningen (CVZ) elektra aansluiting en zijn in eigendom van de VvE van de Juffer. De CVZ is de stroomvoorziening voor de algemene ruimten, lift, oplaadpunten elektrische auto's en fietsen in de stallingsgarage, en algemene ruimten. Daarnaast zijn er, zoals eerder vermeld tevens PV-panelen toegewezen / aangesloten op de individuele woning, zie hiervoor "3.7 Daken".

Hieronder wordt bij een aantal installatie-onderdelen het installatieconcept nader toegelicht.

## 5.1 Warmte- (en koude-) installaties

### 5.1.1 VERWARMING/KOELING

De woning wordt standaard voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming als hoofdverwarming en 'verkoeling' middels de vloerverwarmingsleidingen. Om de woningen te kunnen verwarmen en koelen, wordt er naast de warmtepomp/boiler in iedere woning, gebruik gemaakt van het reeds voor Keizershof en Tuindershof aangelegde warmtenet van Eteck. Dit warmtenet is verbonden met de warmtepomp/boiler in elke woning. Middels de warmtepomp/boiler wordt er laag temperatuur warm of hoog temperatuur koel water in de leidingen van de vloer gepompt en wordt de vloer volledig verwarmd of gekoeld. De koeling wordt automatisch ingezet indien de ruimtetemperatuur in de woonkamer te hoog oploopt (ca. 2 graden hoger dan de ingestelde ruimtetemperatuur voor verwarmen). Op dat moment worden alle leidingen in de vloer (met uitzondering van de vloer in de badkamer, dit om condensvorming op de badkamervloer te voorkomen) gevoed met gekoeld water (circa 17 / 18 °C) zodat de woning gekoeld wordt. Deze vloerkoeling zal in de zomermaanden bijdragen aan een prettiger leefmilieu; de temperatuur in de woning zal enkele graden lager zijn dan in een vergelijkbare woning zonder koeling. Het gaat hier om een aftopping van de temperatuur met ca. 1-2 graden, ook wel passieve of top koeling genoemd; dit betreft dus expliciet geen airco-installatie.

De warmtepompen/boilers zijn opgesteld in de berging / technische ruimte van uw woning. De warmtepomp/boiler wordt gevoed vanuit het elektriciteitsnet op het zogenaamde 2<sup>e</sup> allocatiepunt (SAP) in de meterkast in uw woning. Op het SAP wordt een energiecontract door Eteck afgesloten, waardoor de elektriciteitskosten van de warmtepomp dus niet voor rekening van de desbetreffende koper zijn, maar voor Eteck.

Alle ruimten in de woningen, behoudens de meterkast en berging / technische ruimte zijn voorzien van vloerverwarming c.q. vloerverwarmingsleidingen in de vloer. De positie van de verdeler van de vloerverwarming is af te lezen op de verkoopcontracttekeningen. De meeste woningen zijn voorzien van twee stuks vloerverdelers in verband met de afmeting van de woning. Iedere verdeler wordt voorzien van een omkasting, indien deze niet is gepositioneerd in een berging / technische ruimte.

In de badkamer is aanvullend een elektrische radiator opgenomen om het comfort te vergroten.

De regeling van de warmtepomp/boiler, alsmede de temperatuurstelling in de woonkamer, wordt bediend op het display van de warmtepomp/boiler in de berging / technische ruimte. In de woonkamer wordt alleen een temperatuur opnemer gemonteerd. De regeling is weerafhankelijk, en wordt gecorrigeerd door middel van de temperatuur opnemer in de woonkamer. De ruimtetemperatuur voor de woonkamer wordt standaard ingesteld, bij oplevering, op 20-21 °C. De gewenste ruimtetemperatuur in de woonkamer kunt u wijzigen via het bedieningsdisplay op de warmtepomp/boiler zelf in de berging / technische ruimte van uw woning. Er wordt het gehele jaar warmte en koeling aangeleverd voor uw woning.

In de slaapkamers is een regeling opgenomen d.m.v. een ruimthermostaat in elke slaapkamer voor het open en dicht sturen van de groepen op de verdeler van de vloerverwarming van de desbetreffende ruimten. Middels deze regeling is het afhankelijk van de weersafhankelijke regeling en de ingestelde temperatuurstelling op het bedieningsdisplay van de warmtepomp om de temperatuur in de slaapkamers na te regelen.



*Voorbeeld temperatuuropnemer woonkamer*



*Voorbeeld thermostaat slaapkamer*

In het ontwerp is uitgegaan van de hieronder genoemde ruimtetemperaturen welke per vertrek bereikt kunnen worden bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingsvelden. Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat de temperaturen gehaald moeten worden met gesloten ramen en deuren en bij extreme weersomstandigheden (tot een buitentemperatuur van -10 °C). Het advies is om de ruimtes het hele jaar door op dezelfde temperatuur in te stellen en geen nachtverlaging toe te passen.

- Woonkamer: 22 °C
- Keuken: 22 °C
- Hal: 18 °C
- Toilet: 18 °C
- Badkamer: 22 °C
- Slaap-, werkkamers: 22 °C
- Berging / technische ruimte: 15 °C

De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van deze temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle verwarmingselementen (vloerverwarming).



De WKO-installatie en bijbehorende warmtepomp/boiler wordt geëxploiteerd door een energie-exploitant (Eteck). Dit deel behelst de centrale energieopwekking tot en met de warmtepomp/boiler in de woning. U bent als eigenaar verplicht om met Eteck een leveringsovereenkomst af te sluiten voor de levering van warmte, 'koeling' en tapwater in de woning. Verdere afspraken zullen door Eteck met u worden afgestemd. U kunt dit vergelijken met een stadsverwarmingsaansluiting waarbij u tevens verplicht bent om een contract af te sluiten met de desbetreffende energie exploitant. Het onderhoud, vervanging van de WKO installatie, dus incl. de warmtepomp in de woning, is uiterlijk tot en met 2052 voor rekening en risico van de energie-exploitant, Eteck. Voor nadere informatie hierover verwijzen we u naar de leveringsovereenkomst en bijbehorende bijlagen die als bijlage zijn opgenomen bij de koopovereenkomst van uw woning.

### 5.1.2 WATERINSTALLATIE

De woningen worden aangesloten op het plaatselijke drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en zijn vervaardigd van kunststof. Vanaf de watermeter wordt een koud waterleiding met aftakkingen aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling, wasbak in de keuken (afgedopte leiding);
- de watervoeding incl. kraan ten behoeve van de vaatwasser in de keuken;
- de spoelinrichting van het toilet in de toiletruimte;
- de koudwaterkraan van het fontein in de toiletruimte;
- de spoelinrichting van het toilet in de badkamer (indien aanwezig);
- de wastafelmengkra(a)n(en) in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- het bad in de badkamer;
- de wasmachineaansluiting.

De woning wordt voorzien van warm tapwater welke afkomstig is uit de warmtepomp/boiler in de woning en onderdeel is van de installatie van de energieleverancier Eteck. Hiervoor wordt dus tevens de warmte afkomstig van het bestaande warmtenet van Eteck gebruikt, zoals reeds toegelicht. Vanuit deze warmtepomp/boiler zal het warm water naar de diverse warm water tappunten worden gebracht.

Alle woningen beschikken over een warmwatervoorraad met een uittapbare hoeveelheid van circa 226 of circa 437 conform de van toepassing zijnde eisen van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen. De temperatuur in het voorraadvat is minimaal circa 58°C. Voor sanitair gebruik zal dit gemengd worden met koud water tot 38°C. De warmtepompen / boilers behoren tot de installatie van Eteck, zoals eerder vermeld.

Wat betreft de warmwater capaciteit verwijzen we naar de bijlage(n) van Eteck zoals deze is opgenomen bij de leveringsovereenkomst die u sluit met Eteck. Voor maximaal comfort wordt overigens aangeraden in de keuken een kokend water kraan (of hot-fil boiler) te kiezen. Die levert direct warm of kokend water en haalt deze niet uit de warmtepomp/boiler in de technische ruimte / berging, waardoor er meer warm water beschikbaar is voor douche en/of bad.

Warmtapwaterleidingen worden vanaf de warmteaansluiting in de woning aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling in de keuken (afgedopte leiding);
- de wastafelmengkra(a)n(en) in de badkamer;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- het bad in de badkamer.

### 5.1.3 EIGENDOM WARMTEPOMP

De warmtepomp/boiler vergt een goed beheer/onderhoud om optimaal te kunnen functioneren. Het eigendom en beheer van de installatieonderdelen is ondergebracht bij Eteck. Tot hun eigendom behoort zoals eerder al vermeld het collectieve systeem tot en met de warmtepomp/boiler in de woning zelf. Zie hiervoor tevens de aansluitovereenkomst van Eteck met de daarbij opgenomen bijlagen.

## 5.2 Ventilatie

De woningen worden geventileerd middels een WTW (warmteterugwin)-ventilatiesysteem waarmee schone lucht van buiten direct de verblijfsruimten in wordt geblazen. In de keuken, toiletten, badkamers, garderobe en opstelplaats voor de wasmachine/droger in de woning wordt deze lucht (via overstroom onder de deuren door) weer afgezogen. De afgezogen lucht verwarmd de toevoerlucht door middel van een kruisstroomwisselaar met een rendement van circa 95%. De benodigde toe- en afvoerroosters voor luchtstroming worden uitgevoerd in wit kunststof en verwerkt aan het plafond van de woning. Deze staan indicatief op de verkoopcontracttekeningen weergegeven. De roosters zijn bij oplevering ingeregeld en deze stand dient behouden te worden voor de juiste hoeveelheden lucht per ruimte. Ze kunnen in principe niet verplaatst worden. Aanvullend wordt er in de keuken een drie-standenschakelaar voorzien waarbij elke bewoner de ventilatiestand kan regelen. In de badkamer is een puls schakelaar voorzien ten behoeve van het tijdelijk opschalen van de ventilatie tijdens het douchen. De WTW-unit wordt geplaatst in de berging / technische ruimte. In de grotere woningen (onder andere type Penthouse en Penthouse (TOP)) kan het zijn dat er meer dan één WTW unit dient te worden opgenomen, wat nog definitief door de installateur van het werk bepaald dient te worden.

Om het ventilatie systeem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatieafzuigkap worden toegepast. Over het toe te passen type recirculatieafzuigkap kan de keukenleverancier u adviseren.

## 5.3 Binnen riolering

De binnen riolering wordt uitgevoerd in kunststof en aangesloten op het vuilwaterriool. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting, beluchting en ontpoppingsmogelijkheden. De afvoerleidingen van de wastafels en het fonteintje worden weggewerkt als buis in de muur. Op enkele locaties zijn de afvoerleidingen weggewerkt in een voorzetwand, in verband met de geldende geluidseisen. De binnen riolering heeft de volgende aansluitpunten:

- de afvoeren van de closetpot en het fonteintje in de toiletruimte;
- de afvoeren van de wastafel(s), douchehoek, closetpot en het bad in de badkamer;
- de afvoer voor een wasmachine en droger;
- de afvoer van de keuken (wasbak en vaatwasser, afgedopt);
- de afvoeren t.b.v. eventuele technische installaties zoals bijvoorbeeld de warmtepomp in de technische ruimte / berging van de woning.

## 5.4 Elektrotechnische installaties

De elektrotechnische installatie wordt volgens de geldende voorschriften uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van de benodigde aardlekschakelaars. De groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast van de woning. De locatie van de meterkast is op de verkoopcontracttekening aangegeven, nabij de entree van de woning. De meterkast is voorzien van een 3-fase aansluiting (minimaal 3 x 25A). Het is belangrijk om in overleg met de kopersadviseur en de showrooms bij de keuzen van opties, apparatuur etc. de juiste aansluitwaarde voor de meterkast te bepalen zodat dit in de woning geïnstalleerd kan worden. Leidingen worden in basis in de vloer en wand weggewerkt.

De meterkast in de woning wordt voorzien van 2 electrameters vanuit de netbeheerder. De hoofdmeter is onderdeel van de totale E-installatie in de woning en de tweede meter (SAP) is onderdeel van de installatie van Eteck, zoals eerder vermeld.



In de woningen worden in hoofdlijnen de volgende aansluitingen aangebracht (op de verkoopcontracttekening staat bij iedere ruimte indicatief aangegeven welke lichtpunten en elektrapunten er zijn voorzien):

	Hoogte boven vloer ca.
• Wandcontactdozen verblijfsruimten:	300 mm.
• Wandcontactdozen boven aanrechtblad:	1.250 mm.
• Wandcontactdozen overig:	300 mm.
• Schakelaars:	1.050 mm.
• Opnemer in de woonkamer:	1.500 mm.
• Thermostaat in de slaapkamers:	1.500 mm.
• Bedieningspunt mechanische ventilatie:	1.200 mm.
• Aansluitpuntpunt boven spiegel in badkamer:	1.900 mm.
• Telefoon- en CAI-aansluitingen:	300 mm / 1.500 mm conform verkooptekening.
• Loze leidingen:	300 mm.
• Wandcontactdoos wasmachine/wasdroger:	1.050 mm.
• Aansluitpunten keukeninstallatie (conform de 0-tekeningen en paragraaf 4.8 van deze Technische Omschrijving):	

Bovenstaande hoogten betreffen circa maten en worden gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer van de betreffende ruimte. Plaatselijk kunnen de aangegeven hoogten afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen zoals bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie of mechanische ventilatie-unit. De aantallen, plaats en soort zijn op de verkoopcontracttekening en 0-keukentekening van de betreffende woning indicatief aangegeven.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd als inbouwschakelmateriaal in kunststof, fabricaat Niko Original, of gelijkwaardig, in de kleur wit. Waar mogelijk in 1-afdekraam gecombineerd. In de meterkast zal de installatie als opbouw worden uitgevoerd. Alle lichtschakelaars in de woning worden voorzien van een zogenaamde 'nuldraad', dit is de basis om later een schakelaar 'slim' te kunnen maken.

Er is één dubbele wandcontactdoos in de woonkamer voorzien van een USB-oplaadaansluiting. Daarnaast is er voor iedere woning minimaal 1 dubbele contactdoos in de vloer voorzien.

Standaard bevindt zich in de woning een enkele wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van de wasmachine (op een hoogte van circa 1.050mm). Naast de wasmachineaansluiting wordt een enkele wandcontactdoos aangebracht, aangesloten op een aparte groep, ten behoeve van een wasdroger.

Iedere woning wordt opgeleverd met een fitting en lamp in ieder toilet en badkamer.

#### 5.4.1 PV-PANELEN

Een PV-paneel zet zonne-energie om in elektriciteit. Het totaal van de PV-panelen op het dak is aan de hand van berekeningen bepaald om aan de gestelde BENG eisen en EPC-ambitie te kunnen voldoen. In totaal komen er **133 PV-panelen** op het dak van het gebouw. Deze zijn indicatief op de verkoopcontracttekening aangegeven. 22 PV-panelen worden aangesloten op de algemene voorzieningen van het gebouw, zoals de algemene verlichting, lift etc. Hiervoor wordt een omvormer gesitueerd naast de ingang van de fietsstalling in de stallingsgarage. Er worden, afhankelijk van de grootte van de woning, tussen de 4 en 6 PV-panelen direct aangesloten op ieder appartement, zoals eerder vermeld in deze Technische Omschrijving. In de technische ruimte / berging van de woning wordt hiervoor een zogenoemde omvormer geplaatst. De PV-panelen zijn eigendom van bewoner en/of VVE. Afhankelijk van de eisen van het energiebedrijf kan er wel / niet energie worden terug geleverd aan het elektriciteitsnetwerk, e.e.a. ter beoordeling van het NUTS-bedrijf waarmee de VVE en desbetreffende koper een contract afsluit.

## 5.5 Internet, televisie en telefoonaansluiting

In de woning zijn diverse aansluitpunten voorzien. In de woonkamer zijn twee bedrade punten opgenomen, welke voorzien worden van een UTP kabel. In slaapkamer 1 is één bedraad punt opgenomen, welke voorzien wordt van een UTP kabel. Daarnaast is er in slaapkamer 1 ook één loze leiding voorzien. De overige slaapkamers zijn van één loze leiding voorzien. Een UTP kabel kan gebruikt worden voor de aansluiting van internet, televisie en telefonie. SKP is in Pijnacker de lokale aanbieder van internet, televisie en telefonie.

In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht.

## 5.6 Videofooninstallatie

Naast de entree deur van de woning is aan de buitenzijde een bel drucker ten behoeve van een deurbel aangesloten. De schel is gemonteerd in de entreehal. Het beeld op de videofoon installatie is in kleur uitgevoerd. Ieder woning heeft een videofooninstallatie, bestaande uit een wandtoestel met een spreekluisterverbinding, een (touch)kleurenbeeldscherm uitgevoerd met een deuropener en een zoemer welke eveneens, via uw eigen wifi netwerk in de woning te verbinden en te bedienen is via een mobiele telefoon (mits toestelgeschiktheid). Aan de buitenzijde van de hoofdentree van het gebouw is een spreek- luistermodule met kleurencamera voorzien in het belpaneel. Hiermee kan vanuit de woning bezoek binnen worden gelaten.

## 5.7 Rookmelders

Conform Bouwbesluit worden in de woningen optische rookmelders geplaatst die apart zijn aangesloten op het elektriciteitsnet en met elkaar gekoppeld zijn. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij. Indien wettelijk voorzien moet worden in meerdere rookmelders, worden deze onderling gekoppeld. Daarnaast is de rookmelder in de woning gekoppeld op de glijdranger van de woningtoegangsdeur van de woning zodat deze dicht wordt gestuurd als de rookmelder in de woning in werking mocht treden.

## 5.8 Aansluitingen

Iedere woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen, zoals water, elektra, riolering, glasvezel, CAI en telecom in de meterkast. Er wordt geen gas aangeboden. De aanlegkosten voor de betreffende nutsvoorzieningen zijn in de 'vrij op naam-prijs' van uw woning begrepen. Voor de levering van de nutsvoorzieningen dient u zelf te zijner tijd de aanvraag bij het nutsbedrijf en de kabel-/glasvezelexploitant te doen. Hieraan zijn eenmalige aansluitkosten en huur- en/of abonnementskosten verbonden die niet in de 'vrij op naam-prijs' zijn begrepen.

De kosten van het gebruik van warmtelevering, koeling, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van VORM Bouw B.V.. Meters van water en elektra worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen Nuts leverancier. Vanaf de dag van oplevering bent u als koper vrij een energieleverancier te kiezen binnen de wettelijke normen. Uitzondering is de levering van warmte en koude, via de warmtepomp/boiler, waarvoor u een contract aangaat met Eteck. Voor de aanleg van een vaste telefoonaansluiting dient u zelf een dienst (met abonnement) aan te vragen bij een kabelexploitant. Wij adviseren u dan ook, indien u dit wenst, deze zo vroeg mogelijk voor de oplevering van uw woning aan te vragen.

# 6. Buitenruimte bij de woning

Uw woning wordt opgeleverd met privé buitenruimte. Onderstaand vindt u een omschrijving van toegepaste materialen en erfafscheidingen, voor zover van toepassing.

## 6.1 Terrassen

De terrassen van het project De Juffer zijn uitgevoerd in een in het werk gestorte betonconstructie. De bovenzijde van de betonnen terrassen worden afgewerkt met houten vlonderdelen. Deze houten vloerdelen zijn niet voorzien van antislip profilering, om aanslag van groen- en vuilophoping juist te voorkomen. De balkonranden en onderzijde van de terrassen zijn voorzien van een afwerking van verduurzaamd hout. Na verloop van tijd zal de houten afwerking door weersinvloeden verkleuren, wat opgenomen is in het gevelbeeld van de architect. Er is bewust gekozen voor deze onbewerkte houten afwerking. De houten vloerdelen, kopse zijden terrassen en onderzijde terrassen zijn daar waar vereist brandwerend uitgevoerd conform de geldende regelgeving. De terrassen zijn verder afgewerkt met een prefab betonnen afdekkband in kleur, met daarop een stalen lamellen hekwerk.

De terrassen zijn in de basis voorzien van enkele verlichtingsarmaturen in het plafond (schakelbaar vanuit de woning) welke speciaal zijn geselecteerd op de geldende eisen van de Flora & Fauna vergunning – afgestemd op de vleermuizen die zich bevinden ter plaatse van de Plas van Van Buijsen. De bewoners en/of VvE de Juffer moeten deze verlichtingsarmaturen handhaven en indien defect voorzien van een gelijk armatuur / lichtbron als in basis is aangebracht om lichtvervuiling op de Plas van Van Buijsen te voorkomen voor het behoud van de Flora & Fauna. Aanvullende permanente verlichting ter plaatse van de terrassen mogen niet worden aangebracht door de bewoners van het pand / VvE de Juffer in het kader van de Flora & Fauna eisen. Gedurende de periode november tot en met februari mag wel aanvullende verlichting ter plaatse van de terrassen worden aangebracht door de bewoners van de Juffer. Zie hiervoor tevens de ingediende vergunningsdocumenten bij de Omgevingsdienst Haaglanden (ODH). Indien de vergunning door de ODH is verleend en weten of er wel / niet aanvullende eisen worden gesteld zullen we dit nader met u als koper afstemmen in eventueel een erratum.

Op het terras wordt één of meerdere dubbele wandcontactdoos voorzien conform de verkoopcontracttekeningen. Het is via de optielijst mogelijk om een extra wandcontactdoos op een aparte groep toe te voegen.

Er kan een vorstvrije buitenkraan op de gevel worden opgenomen tegen een meerprijs. Deze is benoemd in de optielijst.

## 6.2 Erfafscheiding

Op de terrassen wordt door middel van plantenbakken een scheiding per woning gemaakt. De beplanting in deze bakken wordt met de woningen meegeleverd, met een bijhorend onderhoudsadvies voor deze beplanting. De beplanting is zodanig gekozen dat deze het hele jaar bijdraagt aan een natuurlijk beeld (inheems). Wat betreft de privacy scheiding tussen de terrassen (beplanting) is de gedachte dat deze zoveel mogelijk (winter)groen zal blijven en tevens een bijdrage zal leveren aan het natuur inclusieve karakter van het woongebouw als geheel (goed voor vogels en insecten). De desbetreffende bewoner dient zorg te dragen dat deze beplanting / privacy-voorziening in stand blijft, of de VvE moet hier anders over beslissen in de toekomst. De bloempotten / privacy-voorziening zijn eigendom van de VvE.

# 7. Algemene ruimten

De afwerking van de algemene ruimten in het gebouw is aangegeven in de kleur- en materiaalstaat (hoofdstuk 9). De definitieve afwerking wordt nader bepaald, mede in overleg met de architect.

De stallingsgarage en de algemene ruimten worden niet verwarmd.

In de algemene ruimten binnen het gebouw, de stallingsgarage en ter plaatse van de terrassen van de woningen zijn armaturen voor verlichting voorzien.

De reiniging van de beglazing van de geveldelen van de algemene ruimten, het trappenhuis alsmede overige geveldelen welke gereinigd en/of onderhouden moeten worden zal door de VvE collectief geregeld moeten worden. Insteek is dat de gevelkozijnen van de woningen zelf door de bewoners zal worden bewassen.

## 7.1 Entreehal

De entree van het gebouw ligt aan de zijde van de Aalscholver.

De woningen zijn vanaf de begane grond toegankelijk middels een collectieve entree vanaf straatniveau. Nabij deze entree bevinden zich de brievenbussen en het bellentableau met videofoon. De centrale entree leidt naar de lift en het hoofd- en vluchttrappenhuis. De bewoners van de woningen kunnen door middel van een kaartlezer / tag de fietsenberging(en), stallingsgarage en de hoofdentree van het woningencomplex sleutel-loos betreden.

## 7.2 Binnen- en buitenkozijnen en deuren

De binnen en buiten (deur)kozijnen van de algemene ruimten zijn uitgevoerd in hardhout. De stompe algemene binnen- en buitendeuren zijn massief uitgevoerd met bijpassend hang- en sluitwerk, deurkrukken en rozetten. De deuren in de algemene ruimten zijn deels voorzien van een verticale glasopening, waarbij het glas in de algemene ruimten voldoet aan de NEN 3569 normering. De houten binnen- en buiten deurkozijnen en houten binnendeuren zijn afgewerkt in het werk, in een nader vast te stellen kleur.

De deuren van de algemene ruimten zijn daar waar nodig voorzien van een elektrische dranger – aangestuurd middels een sensor, tag of elleboogschakelaar en dergelijke, of een standaard deurdranger. Insteek hierbij is dat elke bewoner zonder een sleutel / deurkruk te gebruiken bij zijn eigen woning kan komen, bij gebruik van de lift. Zie hiervoor de algemene verkoopcontracttekeningen waar deze deuren zijn gemarkeerd met een (e). Bij iedere woning worden minimaal twee zogenaamde tags geleverd waarmee de elektrische algemene deuren geopend kunnen worden.

## 7.3 Vloerafwerking

De vloeren in de algemene ruimten, inclusief de werkkast op de begane grond en verdiepingvloeren, zijn uitgevoerd als een zwevende dekvloer. De vloer van de algemene ruimte op de begane grond (hoofdentree en lifthal / corridor met bijbehorende vluchttrap) is afgewerkt met een tegelafwerking en aluminium of houten plint. De algemene ruimten op de verdiepingen worden afgewerkt met marmoleum / PVC of gelijkwaardig, nog nader door de architect vast te stellen en in een nader vast te stellen kleur en verder voorzien van een houten geschilderde plint. Tevens is ter plaatse van de hoofdentree een schoonloopmat voorzien. Zie hiervoor tevens de kleur en materiaalstaat welke is opgenomen in deze technische omschrijving.

## 7.4 Wand- en plafondafwerking

De wanden in de algemene ruimten zijn voorzien van sauswerk in een nader vast te stellen kleurstelling door de architect. Het noodtrappenhuis en hoofdtrappenhuis is plaatselijk voorzien van akoestische wandafwerking, waar vereist. Ter plaatse van de werkkast op de begane grond is wandtegels voorzien ter plaatse van de uitstortgootsteen. De overige wanden zijn gesausd in het werk.

De plafonds in de lifthal in de kelder tot en met de 5e verdieping zijn voorzien van akoestische spuitwerk, al dan niet verlaagd en/of geïsoleerd uitgevoerd. Ter plaatse van de hoofdentree zal een houten plafond worden aangebracht – akoestisch uitgevoerd.

## 7.5 Binnen timmerwerk

In de algemene ruimten worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking.

## 7.6 Trappen en balustraden

Er komen een hoofd- en noodtrappenhuis, bereikbaar via de entreehal van het gebouw, zoals weergegeven op de verkoopcontracttekeningen.

### 7.6.1 HOOFDTRAPPENHUIS

Vanuit het hoofdtrappenhuis is de lift toegankelijk. De trappen opgenomen in het hoofdtrappenhuis zijn uitgevoerd in een stalen / houten trapboom met hardhouten trap treden en indien vereist zal een houten stootbord worden voorzien. Alle trappen en aangrenzende vides zijn voorzien van een stalen hekwerk met handregel conform opgave architect.

### 7.6.2 NOODTRAPPENHUIS

Vanuit de stallingsgarage is het mogelijk om de algemene ruimte op de begane grond en op de verdiepingen te bereiken via het noodtrappenhuis. Het noodtrappenhuis is uitgevoerd met een stalen trap met hardhouten treden (stallingsgarage naar begane grond) en stalen trap treden (begane grond naar 5e verdieping) gemoffeld in een nader vast te stellen kleur. Er is een stalen leuning toegepast. De vloerranden worden, waar benodigd, afgetimmerd met plaatmateriaal en afgeschermd met een hekwerk.

## 7.7 Lift

Het complex zal worden voorzien van één duurzame liftinstallatie waarmee alle bouwlagen kunnen worden ontsloten – inclusief de half verdiepte stallingsgarage. De lift zal worden uitgevoerd middels RVS schuifdeuren en RVS dagkantaferwerking aan de lifthal / corridor zijde. Daarnaast zal er worden voorzien in een zitje – achter in de lift – alsmede duurzame vloer, wand en plafondafwerkingen en een half hoge spiegel. De afmeting van de liftkooi (brandcardlift) is circa 1.100 x 2.100 x 2.200 mm (b x d x h). De deurdoorgang van de lift zal minimaal 850 mm bedragen. Merk en type worden nader bepaald.

## 7.8 Installaties

De verlichting in de algemene ruimten is uitgevoerd in led-verlichting en wordt aangestuurd middels een bewegingssensor en/of tijdschakelaar. Daar waar vereist zal er ten alle tijden minimale verlichting branden en wordt deze opgeschaald qua vermogen, aangestuurd door de bewegingssensor. Alleen in de stallingsgarage en in de algemene ruimte op de begane grond is er vluchtwegaanduiding en noodverlichting opgenomen om in geval van calamiteiten veilig te kunnen vluchten conform voorschriften. Verder is er niet voorzien in vluchtwegaanduiding en/of noodverlichting in de algemene ruimten.

Verder zal er voorzien worden in een droge blusleiding in het centrale trappenhuis / algemene ruimten.

Aanvullend is er op de begane grond een water tappunt opgenomen ter plaatse van de hoofdentree ten behoeve van de beplanting aangrenzend aan het gebouw.

## 7.9 Parkeervoorzieningen

Het project is voorzien van een gezamenlijke, half verdiepte stallingsgarage voor auto's, fietsen, brommers en scootmobielen. De in- en uitgang van de stallingsgarage bevindt zich aan de Aalscholver en bestaat uit een hellingbaan en betreft éénrichtingsverkeer, afgesloten door een speedgate. De maximale inrijhoogte bedraagt 2.100 mm. De stallingsgarage is bereikbaar via de lift en het trappenhuis. Ter plaatse van de hellingbaan is tevens de trap met fietsgoot voorzien voor de bewoners om de fietsenstalling in de half verdiepte stallingsgarage te bereiken. De toegangsdeur is tevens opgenomen naast de speedgate deur en is bedienbaar middels de eerder vermelde kaartlezer / tag waarbij deze deur elektrisch zal worden open gestuurd.

De vloer in de half verdiepte stallingsgarage en bijbehorende collectieve fietsstalling zal worden uitgevoerd als een gevulde betonvloer, voorzien van een slijtlaag. Waar vereist zal de vloer worden voorzien van rijrichtingspijlen, auto stallingvak nummering en dergelijke. De hellingbaan van de half verdiepte stallingsgarage zal worden uitgevoerd in beton en worden "geveegd" en voorzien van een hellingbaan verwarmingssysteem voor de winter. De vloerafwerking in de algemene ruimten (trappenhuis, lifthal / corridor) in de stallingsgarage zal worden voorzien van een tegelafwerking met aluminium of houten plint.

De wanden in de half verdiepte stallingsgarage en in de fietsenstalling in de stallingsgarage zijn uitgevoerd als schoon werk beton of in kalkzandsteen blokken. Hier is geen aanvullende afwerking opgenomen. Het trappenhuis in de half verdiepte stallingsgarage is aan de buitenzijde (zijde stallingsgarage) voorzien van isolatie en afgewerkt middels stootvaste beplating. In de half verdiepte stallingsgarage en bijbehorende fietsenstalling blijven de betonnen vloeren en bijbehorende installaties in het zicht en zal er geen verdere plafondafwerking plaats vinden.

De plafonds in de algemene ruimten in de kelder en in de fietsenstalling op de begane grond zijn voorzien van akoestische plafondafwerking, al dan niet verlaagd en/of geïsoleerd uitgevoerd.

Alleen in de stallingsgarage en in de algemene ruimte op de begane grond is er vluchtwegaanduiding en noodverlichting opgenomen om in geval van calamiteiten veilig te kunnen vluchten conform voorschriften, zoals eerder vermeld in deze omschrijving.

De stallingsgarage is alleen toegankelijk voor bewoners, en dus niet openbaar. Brandweer, hulpverleners, nutspartijen en de door de VvE aangestelde partijen voor het technisch onderhoud hebben eveneens toegang tot de stallingsgarage.

De ventilatie wordt geregeld door middel van natuurlijke ventilatie middels openingen in de betonwanden van de half verdiepte stallingsgarage. Plaatselijk zullen in de half verdiepte stallingsgarage aanvullend stuwdrukventilatoren aan het plafond van de van de stallingsgarage worden aangebracht voor een optimale luchtcirculatie. De ventilatie wordt geregeld op basis van CO/LPG detectie.

### 7.9.1 AUTOPARKEREN

Onder het gebouw is een half verdiepte stallingsgarage voorzien. Hierin zijn 37 stallingsplaatsen, met een vrije hoogte van 2.100 mm opgenomen die allen zijn toegewezen aan de woningen. Deze half verdiepte stallingsgarage is alleen voor de bewoners van de Juffer te gebruiken; hier zijn geen bezoekersparkeerplaatsen voorzien. De plaats van de bij de woning behorende stallingsplaatsen is op de verkoopcontracttekening af te lezen.

De stallingsgarage is uitgevoerd als zijnde één brandcompartiment passend binnen de geldende (brand)eisen. De verlichting van de stallingsgarage wordt uitgevoerd in LED. Er is één in- en uitgang voor autoverkeer en fietsers die is afgesloten middels een speedgate met aangrenzende loopdeur. Per auto stallingsplaats wordt er één handzender bij oplevering verstrekt.

De hellingbaan naar de stallingsgarage met bijbehorende fietsenstalling bevindt zich aan de oostzijde van het gebouw. Vanuit de stallingsgarage is het mogelijk om de algemene ruimte op de begane grond en op de verdiepingen te bereiken via het noodtrappenhuis of middels de lift.

Daarnaast is er in de stallingsgarage een vlakbandkabel opgenomen. Op deze vlakbandkabel kunnen oplaadpunten voor auto's worden aangebracht. De oplaadpunten worden via de showroom aangeboden en, indien voor deze optie gekozen, na oplevering gerealiseerd door Q-charge. De oplaadvoorzieningen zullen worden beheerd door een nader vast te stellen leverancier en hiervoor zullen maandelijks beheerskosten in rekening worden gebracht die door de VvE of bewoner zullen worden gedragen.

### 7.9.2 FIETSPARKEREN

Voor het project de Juffer zal er per woning worden voorzien in 4 fietsplekken die allemaal 'laag' zijn gesitueerd. Deze fietsplekken zijn op twee locaties in het gebouw opgenomen, te weten op de begane grond (totaal 23 stuks) naast de hoofdingang van het gebouw en in de half verdiepte stallingsgarage (69 stuks). Deze twee collectieve fietsplekken zijn alleen bedoeld voor de bewoners van het gebouw en zijn afgesloten voor bezoekers.

Er zijn oplaadpunten opgenomen bij de collectieve fietsplekken op de begane grond en in de stallingsgarage, welke zijn aangesloten op de algemene elektra voorziening in het gebouw.

De afgesloten fietsenstalling in de half verdiepte stallingsgarage is bereikbaar via een fietsgoot welke geïntegreerd is in de hellingbaan. De fietsenstalling op deze verdieping is afgescheiden van de auto-stallingsplaatsen middels een wand, opgetrokken uit kalkzandsteen vellingblokken en voorzien van een elektrische deur- te openen met een tag, drukknop of koord bediening- die volledig voldoet aan de brandwerendheidseisen. De vloeren, plafonds en betonnen wanden zijn niet afgewerkt en zullen als zichtwerk beton of kalkzandsteen worden uitgevoerd.

De vloer van de fietsenstalling op de begane grond zal, in lijn met de aangrenzende algemene ruimten, worden voorzien van een gecoate dekvloer. Ter plaatse van de fietsenstalling op de begane grond zijn de wanden uitgevoerd als sauswerk in een nader vast te stellen kleur en als extra bescherming voorzien van een stootvaste beplating. De fietsenstalling op de begane grond is toegankelijk middels een taglezer aan de buitenzijde en een elleboogschakelaar / trekkoord aan de binnenzijde.

De fietsplekken (totaal 4-stuks per woning) zijn opgenomen op de bijbehorende verkoopcontracttekening(en). Hierbij is tevens aangegeven welke fietsplekken voor welke woning zijn voorzien. Dit is echter, in tegenstelling tot de auto stallingsplaatsen in de half verdiepte stallingsgarage, niet juridisch geborgd. De VvE kan hier eventueel een afwijkende keus in maken in samenspraak met de bewoners.



In de fietsenstallingsruimte in de halfverdiepte stallingsgarage is tevens een ruimte voorzien voor het eventueel plaatsen van enkele scootmobiel en/of bakfiets plekken opgenomen – ter nadere invulling van de VvE. Zie hiervoor tevens de bijbehorende verkoopcontracttekeningen.

## 7.10 Werkkast

Op de begane grond wordt, zoals indicatief weergegeven op de verkoopcontracttekeningen, een werkkast opgenomen ten behoeve van de VvE. In de werkkast is een uitstortgootsteen opgenomen met een mengkraan, aangesloten op een boiler voor warm water. Verder is er geen sanitair opgenomen in de algemene ruimten. Aanvullend is er op de begane grond een water tappunt opgenomen ter plaatse van de hoofdentree.

## 7.11 Hydrofoor

In de kelder wordt een hydrofoorinstallatie geplaatst om voldoende druk op de watertappunten te verkrijgen.

# 8. Terrein

Rondom / grenzend aan het gebouw de Juffer zal een openbaar toegankelijk park worden ingericht. Dit park is in samenspraak met de landschapsarchitect ZUS en Gemeente Pijnacker-Nootdorp ontworpen. Het openbaar park volgt de hoofdlijnen van het inrichtingsplan ontworpen door de Gemeente Pijnacker-Nootdorp. Aansluitend hierop is door de landschapsarchitect een ontwerp gemaakt voor het terrein rondom het gebouw. Het park is zodoende dus deels in eigendom van Gemeente Pijnacker-Nootdorp. Hier zal de Gemeente dan ook het beheer en onderhoud uitvoeren.

Het deel dat niet onder het beheer van Gemeente Pijnacker-Nootdorp valt zal bij de VvE van de Juffer blijven en worden onderhouden, onderstaand in licht rood weergegeven. De precieze inrichting van het omliggende openbare park is nog niet definitief vastgesteld en hier kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend en kan/zal dus nog wijzigen in de volgende projectfasen.



## 8.1 Buitenriolering

De riolering van de woningen wordt aangelegd als een gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool. Het hemelwater zal worden afgevoerd / geïnfiltreerd via een wadi ter plaatse van het aangrenzende groen en zo uiteindelijk afvoeren in de plas van Van Buijsen. De buitenriolering ligt tot aan het gebouw volledig op het terrein van de Gemeente en blijft zodoende buiten de grens van het gebouw / terrein van de VvE de Juffer. Rioleringsbuizen worden uitgevoerd in kunststof en worden voorzien van de nodige hulpstukken.

## 8.2 Parkeervoorzieningen

Parkeerruimte voor bezoekers is buiten het complex gerealiseerd. Op het maaiveld, voor de hoofdingang van het gebouw, zijn 8 stallingsplaatsen voor bezoekers opgenomen, welke in eigendom zijn van de VvE de Juffer. Er is tevens een voorziening voor het stallen van fietsen voor bezoekers opgenomen in het landschap.

## 8.3 Huisvuil

In het openbaar gebied ter plaatse van de Europalaan zijn de ondergrondse afvalcontainers opgenomen voor de bewoners ten behoeve van de afvalverzameling. Er zijn derhalve geen containerruimten in het gebouw voorzien ten behoeve van de woningen. De gemeente bepaalt de frequentie van leging. De gemeente kan u hierover nader informeren.

# 9. Duurzaamheid

Als VORM vinden wij het belangrijk om in een snel veranderende wereld te blijven investeren in mensen en innovaties. Hierdoor kunnen we het beste uit onszelf halen en de mooiste gebouwen en leefomgevingen maken. Ook zorgen wij ervoor dat onze gebouwen toekomstbestendig zijn en gebouwd worden met respect voor de omgeving en onze gezondheid. Onderstaand een aantal relevante onderwerpen, toegespitst op uw nieuwe woning.

U dient er rekening mee te houden dat het kiezen van eventueel meer- en minderwerk een negatieve invloed kan hebben op de duurzaamheidsprestaties. Dit kan consequenties hebben voor uw hypotheek en energieverbruik.

## 9.1 BENG

Het project kent een hoge milieu- & duurzaamheidsambitie die ruim voldoet aan alle gestelde BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) die van toepassing zijn. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en oplevering van een nieuw woongebouw moeten de BENG-eisen worden getoetst op gebouwniveau. De BENG-eisen gelden dus voor het woongebouw, niet voor de individuele woningen.

## 9.2 Energielabel

Voor de individuele woningen binnen het woongebouw wordt de energieprestatie berekend en geregistreerd en vastgelegd in het energielabel. Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij afgifte wordt onder andere gekeken naar de toegepaste isolatie en de gebruikte installaties. Het landelijk bekende label loopt momenteel van A+++ (groen, meest zuinig) tot en met G (rood, minst zuinig).

De woningen van de Juffer krijgen naar verwachting een groen A+++-certificaat wat bij oplevering definitief kan worden vastgesteld, dus u koopt een energiezuinige woning! Het energielabel is woning gebonden en maximaal tien jaar geldig. U ontvangt het definitieve energielabel na de oplevering van uw woning.

De energielabels worden opgesteld door een gecertificeerd bedrijf. In het kader van deze certificering kan er door de certificerende instelling (CI) een audit worden uitgevoerd op de kwaliteit van het energielabel. Bij een audit kan het zijn dat de auditor de woning van het geaudite energielabel fysiek wil bezoeken. U dient hieraan medewerking te verlenen. Zo niet, dan kan het energielabel voor de woning worden ingetrokken.

## 9.3 Milieu

Bij het ontwerp van de woningen, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, wordt rekening gehouden met het milieu. Uitgangspunt is dat transportbewegingen en bouwafval tijdens de uitvoering zoveel mogelijk worden beperkt. Bouwafval wordt vervolgens zoveel mogelijk gescheiden ingezameld en afgevoerd ten behoeve van recycling. De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- natuur inclusief bouwen door o.a. het integreren van nestkasten en vleermuisvoorzieningen in de gevel;
- gebruik van bio-based materialen als houten (gevel)afwerking voor de terrassen;
- toepassen van betongranulaat waar mogelijk en indien leverbaar in de beton constructies;
- isolerende voorzieningen ter plaatse van de vloeren, dakterrassen, gevels en daken;
- energievoorziening voor warmte, koude en warmtapwater wordt voorzien door warmtepompen die ten behoeve van de woningen worden aangesloten op een collectief bodemenergie opslagsysteem welke buiten de projectlocatie is gesitueerd door de energieleverancier Eteck;
- waterbesparende spoelvoorziening toilet(ten) (spoelonderbreking);
- alle toegepaste houtmaterialen hebben een FSC, PEFC of STIP keurmerk;
- waar mogelijk toepassen van duurzame, recyclebare en geprefabriceerde materialen;
- waar mogelijk toepassen van onderhoudsarme materialen met een lange levensduur;
- gebruik van PV-panelen op de platte daken t.b.v. de individuele appartementen en de VvE – elektra verbruik algemene ruimten en oplaadpunten stallingsgarage. LET OP: afhankelijk van het energiebedrijf kan het zijn dat terug leveren van elektra wel/niet mogelijk is, de aannemer kan hier niet verantwoordelijk voor worden gehouden;
- naast het zeer efficiënt energiesysteem worden er aanvullende energiezuinige technieken opgenomen zoals een Warmte-Terug-Win (WTW) ventilatiesysteem.

# 10. Kleur- en materiaalstaten

## 10.1 Exterieur gebouw

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Plint half verdiepte stallingsgarage	Beton.	Beton in licht grijze kleurstelling.
	Gevelopeningen t.b.v. ventilatie in gaaswerk	Gaaswerk in antraciet kleurstelling
Gevel metselwerk (vanaf plint)	Metselwerk en koppen terugliggend aangebracht Nestkasten opgenomen in gevel – totaal 4 stuks	In genuanceerde beige/bruine/zwarte kleurstelling. Voegwerk middels doorgestroken specie in kleur
Gevelkozijnen woningen (ramen)	Houten kozijnen	Geschilderd / gebeitst in een nader vast te stellen kleur
Buitenkozijnen en draaiende delen (deuren)	Houten kozijnen (voorzien van PAS schuifdeur en / of houten deuren en draai-kiep kozijnen)	Geschilderd / gebeitst in een nader vast te stellen kleur
Beglazing woningen	Triple beglazing	Helder uitgevoerd
Voordeuren woningen	Hout in vlakke uitvoering in HPL afwerking met deurspion	Nader te bepalen
Dorpel	Holonite	Antraciet
Platte dak gebouw	Beton met geïsoleerde dakafwerking	HWA zal worden afgevoerd op de wadi in het aangrenzende terrein
	PV panelen	
Dakrand	Verduurzaamd hout	Houtkleur zonder kleurtoevoeging
	Dakopstand: aluminium zetwerk	

## 10.2 Terrassen

Hekwerken	Stalen lamellen hekwerken	Beige kleurstelling
Terrasafwerking kopse zijden	Prefab betonband	Betonrand in beige kleurstelling
	Kopse zijden terrasrand in verduurzaamd hout met openingen ten behoeve van de vleermuizen.	Houtkleur zonder kleurtoevoeging. Onbehandeld en brandwerend waar vereist
Terrasafwerking	Houten vlakke vloerdelen – bamboe in vlakke uitvoering	Houtkleur (donker) zonder kleurtoevoeging. Onbehandeld en brandwerend waar vereist
Plafonds terras	Verduurzaamd hout	Houtkleur zonder kleurtoevoeging. Onbehandeld en brandwerend waar vereist
Privacy schermen	Bloempotten met beplanting	-

## 10.3 Interieur woningen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Vloerafwerking	Zwevende anhydriet dekvloer  De dekvloer van de badkamer wordt uitgevoerd in een zandcement dekvloer	
Vloerafwerking sanitair	Zie sanitair- en tegelwerkstaat	
Plafondafwerking	Stucwerk, niet gesaust.	Wit
Basis wandafwerking	Behangklaar (conform oppervlakte beoordelingsklasse groep 2), behoudens de meterkast en de betegelde of gespoten wanden	N.v.t., divers vanwege verschillende materialen wand.
Wandafwerking sanitair	Zie sanitair- en tegelwerkstaat.	
Binnenraamkozijnen	Hout	Nader te bepalen
Binnendeurkozijnen	Hout, af fabriek gelakt	RAL 9010
Dorpels toilet(en) en badkamer(s)	Kunststeen	
Binnendeuren	Stompe volle binnendeuren	
Beslag binnendeuren	Fabriek Buva type O-line – rozet, of gelijkwaardig	
Schakelmateriaal	Inbouw, type Niko of gelijkwaardig	Wit

## 10.4 Sanitair en tegelwerk

De 9 stuks terrasappartementen (bouwnummer 01, 02, 05 tot en met 10 en 14) krijgen het afwerkingsniveau conform onderstaand overzicht (het een en ander conform verkoopcontracttekening):

Ruimte	Artikel	Merk/type
WC	Wandcloset (hangend)	Villeroy & Boch Architectura incl. toiletbril en toilet deksel, softclose en quick release
WC	Inbouw reservoir	Geberit inbouwreservoir met spaarstand en betegeld plateau
WC	Bedieningsplaat	Geberit Sigma 20 met twee spoelstanden
WC	Fontein	Villeroy & Boch Architectura 360 x 260 mm
WC	Fonteinkraan	Hans Grohe Logis 70 toiletkraan
WC	Plugbekersifon	Afvoerbuis in de wand, aansluiting met chromen sifon
WC	Tegelwerk wand	MOSA type Motto 225 x 450 mm, kleurkeuze Lake white mat, Lake white glans, Meld lightgrey, Meld midgrey en Meld beige
WC	Tegelwerk vloer	MOSA type Motto 450 x 450 mm, kleurkeuze Form beige, Form light grey, Form grey, Form dark grey en Form brown grey
WC	Voegwerk/profielen	Voegwerk in kleur en profielen
Badkamer	Wandcloset (hangend)	Villeroy & Boch Architectura incl. toiletbril en toilet deksel, softclose en quick release
Badkamer	Inbouw reservoir	Geberit inbouwreservoir met spaarstand en betegeld plateau
Badkamer	Bedieningsplaat	Geberit Sigma 20 met twee spoelstanden

Badkamer	Wastafel	Villeroy & Boch Architectura 600 x 470 mm
Badkamer	Wastafel mengkraan	Hansgrohe Logis 100 mengkraan
Badkamer	Plugbekersifon	Afvoerbuiss in de wand, aansluiting met chromen Geberit sifon
Badkamer	Spiegel	Spiegel vierkant 600 x 600 mm
Badkamer	Handdoekradiator	DRL Claudia Digi 1200x400 600W
Badkamer	Thermostatische mengkraan douche	Hansgrohe Croma Select S Vario thermostatische mengkraan met glijstang
Badkamer	Doucheput	Easydrain draingoot 700 mm breed met RVS deksel
Badkamer	Vast douchescherm	Eventueel douchescherm conform nultekeningen: circa 600 of 1.000x2.000 mm helder glas
Badkamer	Ligbad	Villeroy & Boch Omnia Architectura 1.800 x 800 mm in acryl uitvoering
Badkamer	Badwaste	Viega chromen bad afvoer met overloop
Badkamer	Thermostatische mengkraan bad	Badthermostaat Hansgrohe ecostat met Hansgrohe crometta 85 badset
Badkamer	Tegelwerk wand	MOSA type Motto 225 x 450 mm, kleurkeuze Lake white mat, Lake white glans, Meld lightgrey, Meld midgrey en Meld beige
Badkamer	Tegelwerk vloer	MOSA type Motto 450 x 450 mm, kleurkeuze Form beige, Form light grey, Form grey, Form dark grey en Form brown grey
Badkamer	Voegwerk/profielen	Voegwerk in kleur en profielen en betegeld toiletplateau

De 14 stuks terrasappartementen XL en de penthouse/penthouse TOP (bouwnummer 03, 04, 11, 12, 13 en 15 tot en met 23) krijgen het afwerkingsniveau conform onderstaand overzicht (het een en ander conform verkoopcontracttekening):

Ruimte	Artikel	Merk/type
WC	Wandcloset (hangend)	Villeroy & Boch Subway 2.0 incl. toiletbril en toilet deksel, softclose en quick release
WC	Inbouw reservoir	Geberit inbouwreservoir met spaarstand en betegeld plateau
WC	Bedieningsplaat	Geberit Sigma 20 met twee spoelstanden
WC	Fontein	Villeroy & Boch Subway 2.0 370 x 305 mm
WC	Fonteinkraan	Hans Grohe Logis 70 toiletkraan
WC	Plugbekersifon	Afvoerbuiss in de wand, aansluiting met chromen sifon
WC	Tegelwerk wand	MOSA type Motto 225 x 450 mm, kleurkeuze Lake white mat, Lake white glans, Meld lightgrey, Meld midgrey en Meld beige
WC	Tegelwerk vloer	MOSA type Motto 450 x 450 mm, kleurkeuze Form beige, Form light grey, Form grey, Form dark grey en Form brown grey
WC	Voegwerk/profielen	Voegwerk in kleur en profielen
Badkamer	Wandcloset	Villeroy & Boch Subway 2.0 incl. toiletbril en toilet deksel, softclose en quick release
Badkamer	Inbouw reservoir	Geberit inbouwreservoir met spaarstand en betegeld plateau
Badkamer	Bedieningsplaat	Geberit Sigma 20 met twee spoelstanden
Badkamer	Wastafel	Villeroy & Boch Subway 2.0 600 x 470 mm en/of 1.300 x 470 mm conform nultekening
Badkamer	Wastafel mengkraan	1 of 2 stuks Hansgrohe Logis 100 mengkraan

Badkamer	Plugbekersifon	Afvoerbuis in de wand, aansluiting met Geberit chromen sifon
Badkamer	Spiegel	Spiegel vierkant 600 x 600 mm of rechthoekig 1.300 x 600 mm conform nultekening
Badkamer	Handdoekradiator	DRL Claudia Digi 1195x400 600W
Badkamer	Thermostatische mengkraan douche	Hansgrohe Croma Select S thermostatische mengkraan met glijstang
Badkamer	Doucheput	Easydrain draingoot 700 mm breed met RVS deksel
Badkamer	Vast douchescherm	Eventueel douchescherm conform nultekeningen: circa 600 of 1.000x2.000 mm helder glas
Badkamer	Ligbad	Villeroy & Boch Subway 2.0 1.800 x 800 mm in acryl uitvoering
Badkamer	Badwaste	Viega chromen bad afvoer met overloop
Badkamer	Thermostatische mengkraan bad	Badthermostaat Hansgrohe ecostat met Hansgrohe crometta 85 badset
Badkamer	Tegelwerk wand	MOSA type Motto 225 x 450 mm, kleurkeuze Lake white mat, Lake white glans, Meld lightgrey, Meld midgrey en Meld beige
Badkamer	Tegelwerk vloer	MOSA type Motto 450 x 450 mm, kleurkeuze Form beige, Form light grey, Form grey, Form dark grey en Form brown grey
Badkamer	Voegwerk/profielen	Voegwerk in kleur en profielen en betegeld toiletplateau

## 10.5 Algemene ruimten

De afwerking van de algemene ruimten in het gebouw de Juffer is indicatief aangegeven in onderstaande kleur- en materiaalstaat. De definitieve afwerking wordt nader bepaald.

Ruimte	Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Gevelkozijnen	Hout	Geschilderd / gebeitst in een nader vast te stellen kleur
	Geveldeuren	Hout	Geschilderd / gebeitst in een nader vast te stellen kleur
Hoofd entreehal en lifthal / corridor begane grond	Vloerafwerking	Tegelvloer voorzien van aluminium gecoate plint en schoonloopmat bij de hoofdingang	Nader te bepalen
	Plafondafwerking	Houten plafondafwerking in de hoofdentree – akoestisch aangebracht en akoestisch spuitwerk in de lifthal / corridor.	Nader te bepalen
	Wandafwerking	Sauswerk	Wit / nader te bepalen
	Kozijnen deuren	Hout met en deels zonder glasopening	Nader te bepalen
Werkkast	Vloerafwerking	Tegelvloer	Nader te bepalen
	Plafondafwerking	Sauswerk	Wit / nader te bepalen
	Wandafwerking	Sauswerk en tpv de uitstortgootsteen wandtegels	Wit / nader te bepalen

	Uitsstortgootsteen	Villeroy & Boch Omnia Pro met stootrand en emmerrooster 450x350mm	
	Mengkraan	Grohe Costa L met onderuitloop	
Verkeersruimten verdiepingen / lifthal / corridor	Vloerafwerking	Tapijt of marmoleum/PVC en houten plint	Nader te bepalen
	Plafondafwerking	Akoestisch spuitwerk	Nader te bepalen
	Wandafwerking	Sauswerk Deels akoestische beplating opgenomen	Nader te bepalen
	Kozijnen	Hout	Nader te bepalen
	Deuren	Hout	Nader te bepalen
Hoofdtrappenhuis	Vloerafwerking	Houten treden	Nader te bepalen
	Plafondafwerking	“dak” verlaagd plafond of spuitwerk, daar waar nodig akoestisch	Nader te bepalen
	Wandafwerking	Sauswerk	Wit / nader te bepalen
	Leuning/balusters/traphek	Lamellenhekwerk met handregel	Nader te bepalen
	Trap	Houten en stalen trapbomen met houten treden en plaatselijk houten stootborden	Nader te bepalen
Noodtrappenhuis stallingsgarage – begane grond	Vloerafwerking	Tegelvloer voorzien van aluminium of houten plint	Nader te bepalen
	Plafondafwerking	“dak” verlaagd plafond of spuitwerk, daar waar nodig akoestisch	Nader te bepalen
	Wandafwerking	Sauswerk en deels akoestische beplating	Nader te bepalen
	Leuning/balusters/traphek	Staal	
	Trap	Stalen trapboom met houten treden	Nader te bepalen
Noodtrappenhuis begane grond 5 <sup>e</sup> verdieping	Vloerafwerking	Tegelvloer (bgg en kelder)	Neder te bepalen
	Plafondafwerking	Akoestisch spuitwerk 5 <sup>e</sup> verdieping. Onderzijde trap geen verdere afwerking	Nader te bepalen
	Wandafwerking	Sauswerk en deels akoestische beplating	Nader te bepalen
	Leuning/balusters/traphek	Staal	
	Trap	Stalen spiltrap met stalen treden met rubberen doppen	Nader te bepalen kleur



Algemene ruimte BG (fietsenstalling)	Vloerafwerking	Dekvloer gecoat	Nader te bepalen
	Plafondafwerking	Geïsoleerde houtwolcement beplating	Nader te bepalen
	Wandafwerking	Sauswerk en onderzijde stootvaste beplating	Nader te bepalen
	Kozijn	Hout	Nader te bepalen
	Deur	Hout	Nader te bepalen
Half verdiepte stallingsgarage	Vloerafwerking	Beton gevlierd en voorzien van slijtlaag	Grijs / betonkleur incl. belijning en stallingsplaats nummering
	Vloerafwerking hellingbaan	Beton geveegd	
	Plafondafwerking	Beton schoon werk incl. V-naden in het zicht en installaties	Grijs / betonkleur
	Wandafwerking	Beton schoonwerk	Onbehandeld
	Speedgate – toegang mobiliteitsterminal	Staal en voorzien van gaasvulling	Antraciet

## Contactgegevens

### **VORM Bouw B.V.**

Schiehaven 13  
3024EC Rotterdam

Postbus 16  
3350AA Papendrecht

Telefoon: +31(0)10 642 13 00  
Email: [post@vorm.nl](mailto:post@vorm.nl)