

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN - 56 appartementen Oostoren

---



Een ontwikkeling van  
SYNCHROON B.V.  
Stadsplateau 14  
3521 AZ Utrecht

Realisatie  
J.P. VAN EESTEREN B.V.  
Hanzeweg 16  
2803 MC Gouda

Inlichtingen en verkoop  
FIDES MAKELAARS  
Lammenschansweg 76  
2313 DP Leiden  
071 - 5168080

DE LEEUW MAKELAARDIJ  
Molenwerf 4  
2312 CK Leiden  
071 - 4051616

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN - 56 appartementen Oostoren

---

### Inhoudsopgave

1. Maatvoering en materiaalkeuze .....	4
2. Peil van het gebouw .....	4
3. Grondwerken .....	4
4. Rioleringswerken .....	4
5. Bestratingen .....	5
6. Terreininventaris .....	5
7. Funderingen .....	5
8. Vloeren onder maaiveld .....	5
9. Begane grondvloeren .....	5
10. Verdiepingsvloeren .....	6
11. Constructieve kolommen en wanden .....	6
12. Gevels .....	6
13. Binnenwanden .....	6
14. Platte Daken .....	7
15. Trappen, bordessen en balkons .....	8
16. Gevelkozijnen .....	8
17. Binnenkozijnen en -deuren .....	8
18. Hang- en sluitwerk .....	9
19. Stukadoorswerk .....	9
20. Tegelwerk en kunststeen .....	10
21. Metaal en kunststofwerken .....	10
22. Binnen- en buitentimmerwerk .....	10
23. Keuken .....	11
24. Beglazing .....	11
25. Schilderwerk .....	11
26. Vloerbedekking .....	11
27. Waterinstallatie .....	11
28. Sanitair .....	12
29. Elektrische installaties .....	13
30. Zonnepanelen .....	15
31. Zwakstroominstallaties .....	15
32. Telecommunicatie-installaties .....	15

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN - 56 appartementen Oostoren

---

33. Gasinstallatie .....	15
34. Verwarming-/ warmwaterinstallatie .....	15
35. Ventilatievoorzieningen .....	16
36. Liftinstallatie .....	17
37. Gevelreinigings-installatie .....	17
38. Parkeerplaats.....	17
39. Opruimen en schoonmaken.....	17
40. Bouwbesluit .....	17
41. Veiligheidsbeglazing in gebouwen .....	18
42. Politiekeurmerk Veilig Wonen®.....	18
43. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2020 .....	18
44. Uitsluitingen van garantie .....	18
45. Kleurenstaat .....	18
46. Ruimtestaat appartement.....	19
47. De kleine lettertjes .....	19
48. Beperkingen.....	19
49. Afwerkvloeren .....	20
50. Sanitair en tegelwerk .....	20
51. Tenslotte .....	20

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN - 56 appartementen Oostoren

---

### 1. Maatvoering en materiaalkeuze

De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoeringen zijn "circa"-maten. Bij de maatvoeringen (tussen wanden/vloeren etc) wordt geen rekening gehouden met enige wandafwerking, plinten, affimmeringen etc. In verband met de uitwerking van details, constructies, maatvoering materialen, gehanteerde bouwtechniek etc. kunnen - afhankelijk van onderdeel - afwijkingen tot ca. 4 à 5 cm. ontstaan ten opzichte van de vermelde maatvoeringen. Deze afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. Indien er sprake is van een grotere, afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de verkooptekeningen melden wij u dit door middel van erratum/addendum. De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoeringen zijn niet geschikt voor opdrachten aan derden door koper(s). Aan in de tekening gemeten maten c.q. maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

### 2. Peil van het gebouw

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

### 3. Grondwerken

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen verricht. Overtollige grond wordt verwerkt op het terrein en zo nodig afgevoerd.

Ter plaatse van de entree die toegang geeft tot de appartementen zal de bestrating worden aangelegd tot vloerniveau.

### 4. Rioleringswerken

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Dat houdt in dat het vuilwater- en hemelwaterrioleringsstelsel separaat worden aangesloten op het gemeenteriool. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

De afvoer van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat kortstondig tot 70° C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

Hemelwater wordt in eerste instantie opgeslagen onder de daktuinen middels een polderdak-waterbuffersysteem. Door toepassing van 'Slimme Dakstuwen' wordt ingespeeld op toekomstige regenbuien. Indien een hevige bui wordt voorspeld worden de dakstuwen open gestuurd om voortijdig het water te laten weglopen. Tijdens de bui wordt geregistreerd of en wanneer de stuwen kunnen worden dichtgezet waardoor het hemelwater wordt tegengehouden. Met het reguleren van het hemelwater worden de planten voorzien van water. Bij droge periodes waar er geen of nauwelijks hemelwater valt zal het systeem automatisch een waterkraan aansturen die zorgt voor toevoer van water. Het overtollige hemelwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk schoonwaterriool.

In de overige bestrating (zoals het fietsparkeerterrein en de paden) rond het woongebouw zijn straatkolken opgenomen die zijn aangesloten op een gemeenschappelijke riolering. Deze riolering is aangesloten op het openbare riool.

Aan de onderzijde van de inrit naar de stallingsgarage, wordt een hemelwater opvanggoot en een pompput geconstrueerd. Er wordt een vuilwaterpomp met vlotter geïnstalleerd welke wordt aangesloten op de riolering.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN – 56 appartementen Oostoren

---

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringsstelsel maken onderdeel uit van de aanneemovereenkomst en zijn in de koopsom begrepen.

### 5. Bestratingen

Het gebouw waar de appartementen onderdeel van uitmaken ligt aan 3 zijden rechtstreeks aan openbaar gebied, bestaande uit bestratingmateriaal aangelegd door de gemeente.

De terreinverharding aan de achterzijde van het gebouw, ter plaatse van de fietsenstalling, bestaat uit grijze betontegels met de afmeting 300 x 300 x 40 mm.

### 6. Terreininventaris

De terreininventaris maakt onderdeel uit van de koopovereenkomst en wordt in opdracht van de ontwikkelaar uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

Daar waar het gebouw grenst aan het openbare gebied is de gemeente verantwoordelijk voor de inrichting.

Aan de Vliegerstraat wordt op de erfscheiding een thermisch verzinkt stalen spijlenhekwerk geplaatst, voorzien van een toegangsdeur en toegangspoort. De toegangspoort is met een sleutel te openen en zal mede worden gebruikt door de eigenaar van het naastgelegen pand Eigenzorg ten behoeve van het recht van overpad.

Op het achtergelegen terrein wordt een overkapping gebouwd ten behoeve van het stallen van fietsen. Op een houten constructie worden metalen profielplaten aangebracht met daarboven trellisschermen voor de aanhechting van klimplanten. Onder de overkapping worden thermisch verzinkt stalen fietsrekken geplaatst. De fietsenstalling wordt ook gebruikt voor het stallen van fietsen door het personeel van de commerciële ruimtes en het hotel.

Er wordt niet voorzien in fietsparkeerplaatsen voor bezoekers van de appartementen. Dit kan plaatsvinden in de nabijgelegen openbare fietsenstallingen. De appartementen met een berging gelegen onder het begane grondniveau dienen hun fietsen in de eigen berging te stallen.

### 7. Funderingen

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt het gebouw op grondverdringende palen en funderingsbalken gefundeerd. Het betonwerk in de fundering en overige constructies zal voor zover toegestaan en beschikbaar worden voorzien van maximaal 20% gerecycled betonpuingranulaat in plaats van grind.

### 8. Vloeren onder maaiveld

De vloeren van de stallingsgarage, de bergingen, aansluitende trappenhuizen en algemene ruimten in de kelder worden uitgevoerd door middel van in het werk gestort beton. De vloeren worden glad en slijtvast afgewerkt op basis van het beoogde gebruik.

De hellingbanen voor auto's naar de stallingsgarage en aansluitende wanden worden uitgevoerd in in het werk gestort beton, het oppervlak van de hellingbaan wordt gebezemd opgeleverd. Ter plaatse van de overgang naar de parkeerkelder wordt een draingoot aangebracht aangesloten op een pompput met pomp ten behoeve van de afvoer regenwater. Voor het overige worden er geen waterafvoervoorzieningen in de kelder aangebracht. De inrit naar de stallingsgarage is uitgevoerd als een ongeïsoleerde betonvloer.

### 9. Begane grondvloeren

De begane grondvloer t.p.v. entree woongebouwen bestaat uit geïsoleerde kanaalplaatvloeren met een isolatiewaarde van  $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN - 56 appartementen Oostoren

---

### 10. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zijn van beton waarin de leidingen voor elektra, mechanische ventilatie en riolering zoveel mogelijk zijn opgenomen. De betonvloeren in de appartementen worden voorzien van een zwevende ondervloer met een dikte van 20mm, daarop komt een afwerklaag van 70mm anhydriet.

Door aanwezigheid van o.a. verwarmingsleidingen in deze afwerklagen kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

### 11. Constructieve kolommen en wanden

De constructieve kolommen en wanden worden gemaakt van in het werk gestort beton. De wanden met voldoende massa, waarmee wordt voldaan aan de minimale geluideis uit het bouwbesluit. Waar nodig worden openingen in de constructieve wanden voorzien van lateiconstructies van beton of staal.

### 12. Gevels

De gevels van het appartementengebouw zijn voornamelijk opgebouwd uit:

- Een binnenspouwblad van hout skelet bouw met een isolatiewaarde van minimaal  $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ;
- Een lat en regelwerk (geventileerde spouw);
- Aluminium gevelbeplating, kleur brons volgens de Kleur- en Materiaalstaat.

De gevel van de plint waar het appartementengebouw op staat is opgebouwd uit deels keramische steenstrips verlijmd op EPS-isolatie en traditioneel metselwerk. De steenstrips worden in dezelfde kleur als de metselstenen uitgevoerd. Kleur volgens de Kleur- en Materiaalstaat. Op de dakrand van de 1e en 3e verdieping wordt een stalen hekwerk ten behoeve van doorvalbeveiliging voor het onderhoud aangebracht. Als overgang tussen het stalen hekwerk en de steenstrips wordt een baksteen kleurige waterslag aangebracht waarboven aluminium zetwerk, kleur conform de kleur en materiaalstaat.

De in de plint gelegen entree naar het appartementengebouw wordt uitgevoerd in aluminium beplating kleur volgens kleur en materiaalstaat. De in de plint gelegen gevel van de stallingsgarage bestaat naast het metselwerk en steenstrips uit aluminium luchtdoorlatende roosters in de kleur van de metselstenen.

In de aluminium gevel wordt op diverse plaatsen aluminium waterslagen en zetwerk toegepast. Kleur conform de kleur en materiaalstaat.

De wanden van de balkons op de 4<sup>e</sup> tot en met 7<sup>e</sup> verdieping worden afgewerkt met stucwerk in de kleur wit. De wanden van de balkons op de 8<sup>e</sup> en 9<sup>e</sup> verdieping worden afgewerkt met houten geveldelen conform de kleur- en materiaalstaat.

### 13. Binnenwanden

De niet dragende binnenspouwbladen worden uitgevoerd in houtskeletbouw, voorzien van minerale wol afgewerkt met een beplating aan de binnenzijde.

De niet dragende binnenwanden van de entree, trappenhuis en overige algemene ruimte zijn van kalkzandsteen 100 of 150mm dik of van metal-stud. De bergingwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken.

De wanden van de hoofdentree en lifthal op de begane grond worden afgewerkt conform ontwerp op te stellen door de architect. De wanden van de trappenhuis en lifthalen op de verdiepingen worden voorzien van fijn spuitwerk Brander Crystal in de kleur standaard wit.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN – 56 appartementen Oostoren

---

De niet dragende binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd in Gibo blokken 70 of 100mm dik en/of metal studwanden. Ter plaatse van doorlopende schachten worden de niet dragende binnenwanden uitgevoerd in 100mm kalkzandsteen.

In de binnenwanden worden boven deuropeningen voorzieningen opgenomen om het bovenliggende materiaal te kunnen dragen.

De niet dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in metal-studwand.

#### 14. Platte Daken

De platte daken op de 1<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> en 10<sup>o</sup> verdieping worden in waterdichte dakbedekking voorzien van thermische isolatie. De isolatiewaarde van het totale dakpakket is gemiddeld  $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$  ( $R_c$  is de warmte weerstand van de constructie).

Op het dak van de 10<sup>o</sup> verdieping worden PV zonnepanelen geplaatst t, welke aangesloten worden op de algemene (CVZ)meterkast.

Op het dak van de 1<sup>o</sup> en 3<sup>o</sup> verdieping wordt een waterbergingsysteem aangebracht, gelegen onder de daktuin

De daktuin op het dak van de 1<sup>o</sup> verdieping heeft een substraatlaag van gemiddeld 20 cm. Tegen het huisje dat in deze daktuin staat t.b.v. de koelunits voor de WKO, het hotel en de commerciële ruimtes worden klimplanten geplant.

De daktuin op het dak van de 3<sup>o</sup> verdieping heeft een substraatlaag variërend tussen 20-40 cm. Hier kunnen wat grotere planten en stuiken groeien.

De daktuinen op de 1<sup>o</sup> en de 3<sup>o</sup> verdieping inclusief de keuze van beplanting wordt door een tuinarchitect ontworpen.

De op de 3<sup>o</sup> verdieping gelegen terrassen behorende bij de aangrenzende appartementen worden voorzien van composiet planken op regels. De scheiding tussen het substraat en de composietplanken bestaat uit een aluminium keerwand hoog 200 mm, gecombineerd met een aluminium spijlenhekwerk in de kleur conform kleur en materiaalstaat.

De buitenruimten van de appartementen op de 4<sup>o</sup> verdieping zijn van beton waarop dakbedekking voorzien van thermische isolatie. De isolatiewaarde van het totale dakpakket is gemiddeld  $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$  ( $R_c$  is de warmte weerstand van de constructie). Als afwerking worden composiet planken op regels aangebracht.

De beide daktuinen zijn alleen toegankelijk voor het plegen van onderhoud. Bij oplevering ontvangt de VvE een onderhoudsadvies voor deze daktuinen.

Voor de toegang naar het hoogst gelegen dak op de 10<sup>o</sup> verdieping wordt in de lifthal een dakluik opgenomen inclusief een aluminium ladder en veiligheidshenk. Het dak zal worden voorzien van een veiligheidssysteem voor het plegen van onderhoud aan het dak plus installaties conform de regelgeving.

De toegang voor het onderhoud aan de daktuin op de 1<sup>o</sup> verdieping kan plaatsvinden via de vluchttrap van de commerciële ruimtes. Toegang voor onderhoud aan de daktuin op de 3<sup>o</sup> verdieping kan plaatsvinden via de gevelladder.

In het dak kunnen op nader te bepalen plaatsen dakdoorvoeren worden aangebracht t.b.v. de kanalen van de commerciële ruimtes, rookafvoer, rioolontluchting en mechanische ventilatie.

De platte daken zullen worden voorzien van noodoverstort op nader te bepalen plekken volgens opgave van de constructeur.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN – 56 appartementen Oostoren

---

### 15. Trappen, bordessen en balkons

De inbandige trappen van geprefabriceerd beton. De treden zijn voorzien van een antislip profiel. De onderzijde van de trappen zijn standaard van gerold beton en krijgen geen verdere afwerking. De trap wordt aan één zijde voorzien van een ronde in kleur gemoffelde metalen leuning.

De buitenruimten van de appartementen op de 5<sup>e</sup> tot en met de 9<sup>e</sup> verdieping zijn van beton voorzien van een standaard antislip profiel en afwateringsgoot. De afvoer wordt aan de gevel zijde aangesloten op de vuilwater riolering. Aan de buitenzijde wordt een samengesteld hekwerk geplaatst bestaande uit een metaalplaat waarop een aluminium hekwerk voorzien van glaspanelen, volgens de kleur en materiaalstaat.

### 16. Gevelkozijnen

De hoogwaardig isolerende gevelkozijnen en -ramen zijn van aluminium in de kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en extra goede kierdichting. De spouwlaten en overige voorzieningen aan de binnenzijde zijn van naaldhout en/of plaatmateriaal.

De gevelkozijnen welke – conform verkooptekening - toegang bieden tot de buitenruimte van de appartementen worden uitgevoerd met draai-/kiepmogelijkheid.

De glasopeningen op de zuid en west georiënteerde gevel(s) behoudens die uitkomen op de loggia's worden voorzien van loze aansluitleidingen ten behoeve van een door de koper (als meerwerrkoop) aan te schaffen buitenzonwering doormiddel van verticale screens. Door de architect zal het materiaal en de kleur van de bak met geleiders worden voorgeschreven inclusief keuze van het doek met bijbehorende kleur.

De glas- en deurkozijnen van de hoofdentree en de stallingsgarage worden uitgevoerd in aluminium. In deze kozijnen worden aluminium buitendeuren opgenomen conform op tekening aangegeven indeling. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Ter afsluiting van de stallingsgarage worden aluminium overheaddeuren in de kleur brons gemonteerd. De buitenkant is voorzien van een esthetisch wafelpatroon, waardoor kleine gebruikssporen niet opvallen. De overheaddeuren hebben een open structuur ten behoeve van de ventilatie van de stallingsgarage. De overheaddeuren worden gecombineerd met in- en uitrij signalering. Voor de bediening van de overheaddeur wordt per parkeerplaats één handzender geleverd.

### 17. Binnenkozijnen en -deuren

In het appartement worden plaatstalen binnenkozijnen toegepast. De binnenkozijnen worden zonder bovenlicht uitgevoerd. De binnendeuren zijn vlakke stompe deuren afgelakt in een witte kleur.

De toegangsdeur naar het appartement wordt 30 minuten brandwerend uitgevoerd in een vlakke gesloten deur voorzien van spion en een valdorpel. Deuren naar de bergingen en technische ruimten buiten de appartementen worden uitgevoerd als gesloten deur en afgewerkt met HPL. Kleur volgens de Kleur- en Materiaalstaat.

De deuren van de gemeenschappelijke ruimtes naar trappenhuizen en liftportaal zijn van hardhout en voorzien van een glasopening. De deuren ter plaatse van de bergingen en de toegangen naar de bergingsgangen worden geplaatst in stalen montagekozijnen zonder bovenlichten en uitgevoerd als stompe deuren.



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN – 56 appartementen Oostoren

---

### 18. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De uitvoering is gelijkwaardig conform het Bouwbesluit. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de referentie SKG\*\* (Stichting Kwaliteitscentrum Gevelelementen (SKG)) zoals opgenomen in het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

De ramen worden voorzien van draai-/kiepbeslag conform geveltekening.

In de toegangsdeur van het appartement zijn zogenaamde 3-puntssluitingen met cilinderslot opgenomen. De scharnieren zijn nastelbare kogelscharnieren "zwaargewicht" met vast ingebouwde 18 mm dievenklauwen.

Het slot van de hoofdentree deur van het gebouw is vanuit het appartement met de videfooninstallatie te bedienen.

De brandwerende deuren van de gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van deurdrangers, evenals alle buitendeuren van de gemeenschappelijke ruimten. Voor zover conform de regelgeving van toepassing worden de deuren tussen brandcompartimenten in de algemene ruimten voorzien van deurdragers, zodat deze zelfsluitend zijn. De deuren naar de lifthallen worden daarnaast voorzien van kleefmagneten.

De hoofdtoegangsdeur van de entree, en de overige gevel toegangen tot het gebouw worden voorzien van geautomatiseerde deurdrangers. Dit betekent dat de deur na een (zeer) lichte handdruk automatisch (elektrisch) geassisteerd open of dicht gaat.

De binnendeuren worden voorzien van:

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

De deurkrukken, schilden, raambomen en deurdrangers zijn van aluminium in geëloxeerde uitvoering.

Alle cilinders van sloten in buitendeuren zijn gelijksluitend; dat betekent dat zowel de buitendeuren van het (privé)appartement, de deur van de berging in de onderbouw, als de deur van de centrale entree met dezelfde sleutel kan worden geopend.

### 19. Stukadoorswerk

De wanden van de woning worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden die voorzien zijn van tegelwerk en spuitwerk. Behangklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk en luchtballen, dienen door de koper te worden verwijderd.

De wanden (voor zover niet anders afgewerkt) van de hoofdentree op de begane grond, de lifthallen en de gemeenschappelijke verkeersruimten op alle verdiepingen, zijn voorzien van fijn spuitwerk (Brander Crystal) in de kleur wit. De lifthal op de begane grond wordt afgewerkt conform een nader te bepalen voorstel architect.

In het appartement worden de plafonds (met uitzondering van de meterkast) en de wanden boven het tegelwerk in het toilet afgewerkt met fijn spuitwerk (Brander Crystal) in de kleur wit.

Ten behoeve van het beperken van nagalm wordt in de lifthallen, trappenhuisen onder bordessen en aan het plafond van de verdiepingen een akoestisch absorberend materiaal aangebracht. De

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN – 56 appartementen Oostoren

---

hoofdentree wordt voorzien van een nader te bepalen plafond afwerking conform een nader te bepalen voorstel van de architect.

### 20. Tegelwerk en kunststeen

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels. De vloertegels worden standaard uitgevoerd in de kleur antraciet, afmeting 300x300 mm en uitgevoerd in blokverband. De verdiepte douchehoek is uitgevoerd met een schuine binnendeur met dam, naar de douchegoot toe afwaterende betegeling, afmeting 300x300 mm.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels. De wandtegels worden standaard uitgevoerd in wit, afmeting 250x330 mm en liggend verwerkt. In het toilet tot een hoogte van 1,5 m en in de badkamer tot tot aan het plafond. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Uitwendige hoeken worden voorzien van een PVC hoekstrip.

De entreedeur naar het appartement wordt voorzien van een kunststof onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 35 mm. Er is rekening gehouden dat er nog een vloerafwerking van minimaal 15 mm en maximaal 35 mm door de bewoner wordt aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil maximaal 20 mm zijn en daarmee voldoen aan het Bouwbesluit.

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

Op de vloer van de hoofdentree van het gebouw op de begane grond komt een vloerafwerking, nader te bepalen door de architect.

De vensterbanken bij de gevelkozijnen worden uitgevoerd in Bianco C Marmer composiet.

### 21. Metaal en kunststofwerken

Kozijnen worden aan de buitenzijde voorzien van aluminium waterslagen, kleur en materiaal volgens de kleur- en materiaalstaat.

Aan één wandzijde langs de trappen komt een rond gecoat metalen leuning.

Boven de hoofdentree komt een aluminium luifelraam in de kleur brons.

De postkasten zijn van aluminium in de kleur brons en worden in de entreepui opgenomen met huisnummeraanduiding aan de binnenzijde. Het front, briefkleppen, bedrukkers en naamhouders met huisnummer aan de buitenzijde zijn ook van aluminium in de kleur brons. In dit front is het bellentableau en de kleuren videfoon met spreek-/luisterinstallatie geïntegreerd.

### 22. Binnen- en buitentimmerwerk

De achterwand van de woning meterkast worden voorzien van plaatmateriaal. Op de achterwand wordt het meterbord gemonteerd.

Voor zover van toepassing worden wandbeëindigingen zoals kopwanden van de keuken, voorzien van houten afwerklat dekkend geschilderd.

Het plafond in de stallingsgarage en bergingen op de tussenverdieping is gedeeltelijk gelegen onder verwarmde ruimtes. Zowel de stallingsgarage als de bergingen zijn onverwarmde ruimtes. Ter voorkoming van een koudebrug zal dit plafond gedeeltelijk worden afgewerkt met geïsoleerde houtwolcementplaten. De isolatiewaarde van het totale pakket is minimaal  $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$  ( $R_c$  is de warmteweerstand van de constructie).

In de gemeenschappelijke ruimten (behalve in de bergingen- en bijbehorende verkeersruimten en ruimten voorzien van vloertegels) plinten aangebracht conform voorstel architect. In het appartement worden geen plinten aangebracht en/of geleverd.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN - 56 appartementen Oostoren

---

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

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

De plafonds van de loggia's op de 8<sup>e</sup> en 9<sup>e</sup> etage worden afgewerkt met houten delen, kleur en materiaal conform de kleur en materiaalstaat.

Om het leidingwerk in de gangzone aan de betonvloer op de 3e verdieping uit het zicht te werken, zal een verlaagd systeemplafond worden aangebracht. Het systeemplafond zal ervoor zorgen dat deze leidingen te allen tijde bereikbaar zijn voor onderhoud. Het systeemplafond in de kleur wit zal nader door de architect worden bepaald.

Daar waar de leidingen op de 3e verdieping de woning ingaan wordt ook in de woning een gedeeltelijk verlaagd plafond aangebracht. Dit plafond zal bestaan uit gipsplaten, voorzien van inspectieluiken.

### 23. Keuken

Het appartement wordt zonder keukeninrichting geleverd. De aangegeven keukenindeling dient slechts als aanduiding van een mogelijke opstelplaats. De afgedopte leidingen en aansluitpunten in het appartement zijn op een gebruikelijke keukenopstelling afgestemd. Separaat zal een tekening worden verstrekt met de maatvoering van alle standaard aansluitpunten ten behoeve van de keuken.

### 24. Beglazing

In de glasopeningen van de buitenkozijnen komt hoog rendement isolerende 2-laagse beglazing (HR++ glas).

Daar waar volgens het bouwbesluit vereist, wordt veiligheidsglas of brandwerend glas toegepast.

### 25. Schilderwerk

De houten kozijnen en niet fabrieksmatig afgewerkte affimierungen en/of in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende verf.. De fabrieksmatig afgewerkte onderdelen zoals binnenkozijnen worden niet geschilderd.

De wandafwerking inde hoofdentree op de begane grond zal worden gerealiseerd conform een nader te bepalen voorstel door de architect.

De in het zicht komende water- en rioleringsleidingen in toilet(ten) en badkamer(s) worden geschilderd.

Leidingwerk in bergingen, meterkasten en kasten worden niet geschilderd.

De parkeervakken en rijrichting in de stallingsgarage worden aangegeven met witte markeringen en belijning. De plaatsaanduiding wordt aangegeven door een bordje op de achterwand van de parkeerplaats en indien geen wand aanwezig op de kolom links of rechts van de parkeerplaats.

### 26. Vloerbedekking

De vloeren van de lifthallen en voorportalen van de trappenhuizen op de verdiepingen worden voorzien van een afwerking met vloertegels.

Achter de hoofdentree op de begane grond wordt een schoonloopmat aangebracht. De architect bepaalt de kleur en uitvoering.

### 27. Waterinstallatie

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

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN – 56 appartementen Oostoren

---

- de hydrofoorinstallatie;
- de watermeterruimte/ meterkast van het appartement;
- het tappunt boven de uitstortgootsteen op de begane grond in de werkkast;
- het tappunt voor onderhoud daktuinen, vorstvrij afgewerkt;
- het tappunt voor de gevelreinigings installatie op de 10<sup>e</sup> verdieping, vorstvrij afgewerkt.

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

- de gootsteenmengkraan t.p.v. keuken (afgedopt);
- de closetcombinatie;
- de fonteincombinatie (indien van toepassing);
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan;

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

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

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

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

### 28. Sanitair

In de Oostoren zijn appartementen met en zonder afzonderlijk toilet. Indien een appartement beschikt over een afzonderlijk toilet wordt dit standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.

a) Wandclosetcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch, serie O.Novo, wandcloset kleur wit
- Villeroy & Boch, serie O.Novo, closetzitting met deksel wit
- Geberit bedieningsplaat frontbediening wit

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

b) Fonteincombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch, serie O.Novo, fontein kleur wit
- Hans Grohe Focus S fontein kraan chroom
- Plugbikersifon met muurbuis chroom

De afvoer wordt opgenomen in de muur.

De badkamer wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.

a) Douchecombinatie bestaande uit:

- Hans Grohe Ecostat Comfort douchekraan thermostatisch
- Plieger Project glijstangset compleet 60cm chroom
- Easydrain vloergoot 80cm incl. rooster
- Een Huppe (of gelijkwaardig) Walk in douchewand bestaande uit 8mm dik veiligheidsglas indien dat op tekening van het appartement is aangegeven

b) Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch O.Novo, wastafel 60 cm. kleur wit, bestaande uit een wastafel en kraan

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN – 56 appartementen Oostoren

---

- Een Hans Grohe Focus E2 1 gats wastafelkraan inclusief bekersiston, muurbuis en rozet chroom
- De afvoer wordt opgenomen in de muur.

Indien het appartement niet beschikt over een afzonderlijk toilet zal de badkamer ook worden voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.

c) Wandclosetcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch serie O.Novo, wandcloset wit
- Villeroy & Boch, serie O.novo, closetzitting met deksel wit
- Geberit bedieningsplaat frontbediening wit

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

De opstelplek van de wasmachine wordt voorzien van:

- Venlo Nimbus II Project Eco beluchterkraan 1/2 x3/4 chroom
- Viega kunststof bekersiston met vloerbuis rozet

De werkkast (installatie- of hydrofooruimte) van het woongebouw wordt voorzien van:

- een standaard stalen uitstortgootsteen met emmerrooster
- Venlo Nimbus II Project Eco kraan chroom wandopbouw met afsluitbare S-koppelingen en rozetten
- Viega kunststof bekersiston met vloerbuis rozet
- Een 15 liter close-in boiler, wand opbouw met inlaatcombinatie, afvoer inlaatcombinatie loost in uitstortgootsteen.

### 29. Elektrische installaties

Het appartement wordt voorzien van een verdeelinrichting. Vanaf de verdeelinrichting worden de diverse aansluitingen in het appartement gevoed, zoals wandcontactdozen, lichtpunten, wasmachine/droger, keukenapparatuur, etc. De verdeelinrichting is opgebouwd uit een universeel samenbouwsysteem in kunststof uitvoering met de benodigde installatieautomaten, aardlekschakelaars, hoofdschakelaars, alsmede invoer en scheidingsschotten.

Vanuit de netbeheerder wordt voorzien in een voedingskabel 3x25 Amp met hoofdzekering en een slimme kilowattuurmeter (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder).

Door de ondernemer wordt voorzien in een hoofdschakelaar met minimaal 6 groepen en één kookgroep ten behoeve van de inductiekookplaat.

Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagedozen opgenomen in de wanden en plafonds. De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn van het type inbouw in de kleur helder wit. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.

Al het schakelmateriaal van fabricaat Jung serie AS500AW Kunststof wit.

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

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

- de schakelaars 1,05 m (in niet verblijfsruimten);
- de schakelaars (in verblijfsruimten) gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m;
- de wandcontactdozen 0,3m;
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en berging 1,25 m;
- één wandcontactdoos in de keuken op 2,0 m t.p.v. afzuigpunt(en);
- de buitenlichtpunt(en) 2,2 m;
- de (loze) leidingen t.b.v. telefoon, ICT en/of C.A.I. 0,3m;

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN – 56 appartementen Oostoren

---

- de (loze) leidingen t.b.v. keukenapparatuur 0,10 m.

Per slaapkamer wordt 1 schakelaar gecombineerd met 1 enkele wandcontactdoos op 1,05 m naast slotzijde van de deur.

Ten behoeve van de regeling voor de vloerverwarming/koeling worden in de woonkamer en slaapkamers thermostaten aangebracht op een hoogte van 1,5m. In de badkamer zal een elektrische handdoekradiator met thermostaat worden aangebracht.

Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht volgens tekening. Deze dienen aanvullend voorzien te zijn van een batterij en zullen onderling worden gekoppeld. Tevens worden de rookmelders voorzien van een LED indicator en testknop.

De loze leidingen (voor elektra-, telefoon-, ICT en /of C.A.I.) zijn voorzien van een controledraad.

Op de terrassen en de loggia's van de appartementen wordt een aansluitpunt voor buitenverlichting inclusief armatuur aangebracht. Tevens wordt er voorzien in een spatwaterdichte wandcontactdoos.

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

- Aansluitkast voedingskabel, hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Slimme kilowattuurmeter (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder);
- Hoofdschakelaar met groepenkast en aardlekschakelaars, welke is voorzien van de benodigde groepen:

In de fietsenstalling met bijbehorend terrein worden LED verlichting armaturen aangebracht. De energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van schemerschakelaars en bewegingssensoren.

Het lichtpunt in de individuele berging wordt uitgevoerd als opbouwinstallatie. Door de architect zal een LED lichtarmatuur wordt uitgekozen voorzien van een bewegingssensor.

In de gemeenschappelijke ruimten worden LED verlichtingsarmaturen en wandcontactdozen aangebracht. De energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van tijd klokken, schemerschakelaars en bewegingssensoren.

In de stallinggarage en de beringsclusters worden LED verlichtingsarmaturen aangebracht. De energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van bewegingssensoren. Het lichtpunt en de wandcontactdoos in de individuele bergingen worden uitgevoerd als opbouwinstallatie.

De verlichting van de stallinggarage dient op 50% te branden en bij detectie ter plaatse van een toegang 100% te gaan branden. Nabij de toegangen tot de parkeergarage wordt voorzien in aanwezigheidsdetectoren.

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

Ten behoeve van het aanbrengen van een laadpunt voor het opladen van auto's worden in de stallinggarage voorbereidingen getroffen. De koper kan als meerwerkoptie via de VVE ervoor kiezen om een laadpunt aan te laten leggen op de eigen parkeerplek. De ondernemer kan ervoor kiezen om dit bij één partij onder te brengen.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN – 56 appartementen Oostoren

---

### 30. Zonnepanelen

Op het platte dak van de 10e verdieping worden photovoltaïsche (PV) zonnepanelen geplaatst voor het opwekken van elektrische energie uit zonlicht. Er worden diverse blauw/zwarte zonnepanelen van ongeveer 1,6 m<sup>2</sup> groot (1,0 x 1,6 m) met ballast onder een hoek in landscape geplaatst.

Het maximaal opgewekt vermogen van een paneel wordt gegeven in Watt-piek en bedraagt circa 315 Watt-piek per paneel. Het begrip Watt-piek geeft het vermogen weer dat een paneel levert bij gestandaardiseerde laboratoriumcondities wat het makkelijker maakt om panelen met elkaar te vergelijken. In de praktijk wekt een zonnepaneel van 275 Watt-piek/paneel bij een oriëntatie op het zuiden circa 233 kWh/jaar op. Deze opbrengst zal per jaar afnemen waarbij er na 20 jaar, mits goed onderhouden, een rendement resteert van ongeveer 80%.

De elektriciteit die opgewekt wordt in een zonnecel heeft een gelijkspanning. Het openbare elektriciteitsnet is echter gebaseerd op wisselspanning. Middels omvormers wordt de gelijkstroom omgezet naar wisselspanning. De omvormers worden op het dak geplaatst. De omvormer wordt gekoppeld aan de CVZ-kast van de VVE waar het appartement deel van uitmaakt. Een gedeelte van de PV-panelen wordt aangesloten op CVZ-kast van de de gezamenlijke stallingsgarage.

### 31. Zwakstroominstallaties

De woning is voorzien van een bel-/ videfooninstallatie bestaande uit:

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

### 32. Telecommunicatie-installaties

In de meterkast zal de bekabeling door de leverancier telefonie en leverancier centrale antenne worden afgewerkt op een ISRA-punt/SOP punt.

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

Voor de verdeling van data, telefoon of centrale antenne inrichting (C.A.I.) zijn er verschillende leidingen in het appartement. Plaats en positie volgens tekening.

### 33. Gasinstallatie

Er wordt niet voorzien in een gasinstallatie.

### 34. Verwarming-/ warmwaterinstallatie

Het appartement wordt aangesloten op een WKO-installatie. De warmte, koude en de warmte voor het warme tapwater wordt in uw appartement afgeleverd via een afleverset.

De warmtapwatervoorziening voorziet tenminste in het per minuut op de diverse tappunten kunnen tappen van in totaal ca. 7,5 liter water van 60° C, CW-klasse 4.

De afleverset met verdeelunit van de vloerleidingen worden geplaatst zoals op tekening staat aangegeven. Het appartement wordt verwarmd met vloerverwarming die aangebracht is op een isolatielaag in de afwerkvloer. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een ruimtethermostaat per vertrek met uitzondering van de badkamer, toilet en de verkeersruimte. Vrijgave van verwarming of koeling geschiedt vanuit de woonkamerthermostaat in de appartementeninstallatie naar de centrale regelaar. Dit houdt in dat de woonkamerthermostaat leidend is voor het verwarmen of het koelen van het appartement.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN - 56 appartementen Oostoren

---

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator aangebracht voorzien van een thermostaat.

De keuze in vloerbedekking is van invloed op de afgifte van het systeem. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van steenachtige vloerafwerking. Alhoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele afwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum en tapijt) uitstekend mogelijk, indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) kleiner of gelijk is aan 0,09 m<sup>2</sup> K/W. Uw leverancier kan u hierover adviseren.

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

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

verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer)	20° C
verkeersruimten (hal)	15° C
toilettruimte	15° C
douche- en/of badruimte	22° C
inpanidige bergtruimte	15° C

In de toilettruimte, verdiepingshal en inpanidige bergtruimte wordt geen verwarming aangebracht.

Met betrekking tot de verwarmings- / warmwaterinstallatie geldt dat de van toepassing zijnde SWK Garantie- en Waarborgregeling, alsmede de bijbehorende modules (garantiesupplementen), te allen tijde prevaleren.

### 35. Ventilatievoorzieningen

Het appartement is voorzien van een ventilatie-installatie met mechanische toevoer en mechanische afvoer met Warmte Terug Win-unit (WTW) en 100% bypass door middel van een WTW - ventilatie unit geplaatst in de berging van het appartement. Het systeem wordt voorzien van CO<sub>2</sub> zone-gestuurde ventilatie. Er zijn twee zones, een voor de slaapkamers en een voor de woonkamer. Hiertoe wordt in het toevoerkanaal een CO<sub>2</sub> gestuurde driewegklep opgenomen.

De plaats van de luchtafzuigventielen en luchttoevoerventielen worden later door de installateur bepaald.

Het wijzigen hiervan is niet mogelijk. Dit is vooral van belang voor de opstelplaats van het kooktoestel. De keuken dient door de koper te worden voorzien van een recirculatie of een motorloze afzuigkap. Een afzuigkap met geïntegreerde motor kan niet aangesloten worden op het afzuigkanaal.

De keuken, het toilet, de badkamer en opstelplek wasmachine krijgen een afzuigpunt, de overige verblijfsruimten (slaapkamers, woonkamer en keuken) krijgen toevoerpunten welke allemaal zijn aangesloten op de WTW - ventilatie unit. Ten behoeve van een wasdroger wordt geen afvoer gemaakt.

Het regelen van de ventilatie (WTW-unit) gebeurt middels 3 standenschakelaars in de keuken en de badkamer. Met de badkamerschakelaar kan de ventilatie-installatie voor een bepaalde tijd op stand 'hoog' worden geschakeld.

Het gebouw is voorzien van een collectief kanalenstelsel voor toe- en afvoer van de ventilatie lucht. Elk individueel appartement wordt aangesloten op het collectieve kanalen stelsel welke eindigt op het dak.



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN - 56 appartementen Oostoren

---

Onder de binnendeuren is een sleuf opgenomen van circa 35 mm voor de luchtdoorstroming. Hierbij is rekening gehouden met een vloerafwerking 15 mm, waardoor de ruimte onder de deur minimaal 20 mm blijft.

De meterkast zal worden voorzien van de noodzakelijke ventilatievoorziening, bijvoorbeeld middels een rooster in de deur.

De gemeenschappelijke ruimten worden aangesloten op een op het dak van het gebouw staande separaat gebalanceerd ventilatiesysteem bestaande uit een individuele ventilatorunit voorzien van warmteterugwinning. De bergingen op de 2<sup>e</sup> verdieping worden hierop aangesloten, net als de trappenhuisen, verkeersruimten, de techniekruimten en de lifthallen. Iedere berging krijgt een afzuigrozet. De toevoer vindt plaats via de verkeersruimte voor de berging.

De bergingen op de begane grond en de containerruimte worden geventileerd middels een mechanisch afzuigstelsel, bestaande uit afzuigkanalen met rozetten en een afzuigventilator, aangesloten op een rooster in de stallingsgarage. De toevoer vindt natuurlijk plaats middels een gevelrooster in de buitengevel en een kanaal aan het plafond van de bergingengang.

De stallingsgarage wordt geventileerd conform de NEN 2443 natuurlijke ventilatie. Hiertoe worden in de gevel aluminium roosters opgenomen en in de overheaddeuren geperforeerde aluminium beplating. Er zal een overdruk ontstaan doordat de afvoer van de ventilatielucht van het hotel in de stallingsgarage wordt ingeblazen.

### 36. Liffinstallatie

De appartementen zijn naast twee trappenhuisen bereikbaar middels een elektrische lifftinstallatie met stopplaatsen op alle woonverdiepingen. De inwendige afmetingen van de liftkooi zijn circa 110 x 205 x 250 cm (bxlhx). De kooitoegang is een automatische, tweezijdig schuivende deur, voorzien van een fotocel-beveiliging. De liftkooi is uitgerust met een spiegel, een handleuning aan één zijde, een klapstoeltje en een verdiepingsaanduidingstableau in deurframe. De lift is voorzien van een noodoproepinstallatie.

De schacht- en cabinedeuren zijn van RVS. De binnenwanden en het plafond van de liftkooi zijn van RVS lucerne geborsteld. De muurkopomkledingen zijn van Zincor in een door de architect nader te bepalen kleur.

### 37. Gevelreinigingsinstallatie

Het onderhouden van de gevels en het bewassen van de ramen van de appartementen gebeurt door de VvE. Uitzondering hierop is de bewassing van naar binnen draaiende ramen en de ramen en deuren gelegen aan alle loggia's en aan de terrassen op de 3<sup>e</sup> verdieping. Om het onderhoud uit te kunnen voeren wordt voorzien in een gevelreinigingsinstallatie geplaatst op het dak van de 10<sup>e</sup> verdieping.

De zonnepanelen op het dak van de appartementen dienen door de VVE bewassen te worden.

### 38. Parkeerplaats

De verdeling van de parkeerplaatsen vindt plaats conform de koopsommenlijst.

### 39. Opruimen en schoonmaken

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

### 40. Bouwbesluit

De appartementen worden gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN - 56 appartementen Oostoren

Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode". Bij een aantal appartementen is mogelijk een deel van de oppervlakte van een ruimte, als verblijfsruimte conform het Bouwbesluit, niet meegenomen in de berekeningen.

#### 41. Veiligheidsbeglazing in gebouwen

De NEN 3569 "Veiligheidsbeglazing in gebouwen" is niet opgenomen in het Bouwbesluit, maar adviseert veiligheidsbeglazing toe te passen bij alle kozijnen, ramen en deuren op de begane grond, waarin beglazing, lager dan 850 mm vanaf de vloerafwerking is opgenomen. Het dubbele glas zoals toegepast in de hoofdentree zal tweezijdig worden uitgevoerd in veiligheidsglas.

#### 42. Politiekeurmerk Veilig Wonen®

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

#### 43. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2020

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

#### 44. Uitsluitingen van garantie

Het appartement wordt zonder keukeninrichting verkocht. > De keuken is daarmee uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

#### 45. Kleurenstaat

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

Positie	Onderdeel	Materiaal	Kleur/afwerking
Gevel onderbouw	Dichte buitengevel	Baksteen / strips	Geel-/belge-achtig
Gevel onderbouw	Kozijnen	Aluminium	Wit-achtig
Entree woontorens	Kozijnen, zetwerk, luifel	Aluminium	Middel/licht brons-achtig
Toegang stallingsgarage	Kanteldeur	Metaal	Middel/licht brons-achtig
Toegang fietsparkeren	Hekwerk	Metaal	Middel/licht brons-achtig
Buitentrap (vluchtrap)		Metaal	Metaalkleurig
Terrassen (3e verdieping)	Balustrades	Metaal spijlenhek	Licht brons-achtig
Gevels torens	Dichte buitengevel	Aluminium profiel	Licht brons-achtig
Loggias torens (behalve WT penthouses)	Plafond	Prefab beton of stucwerk	Beton (licht)grijs-achtig
Loggias torens (behalve WT penthouses)	Wandafwerking loggia	Stucwerk	Beton (licht)grijs-achtig
Loggias torens (behalve WT penthouses)	Balustrades	Metaal en glas hek	Licht brons-achtig
Westtoren penthouses	Dichte buitengevel	Geschaafde houten delen	Houtkleur
Westtoren penthouses	Openingen kozijnen	Aluminium	Donker brons-achtig
Westtoren penthouses	Balustrades	Metaal en glas hek	Donker brons-achtig
Westtoren penthouses	Plafond loggias	Geschaafde houten delen	Houtkleur

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN - 56 appartementen Oostoren

### 46. Ruimtestaat appartement

Ruimte (benaming volgens Bouwbesluit)	Afwerking wand	Plafond	Vloer
Entree (verkeersruimte)	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Meterkast (technische ruimte)	Onafgewerkt voorzien van meterbord	Onafgewerkt	Invoerplaat
Toilet (toiletteruimte)	Tegels tot 1,5m. daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Tegels
Badkamer (badruimte)	Tegels tot plafond	Spuitwerk	Tegels
Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Slaapkamer (verblijfsruimte)	Behangklaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Installatieruimte (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer
Buitenberging (bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer

### 47. De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van het appartement en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven.
- De perspectieffekening geeft een impressie, hieraan kunnen daardoor geen rechten worden ontleend.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in centimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Wij adviseren bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat. J.P. van Eesteren kan hiervoor geen verantwoordelijkheid op zich nemen.
- De op de verkooptekening aangegeven plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, overige voorzieningen, alsmede plaats en afmeting van radiatoren zijn indicatief.
- De situatie geldt alleen voor de erfgrenzen van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van J.P. van Eesteren.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de appartementen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.
- De postadressen (postcode en huisnummer) van de appartementen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt.
- De maten op de situatietekening kunnen niet bindend zijn. De juiste maten worden na opmeting door het kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording op zich nemen.
- Krachtens het Bouwbesluit moeten in de bouwwereld benamingen van ruimten in het appartement anders worden benoemd dan in het normale spraakgebruik gewoon is. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd.
- In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, onbenoemde ruimte en andere ruimten.

### 48. Beperkingen

Het appartement dient bij oplevering te voldoen aan het bouwbesluit, de N.E.N.-normen en de eisen van Nutsbedrijven (zoals deze van toepassing waren op het moment indiening omgevingsvergunning). In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## OCTAGON LEIDEN – 56 appartementen Oostoren

---

- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer- en minderwerklijst aangegeven;
- los te leveren bouwmaterialen zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw appartement);
- omleggen van C.V. leidingen en andere leidingen in vloeren;
- verplaatsen of wijzigen van de mechanische installatie;
- vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.

### 49. Afwerkvloeren

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

### 50. Sanitair en tegelwerk

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

### 51. Tenslotte

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

In de algemene ruimtes en in de individuele bergingen kunnen leidingen lopen ten behoeve van de appartementen of ten behoeve van derden. Er mag niets op- aan- of onder deze leidingen gehangen worden. Bij storingen of calamiteiten dient u als koper toegang te verschaffen tot deze ruimtes voor inspectie en/of reparatie. Ter plaatse van deze leidingen kan de vrije hoogte beperkt en/of verminderd zijn.

Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar het oordeel van de architect noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van het appartement inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben.

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

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

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

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