

Technische Omschrijving



48 KOOPAPPARTEMENTEN 'THE HILL' Gouda

Datum 18 december 2025
Versie 1

Datum 18 december 2025

Inhoudsopgave

1. Algemene voorwaarden	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Uitgangspunten	3
1.3 Besluit bouwwerken leefomgeving	4
1.4 Maatwerk	4
1.5 Technische omschrijving en contracttekeningen	4
1.6 Aansluitingen nutsbedrijven	4
1.7 Verzekeringen	5
1.8 Opleverings- en onderhoudstermijn	5
1.9 Betalingen	5
1.10 Garantie- en waarborgregeling	5
1.11 Werkbare dagen	6
1.12 Persoonsgegevens	6
2. Bouwomschrijving	7
2.1 Peil- en uitzetten	7
2.2 Grondwerk	7
2.3 Riolering	7
2.4 Parkeervoorziening	7
2.5 Terreininventaris	7
2.6 Fundering	8
2.7 Vloeren en (bouw)muren	8
2.8 Buitengevels	8
2.9 Ruwbouwtimmerwerk	9
2.10 Staalconstructies	9
2.11 Kozijnen, ramen en deuren	9
2.12 Trappen en balustraden	10
2.13 Dakbedekking	10
2.14 Dakdoorvoeren en installatiedelen op het dak.	11
2.15 Natuur- en kunststeen	11
2.16 Stukadoorswerk	11
2.17 Tegelwerk	11
2.18 Dekvloeren	12
2.19 Plafondafwerkingen	12
2.20 Afbouwtimmerwerk	12
2.21 Schilder- en behangwerk	13

Datum 18 december 2025

2.22 Vloerafwerkingen	13
2.23 Keukens	13
2.24 Postkasten en voorzieningen	13
2.25 Waterinstallatie	13
2.26 Sanitair	14
2.27 Brandbestrijdingsinstallatie	14
2.28 Verwarmingsinstallatie	14
2.29 Mechanische ventilatie	15
2.30 Elektrische installatie	16
2.31 Glasvezel-aansluitingen	17
2.32 Liftinstallatie	17
2.33 Schoonmaak en oplevering	17
2.34 Slotbepaling	18
- Materiaal- en Afwerkstaat	19
- Elektra componenten	20
- Standaard sanitair	
- Standaard tegelpakket De Bruin Tegelwerken	
- Standaard installatievoorzieningen keuken	

Datum 18 december 2025

1. Algemene voorwaarden

1.1 Algemeen

Voor u ligt de technische omschrijving van het project 'The Hill' in Gouda. Middels dit document geven wij u alle relevante (technische) informatie over uw nieuwbouwwoning. Mocht u vragen over dit document hebben, dan kunt u deze stellen aan de makelaar en/of kopersadviseur.

Het project omvat de nieuwbouw van een bowlingbaan met horecagedeelte, een stallinggarage met een gemeenschappelijke fietsenstalling, 42 huurappartementen verdeeld over 3 verdiepingen en 48 koopappartementen verdeeld over 8 verdiepingen.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Voorafgaand maken wij graag een aantal zaken duidelijk om verkeerde verwachtingen of misverstanden te voorkomen.

- Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.
- In materialen kunnen kleurnuanceverschillen voorkomen ten opzichte van bemonstering en ten opzichte van de partijleveringen. Wanneer dit zo is, heeft u geen recht op vergoeding van mindere of meerdere kosten.
- De op de contracttekeningen aangegeven installatietechnische onderdelen zijn indicatief.
- Op de contracttekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventuele gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.
- De illustraties in de verkoopdocumentatie zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van de verkoopdocumentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de contracttekening in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen beplanting, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

1.2 Uitgangspunten

Met uitzondering van datgene in deze technische omschrijving staat, zijn de onderstaande uitgangspunten van toepassing:

- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de gemeentelijke bouwverordening;
- Keuringseisen KOMO, KIWA en KEMA;
- De voor de omgevingsvergunning benodigde bouwkundige-, constructieve- en installatietekeningen, constructieberekeningen en Bbl-berekeningen;
- Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024.

Datum 18 december 2025

1.3 Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) kent per ruimte in de woning een andere omschrijving. Onderstaand een overzicht van de gangbare ruimtebeschrijvingen, zoals aangehouden in de verkoopdocumentatie.

Ruimtebeschrijving

woonkamer, keuken en slaapkamer	verblijfsruimte
berging	bergingsruimte
badkamer	badruimte
toilet	toiletruimte
hal	verkeersruimte
mk/meterkast	meterruimte

1.4 Maatwerk

Alles wat binnen het bouwproces afwijkt van de standaard procedure heeft kostenconsequenties, de zogeheten maatwerkopties. Al deze afwijkingen dienen te worden geadmistreerd en verwerkt, gezien het feit dat ook deze werkzaamheden volgens de kwaliteitsnormen moeten worden uitgevoerd en gecontroleerd.

Voor vragen en andere zaken kunt u altijd terecht bij de aangestelde kopersadviseur. U wordt uitgenodigd voor een eerste gesprek met de kopersadviseur. Tijdens dit gesprek kunt u uw wensen kenbaar maken en vervolgens worden deze wensen onderzocht en indien haalbaar geoffereerd. Wij verzoeken u deze offerte samen met eventuele bijlagen te ondertekenen en voor het vervallen van de sluitingsdata te retourneren. Als dit niet het geval is, zullen de werkzaamheden niet worden verwerkt en uitgevoerd. De sluitingsdata zijn separaat in de verkoopdocumentatie opgenomen.

Het is niet toegestaan om voor de oplevering werkzaamheden door u of door derden te laten uitvoeren in uw woning.

1.5 Technische omschrijving en contracttekeningen

Ingeval enige omschrijving in deze technische omschrijving onverenigbaar is met contracttekeningen en vice versa, prevaleert de technische omschrijving.

1.6 Aansluitingen nutsbedrijven

De woning wordt voor oplevering aangesloten op het waterleiding-, elektra- en rioleringsnet. In de aanneemsom zijn de kosten voor de aanleg, het aansluiten, ingebruikstelling en verbruik van elektra en water tijdens de bouw opgenomen.

De Vries en Verburg Bouw B.V. zal voor de woning vooruitlopend op de oplevering een contract afsluiten voor de levering van elektra en water. Op de dag van de oplevering zegt De Vries en Verburg Bouw B.V. de leveringscontracten op. Vanaf de dag van oplevering kiest u, voor eigen rekening en risico, een eigen water-, energie- en datacommunicatieleverancier.

Datum 18 december 2025

1.7 Verzekeringen

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's welke vallen onder de dekking van de Construction Allrisk (CAR) verzekering. Op de dag van oplevering vervalt deze verzekering. Het is belangrijk dat u zelf een opstalverzekering afsluit die start op de dag dat uw woning wordt opgeleverd. Deze dient door de VVE geregeld te worden.

1.8 Opleverings- en onderhoudstermijn

In de aannemingsovereenkomst staat binnen hoeveel werkbare werkdagen uw woning opgeleverd dient te worden en wanneer hiervoor het startmoment is. Na de dag van oplevering geldt een onderhoudstermijn van drie maanden.

1.9 Betalingen

De aanneemsom wordt gefactureerd in bouwtermijnen. In de aannemingsovereenkomst is voor de betaling een termijnregeling opgenomen. De opbouw van de termijnregeling is gerelateerd aan begrippen die het stadium waarin het bouwproces verkeert weergeven. Vanaf het moment dat een deel van de woning afgerond is, wordt de omschreven bouwtermijn in rekening gebracht.

Voor kopersmeerwerk geldt de betalingsregeling conform Woningborg:

1. 1e termijn 25% bij opdracht;
2. 2e termijn 75% voor oplevering.

Eventueel minderwerk wordt verrekend bij de laatste termijnbetaling.

1.10 Garantie- en waarborgregeling

Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

Op de koopappartementen binnen dit bouwplan is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Dit beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

Datum 18 december 2025

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten. Niet onder de Garantie- en waarborgregeling vallen de voorzieningen buiten de woning zoals riolering, drainage en terreininrichtingen. De huisinstallatie vanaf de meterkast valt binnen de garantie.

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

1.11 Werkbare dagen

Vanaf start bouw tot aan de oplevering van de woning moet u rekening houden met de werkbare dagen zoals deze in de aannemingsovereenkomst zijn opgenomen. Externe factoren zoals weersomstandigheden, oplopende levertijden maar ook de huisaansluiting voor warmte, water en elektriciteit hebben hier invloed op. Tijdens de bouwperiode wordt u twee keer uitgenodigd op de bouwplaats om een kijkje te nemen. De tweede keer is als de binnenwanden zijn geplaatst en kan er worden ingemeten, zodat u tijdig de nodige bestellingen zoals de keukens kunt regelen om de woning na oplevering in te richten.

1.12 Persoonsgegevens

Lees in het privacyreglement hoe De Vries en Verburg omgaat met uw persoonsgegevens. Het privacyreglement is te raadplegen via: www.devriesverburg.nl/privacy-statement.

Datum 18 december 2025

2. Bouwomschrijving

2.1 Peil- en uitzetten

Peil van de woning

Het peil – P – is het punt waaruit alle hoogten worden gemeten. Dit punt (P=0) komt overeen met de bovenkant van de begane grond vloer. De juiste peilmaat ten opzichte van N.A.P. wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Hetzelfde geldt voor de rooilijnen en erfgrenzen.

Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en zijn deze maten circa-maten. Daar waar de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking (zoals bijvoorbeeld tegelwerk, stucwerk, etc.).

2.2 Grondwerk

Het nodige grondwerk wordt verricht voor het realiseren van de fundering, leidingen, etc. Als aanvulling rondom de funderingen en onder de bestrating wordt gebruik gemaakt van de ter plaatse beschikbare grond en waar nodig aangevuld met schoon zand en/of grond.

2.3 Riolering

Algemeen

De riolering wordt in kunststof uitgevoerd en voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. De riolering wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel van vuilwater en hemelwater.

Vuilwater

In de sanitaire ruimten, keuken en technische ruimte komt een vuilwaterafvoer. Deze rioleringen worden in de betonvloeren ingestort. De afvoeren van diverse aangesloten lozingstoestellen worden uitgevoerd in PVC/PP en worden voorzien van de nodige ontstoppingsstukken.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer van de daken en balkons verloopt via een traditioneel hemelwaterafvoersysteem met PVC buizen.

2.4 Parkeervoorziening

In de parkeergarage komen 22 parkeerplaatsen, 4 MIVA-parkeerplaatsen en 200 fietsparkeerplaatsen.

2.5 Terreininventaris

Daar waar aangegeven op de situatietekening van de landschapsarchitect worden diverse beplantingen met variërende hoogten aangeplant. Verder worden diverse inrichtingselementen geplaatst.

Datum 18 december 2025

Algemeen

- Het tijdstip van planten van de beplanting is seizoenafhankelijk. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat de beplanting pas na oplevering wordt aangebracht. (Het ontbreken van beplanting bij oplevering wordt in dat geval niet vermeld op het opleverformulier van de individuele appartementen)

2.6 Fundering

Het appartementengebouw wordt gefundeerd op prefab betonnen palen met daarop een raster van gewapende betonnen funderingsbalken.

2.7 Vloeren en (bouw)muren

Vloeren

De constructieve vloeren van de appartementen worden uitgevoerd als massieve betonnen breedplaatvloeren (met zichtbare naad).

De prefab betonnen balkons worden voorzien van een standaard antislipprofiel.

(bouw)muren

De dragende wanden en het binnenblad van de buitengevels worden in kalkzandsteen / beton uitgevoerd.

Niet-dragende binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden in Gibo / gasbeton uitgevoerd.

2.8 Buitengevels

De gevels worden uitgevoerd in metselwerk. Een en ander conform de geveltekeningen van de architect en de materiaalstaat.

Metselwerk

Daar waar metselwerk wordt toegepast is de gevel als volgt opgebouwd (van buiten naar binnen):

- Metselwerk
- Luchtsouw
- Spouwisolatie
- Kalkzandsteen / betonwand

De Rc-waarde van de gevel is 4,7 m²K/W.

Door verschillende weersomstandigheden kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. De voegen behouden de functionele eigenschappen, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

Datum 18 december 2025

Voor het opvangen van het metselwerk boven onder andere de kozijnen worden lateien en/of geveldraggers aangebracht.

Daar waar nodig voor de waterdichting worden lood- en/of kunststofstroken aangebracht. Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk in de buitengevel worden dilatatievoegen in de buitengevel gemaakt. De plaats van de dilatatievoegen wordt door de gevelsteenfabrikant aangegeven.

Voor een goede ventilatie van de spouwconstructie, worden in het metselwerk een aantal stootvoegen open gelaten.

Raamdorpels

De raamdorpels onder de gevelkozijnen worden in aluminium uitgevoerd in kleur.

2.9 Ruwbouwtimmerwerk

Daar waar nodig worden sparingen, doorvoeren en staal(constructies) brandwerend afgewerkt.

2.10 Staalconstructies

Conform opgave van de constructeur worden waar nodig stalen balken, kolommen en/of lateien aangebracht.

2.11 Kozijnen, ramen en deuren

Gevelkozijnen appartementen

Met uitzondering van de voordeur worden de appartementen voorzien van kunststof gevelkozijnen. De kunststof kozijnen worden uitgevoerd met een verdiept profiel.

Het voordeurkozijn wordt uitgevoerd in hout en voorzien van een project specifieke hardhouten voordeur, ontworpen door de architect.

Waar nodig voor de brandveiligheid worden de voordeuren voorzien van vrijloopdrangers.

Gevelkozijnen algemene ruimten

De toegangsdeuren van de hoofdentree worden uitgevoerd als aluminium schuifdeuren.

Binnendeurkozijnen algemene gedeelte

De binnendeurkozijnen van de algemene gedeelten worden uitgevoerd in hout.

Politiekeurmerk

Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen voldoet aan Politie Keurmerk Veilig Wonen, inbraakwerendheidsklasse 2.

Datum 18 december 2025

Beglazing gevelkozijnen

Het glas wordt uitgevoerd als HR++ isolatieglas. Daar waar dit benodigd is, wordt het glas brandwerend en/of geluidwerend en/of doorvalveilig uitgevoerd. Alle beglazing onder 850mm+vloerpeil wordt uitgevoerd in veiligheidsglas conform NEN3569.

Binnendeurkozijnen en binnendeuren appartementen

De fabrieksmatig gelakte stalen montagekozijnen in de appartementen zijn voorzien van een fabrieksmatig wit gelakte opdekbindeur met bovenlichten. Onder de binnendeuren in de woningen worden geen stofdorpels toegepast. De vrije ruimte tussen bovenkant bouwkundige afwerkvloer en onderkant bindeur bedraagt circa 28 mm ten behoeve van het draaien van de binnendeuren en ventilatietoever.

De meterkastdeur is voorzien van een kastslot. De toilet- en badkamerdeuren worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De overige deuren worden voorzien van loopsloten.

De bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden voorzien van blank enkel glas, behoudens het bovenlicht van de meterkast, die wordt voorzien van geplastificeerd hardboard.

Hang- en sluitwerk wordt in standaard aluminium uitgevoerd.

Binnendeuren algemene ruimten

De binnendeuren in de algemene ruimten worden uitgevoerd als stompe, vlakke deuren, voorzien van een hardkunststof toplaag (HPL).

2.12 Trappen en balustraden

Voor de toegang en het ontluchten van de etages is een trappenhuis in de centrale kern van het gebouw gesitueerd.. De hoofdtrap wordt uitgevoerd als betonnen trap.

De balkons worden voorzien van een stalen balustrade met glas.

2.13 Dakbedekking

De hoogste dak wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking op drukvaste isolatie.

I.v.m. diverse voorzieningen op het dak, worden er looppaden van betontegels op tegel dragers aangelegd.

Het dak van de 5^e verdieping wordt voorzien van een mos-sedum.

Het dak van de 2^e verdieping wordt voorzien van retentiekragen en mos-sedum.. De retentiekragen zorgen voor de opslag en vertraagde afvoer van hemelwater.

De terug liggende dakrand wordt afgewerkt met een zetwerk, gepoedercoat in kleur.

Datum 18 december 2025

2.14 Dakdoorvoeren en installatiedelen op het dak.

De dakvlakken worden voorzien van dakdoorvoeren. Dit is onder andere voor de beluchting van de riolering, inblaas-/afblaas van de mechanische ventilatie en bekabeling van warmtepompen en eventuele PV-panelen. Verder worden ook ventilatiekanalen, buitenunits van de warmtepompen en eventuele andere installatiedelen aangebracht op het dak. Deze doorvoeren en installatiedelen zijn niet op de contracttekeningen aangegeven, maar worden conform de technische vereisten op de dakvlakken gepositioneerd.

2.15 Natuur- en kunststeen

Onder de binnendeuren van het toilet en de badkamer komt een antraciet kleurige Holonite kunststeen dorpeltje.

De woningentreedeur kozijnen en de buitendeurkozijnen van de algemene ruimten krijgen een zwarte kunststof onderdorpel.

2.16 Stukadoorswerk

Wanden

De wanden in de woning, met uitzondering van het toilet, de badkamer en de meterkast, worden 'behangklaar' opgeleverd. 'Behangklaar' wil zeggen dat de wanden, na verwijderen van eventuele kleine oneffenheden, geschikt zijn voor het aanbrengen van behang. Voor het aanbrengen van sauswerk of glasvliesbehang dienen de wanden nog te worden voor behandeld. In de eerste jaren na oplevering zit er nog veel vocht in de wanden waardoor scheurvorming kan optreden.

Plafonds

De plafonds in de woning, met uitzondering van het plafond in de meterkast, worden voorzien van fijn spuitwerk in een standaard witte kleur. De naden van de betonplafonds blijven in het zicht. Het plafond in de meterkast blijft onafgewerkt.

De plafonds van de middenkern (t.p.v. de liften en het trappenhuis) worden voorzien van akoestisch spuitwerk.

2.17 Tegelwerk

Wandtegelwerk

De wanden van het toilet worden tot een hoogte van ± 1200 mm + peil betegeld met een mat witte tegel van 150 x 300 mm in staand verband. Boven de tegels komt spack spuitwerk.

De wanden van de badkamer worden betegeld tot het plafond met een mat witte tegel van 150 x 300 mm in staand verband.

Vloertegelwerk

In de entreehal van de hoofdingang worden vloertegels aangebracht.

Datum 18 december 2025

Het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels van 300 x 300 mm in een standaard te kiezen kleur. Ter plaatse van de douchehoek hebben de vloertegels de afmeting 150 x 150 mm.

Algemeen

De wand- en vloertegels worden gevoegd in een bijpassende kleur. Alle inwendige hoeken van het tegelwerk en de naden tussen de dorpels worden gekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden afgewerkt met een aluminium hoekprofiel.

Naast standaard tegels bieden wij u de mogelijkheid om via een door ons geselecteerde projectshowroom uw eigen tegelkeuze te maken.

2.18 Dekvloeren

Met uitzondering van de vloer in de badkamer komt overal een zwevende anhydriet afwerkvloer (50 mm anhydriet op 20 mm isolatie). De vloer ter plaatse van de meterkast wordt niet afgewerkt.

De vloeren worden ongeschuurd opgeleverd met vlakheidsklasse 4. Afhankelijk van de definitieve vloerafwerking is het mogelijk dat de vloer een voorbewerking nodig heeft. Dit dient u af te stemmen met de leverancier van uw vloerafwerking.

In de badkamer komt een zandcement dekvloer. Ter plaatse van de douchehoek wordt het zandcement op afschot gesmeerd.

Om een optimaal profijt te hebben van de vloerverwarming en vloerkoeling, wordt geadviseerd hier een geschikte vloerafwerking voor te kiezen. Informeer of de gekozen vloer geschikt is voor vloerverwarming of vloerkoeling.

Let op:

In de dekvloeren worden leidingen opgenomen. Wij adviseren u dan ook om in de vloer niet te spijkeren, te hakken of te boren.

2.19 Plafondafwerkingen

De entreehal van de hoofdingang wordt voorzien van een akoestisch gipsplafond.

Het plafond van de stallinggarage/fietsenstalling wordt voorzien van geïsoleerde naturel houtwolcementplaten.

2.20 Afbouwtimmerwerk

De achterwand van de meterkast wordt voorzien van een houten meterschot.

Datum 18 december 2025

In de appartementen worden geen plinten toegepast.
Daar waar nodig wordt aftimmering aangebracht ter plaatse van kozijnen, e.d.

2.21 Schilder- en behangwerk

Houten kozijnen en aftimmeringen worden dekkend geschilderd. In het zicht komende leidingen en meterkast-schotten blijven onbehandeld.

De wanden van de algemene verkeersruimtes worden voorzien van glasweefselbehang en gesausd.

2.22 Vloerafwerkingen

Achter de entree deur van de hoofdentree wordt een schoonloopmat geplaatst. De overige vloerdelen van de algemene ruimten, verkeersruimten en stallinggarage/fietsenstalling worden voorzien van tegelwerk, een vloerbedekking, coating of onafgewerkt.

In de woning wordt geen vloerafwerking aangebracht, behoudens het tegelwerk van het toilet en de badkamer.

2.23 Keukens

Er is een standaard keuken opgenomen waarvan de installatievoorzieningen worden aangebracht conform deze basistekening. Deze 0-tekening is ook de basis voor eventuele mutaties op de keukeninrichting en de installaties. Alle mutaties dienen via de kopersadviseur voor de sluitingsdatum bekend te zijn.

2.24 Postkasten en voorzieningen

Ter plaatse van de hoofdentree worden metalen postkasten geplaatst.

De appartementen worden voorzien van een intercom installatie voor bediening van de voordeur van de hoofdentree. Het bellentableau wordt geïntegreerd in postkastopstelling naast de hoofdentree.

In de gang op de begane grond bevinden zich ook de CVZ kast (centrale voorzieningenkast), flatkast en meterkasten voor CAI en KPN.

2.25 Waterinstallatie

De waterleidingen voor het appartement worden aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast in het appartement. De waterleiding is afsluitbaar. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof en aangelegd naar de volgende posities:

Koudwater:

- toiletten
- toiletfontein
- (warmtepomp)
- wasmachine

Datum 18 december 2025

Warm en koud water:

- keukengootsteen (vaatwasmachine ook hierop aangesloten middels een combi aansluiting)
- wastafel badkamer
- douche

De leidingen worden waar mogelijk in de vloeren en wanden weggewerkt. Ter plaatse van de technische opstellingen in het appartement worden de leidingen in opbouw uitgevoerd.

Ten behoeve van de waterdruk van de hoger gelegen appartementen wordt in de hydrofoorroimte een hydrofoorinstallatie geplaatst.

2.26 Sanitair

Het sanitair wordt voor oplevering geplaatst en aangesloten door het installatiebedrijf. Het eventueel verplaatsen en/of uitbreiden van leidingwerk wordt na controle en goedkeuring door de koper adviseur meegenomen tijdens de bouwfase.

Het is niet toegestaan om het toilet en/of badkamer en/of enkele onderdelen hiervan casco te laten opleveren vanwege de garantievoorschriften van woningborg. Bij de genoemde merken dient rekening gehouden te worden met 'of gelijkwaardig' in het geval producten gedurende het bouwproces niet meer leverbaar zijn. Het standaard sanitair is weergegeven in de bijgevoegde brochure.

De aansluitpunten voor de vaatwasmachine, wasmachine en warmtepomp worden voorzien van een stopkraan. Het sanitair wordt in wit uitgevoerd en de kranen in chroom kleur. Het sanitair wordt afgekit.

Naast standaard sanitair bieden wij u de mogelijkheid om via een door ons geselecteerde projectshowroom uw eigen sanitairkeuze te maken.

2.27 Brandbestrijdingsinstallatie

Het pand wordt voorzien van een droge blusleiding. Bij de hoofdentree komt een gevelaansluiting in een gevelkast. Vandaar worden de verzinkt stalen leidingen in het zicht versleept naar de liftportalen op de etages, waar de bluswateraansluitingen worden gemaakt.

2.28 Verwarmingsinstallatie

De woning wordt voorzien van een warmtepomp. De warmtepomp-installatie verzorgt verwarming en koeling (geen airco) van de woning en voorziet in het warm tapwater. Op de tekeningen is aangegeven waar in de berging de installatiedelen worden geplaatst (positie kan mogelijk nog wijzigen).

De woning wordt voorzien van vloerverwarming die in de zomer ook kan koelen. De leidingen bestaan uit kunststof slangen die in de dekvloer zijn opgenomen. De woonkamer, badkamer en slaapkamers worden voorzien

Datum 18 december 2025

van een thermostaat welke zorgen voor (na)regeling van de verwarming of koeling. De hoofdthermostaat wordt geplaatst in de woonkamer.

In de badkamer wordt ook een elektrische handdoekradiator geplaatst.

De vloerverwarming werkt met een lage temperatuur en verbruikt daardoor, bij een vergelijkbaar gebruik, minder energie dan radiatoren met een hoge temperatuur. Lage temperatuur verwarming zorgt tevens voor een comfortabel binnenklimaat. Bij vloerverwarming is het beter om dag en nacht dezelfde temperatuur te behouden, dus geen nachtverlaging toe te passen daar het systeem traag reageert.

De hieronder vermelde temperaturen moeten conform de eisen van Woningborg, bij gelijktijdig functioneren van alle, onder verantwoordelijkheid van de onderaannemer geplaatste verwarmingselementen en gesloten ramen en deuren behaald kunnen worden tot ten minste een buitentemperatuur van -10°C (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging).

- Entree 18°C
- Woonkamer/keuken 22°C
- Toilet 18°C
- Badkamer 22°C
- Slaapkamers 22°C
- Inpandige bergruimte 15°C

De warmteweerstand van de uiteindelijke vloerafwerking bij een vloer met vloerverwarming mag maximaal $0,07\text{ m}^2\text{K/W}$ zijn. Vloerafwerking met tussenisolatie is niet toegestaan.

2.29 Mechanische ventilatie

WTW-installatie

De woning wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit ventilatiesysteem zuigt lucht af in de keuken, sanitaire ruimten en bij de opstelplaats voor de wasmachine. Buitenlucht wordt aangevoerd via inblaasventielen in alle verblijfsruimten. Een indicatie van de posities van de ventilatieunit, de afzuigpunten en de inblaasventielen zijn weergegeven op de contracttekening. Het exacte aantal en de positie kan mogelijk afwijken na berekening en tekeningen van de installateur. De afzuigpunten en inblaasventielen zijn zichtbaar als witte kunststof ventilatieozetten. De kanalen worden ingestort in de betonvloer.

Bediening

De ventilatie-unit wordt automatisch aangestuurd door een CO₂ sensor in woonkamer/keuken en hoofdslaapkamer.

Recirculatiekap

Er kan geen afzuigkap op het ventilatiesysteem worden aangesloten. Afzuiging van de kookplaat dient door recirculatie plaats te vinden.

Datum 18 december 2025

Ventilatiekanalen en standleidingen

Posities van schachten, ventilatiekanalen en standleidingen worden in principe aangebracht zoals op de contracttekening staat aangegeven. Het kan voorkomen dat tijdens het uitwerken van de installaties hier nog enigszins van moet worden afgeweken. In de berging/technische ruimte zijn alle leidingen in het zicht.

2.30 Elektrische installatie

Elektra in de appartementen

De elektra-installatie wordt uitgevoerd als centraaldozensysteem. De wandcontactdozen, afdekplaten en het schakelmateriaal is van het merk Jung type AS500, kleur wit. De lichtpunten, schakelaars, rookmelder(s) en wandcontactdozen zijn bij benadering op de contracttekening aangegeven en kunnen enigszins afwijken in verband met de positie van onder andere de wapening in de vloer.

Elektraleidingen worden zoveel als mogelijk in de wanden en vloeren weggewerkt. In de meterkast, technische ruimte en de berging worden de elektraleidingen en wandcontactdozen in opbouw uitgevoerd.

De elektra-aansluitingen worden standaard op de volgende hoogte aangebracht (tenzij anders vermeld).

- Schakelaars	1.050 mm + vloer
- Wandcontactdozen woonkamer en slaapkamer	300 mm + vloer
- Wandcontactdozen keuken (boven aanrechtblad)	zie keukentekening
- Wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap	zie keukentekening
- Wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser	zie keukentekening
- Wandcontactdoos t.b.v. koelkast	zie keukentekening
- Wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. kookplaat (2x230V)	zie keukentekening
- Wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. oven/magnetron	zie keukentekening
- Wandcontactdozen overige ruimte(n)	1.050 mm + vloer
- Wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasmachine-/droger	1.250 mm + vloer
- Elektra in badkamer	conform eisen

Bij de hoofdentree wordt een digitale videofoon-/intercominstallatie aangebracht. De woningen worden voorzien van een binnen toestel met kleurenmonitor waarmee de hoofdentreedeur geopend kan worden. Bij de woningentreeduren wordt een bedrukker aangebracht.

In de woningen worden, conform de voorschriften, rookmelders aangebracht en aangesloten op het lichtnet.

Er worden in de woning geen verlichtingsarmaturen aangebracht.

De balkons worden voorzien van een armatuur welke wordt bedient middels een schakelaar in de woning.

Datum 18 december 2025

Elektra in de algemene ruimten

De algemene ruimten worden voorzien van een verlichtingsinstallatie welke voldoet aan de eisen van het Bbl. Verlichting is uitgevoerd met noodverlichting in de vluchtroute.

Voor armaturen in de algemene ruimten wordt uitgegaan van opbouwarmaturen tegen het plafond en/of de wand.

2.31 Glasvezel-aansluitingen

De woningen worden voorzien van een glasvezelaansluiting, welke wordt aangebracht tot in de meterkast.

2.32 Liftinstallatie

Het woongebouw wordt in de centrale kern voorzien van een 2 liftinstallaties.

2.33 Schoonmaak en oplevering

Algemeen

De woning wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en beglazing worden voor oplevering schoongemaakt. Het volledige terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan specie, stucwerk en afwerken van de vloer. Om dit bouwvocht uit de woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schade leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U als koper kan de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zult u als koper een instructie krijgen over het juist ventileren van de woning. Verder dient u rekening te houden met het opstookprotocol van de vloerverwarming.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden.

Beglazingskit

De beglazingskit en sanitair kit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Datum 18 december 2025

2.34 Slotbepaling

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens van de architect, adviseurs, nutsbedrijven, installatiebedrijven en gemeente. Deze verkoopdocumentatie vormt het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen welke technisch noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering en die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben.

Het standaard sanitair is als bijlage toegevoegd aan deze Technische Omschrijving. Eventuele andere keuzes kunnen gemaakt worden via het online platform van Gevier. Zodra dit platform voor dit project is ingericht en geopend, ontvangt u hiervan bericht.

Showroom sanitair ONLINE:

Gevier
debadkamer.nl

De standaard vloer- en wandtegels zijn te zien in de showroom van De Bruin Tegelwerken te Stolwijk, waar ook andere keuzes gemaakt kunnen worden. Ten alle tijden dient vooraf een afspraak gemaakt te worden.

Showroom Tegels:

De Bruin Tegelwerken
Nijverheidsweg 13
2821 AT Stolwijk
T: 0182-341053
E: info@debruintegels.nl

De standaard keuken kan worden gekozen en aangepast in de keukenshroom van Keukenstudio Gouda te Gouda, waar ook andere keuzes gemaakt kunnen worden. Ten alle tijden dient vooraf een afspraak gemaakt te worden.

Showroom Keuken:

Keukenstudio Gouda
Nieuwehaven 143
2801 CV Gouda
T: 0182-228800
M: info@keukenstudiogouda.nl

Datum 18 december 2025

Materiaal- en Afwerkstaat

Exterieur

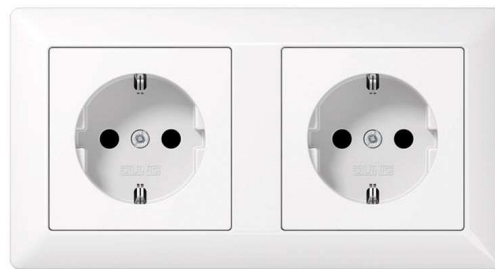
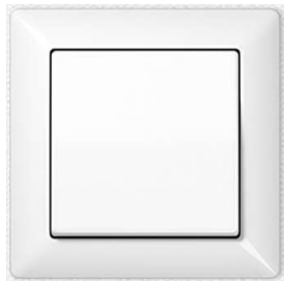
Onderdeel:	Materiaal:	Kleur:
Buitengevel	keramisch	zand/(donker)grijs
Voegwerk	doorstrijkmortel	opgave door architect
Gevellateien	staal	opgave door architect
Lekdorpels en waterslagen	aluminium	RAL 7034 / RAL 8019
Gevelkozijnen	kunststof	grijs-bruin / wit
Voordeurkozijn	hout	Zijdegrijs
Balkons	prefab beton	betongrijs
Balkonhekwerk	stalen balustrade met glas	opgave door architect

Interieur afwerkstaat

Ruimte:	Vloer:	Wand:	Plafond:
Hal/entree	dekvloer (gipsgebonden)	behangklaar	sputpleister
Woonkamer/keuken	dekvloer (gipsgebonden)	behangklaar	sputpleister
Slaapkamer(s)	dekvloer (gipsgebonden)	behangklaar	sputpleister
Toilet	tegels 300x300	tegels 150x300 tot 1,2m+/ sputpleister vanaf 1,2m	sputpleister
Badkamer	tegels 300x300 tegels 150x150 t.p.v. de douchehoek	tegels 150x300	sputpleister
Berging	dekvloer (gipsgebonden)	behangklaar	sputpleister

Datum 18 december 2025

Schakelmateriaal Jung AS500 kleur wit



Binnenpost intercom Comelit





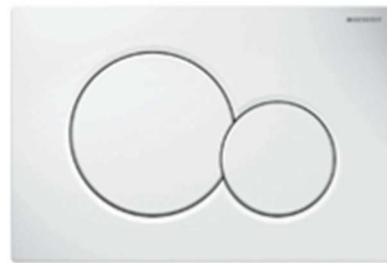
Project

Nieuwbouw bowlingbaan en appartementen Burgemeester van Rheenensingel in Gouda

Standaard sanitair

Toiletcombinatie:

Geberit Icon met Sigma SC01 bedieningsplaat wit



Fonteincombinatie

Villeroy & Boch O'Novo fontein 360x275 met Hans Grohe fonteinkraan Logis 70



Wastafelcombinatie

Villeroy & Boch O'Novo wastafel 600x460 met Hans Grohe wastafelkraan Focus 70

Spiegel 600x800mm



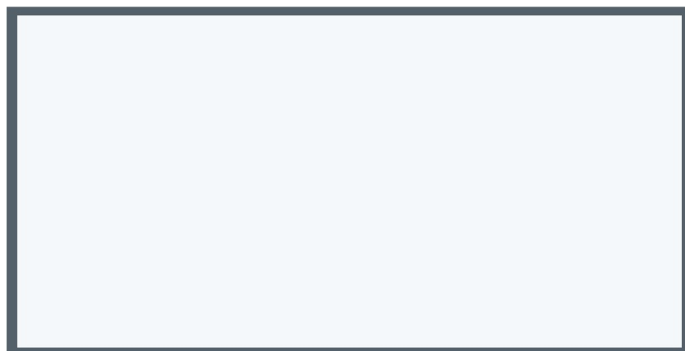
Douchecombinatie

Hans Grohe ecostat comfort douchethermostaat met crometta Vario 2 standen doucheset en Aquaberg vloerput 200x200

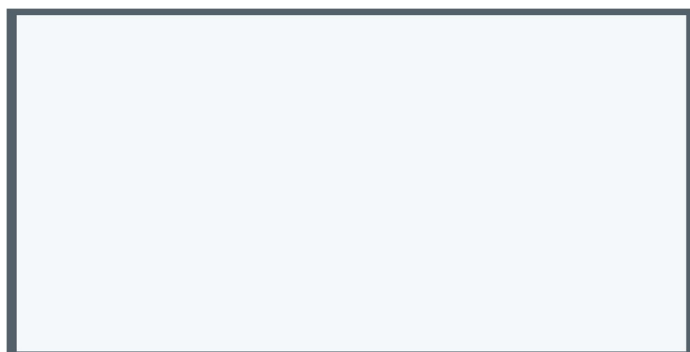


Wandtegels:

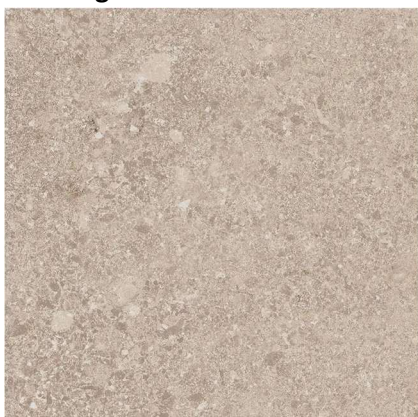
Ceragni Mat wit 15x30



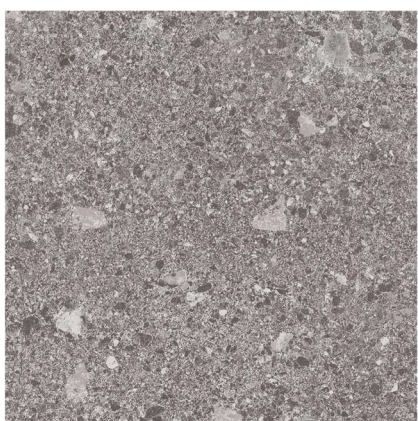
Ceragni Glans wit 15x30



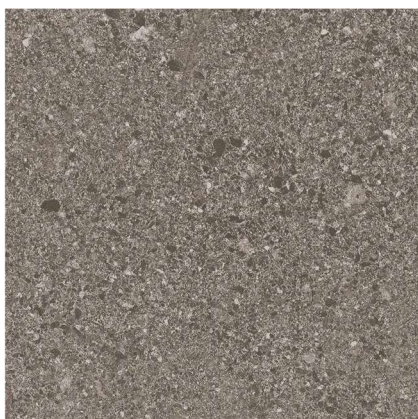
Vloertegels:



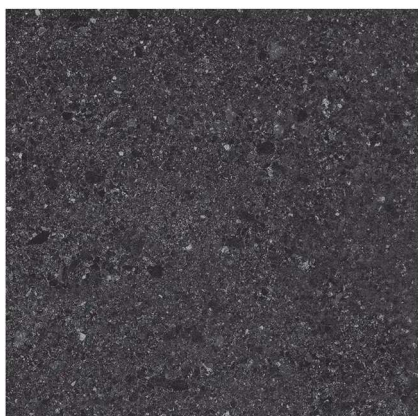
AB Basis Pro Sandbeige 30x30
AB Basis Pro Sandbeige 15x15 t.p.v. douchehoek



AB Basis Pro Betongrau 30x30
AB Basis Pro Betongrau 15x15 t.p.v. douchehoek



AB Basis Pro Aschbraun 30x30
AB Basis Pro Aschbraun 15x15 t.p.v. douchehoek



AB Basis Pro Anthrazit 30x30
AB Basis Pro Anthrazit 15x15 t.p.v. douchehoek



KEUKENSTUDIO
Gouda

Commissie: Hill

Aansluitpunten

Elektriciteit

- 02 vaatwasmachine wcd + randaarde, aparte groep, aansluitwaarde 2200 W
- 06 afzuiger wcd + randaarde
- 08 koelkast wcd + randaarde
- 13 combioven wcd + randaarde, aparte groep, aansluitwaarde 3600 W
- 19 elektrische kookplaat perilex, 2 fasen + randaarde, aansluitwaarde 7400 W
- 21 WCD's op de muur boven werkblad

Water/afvoer

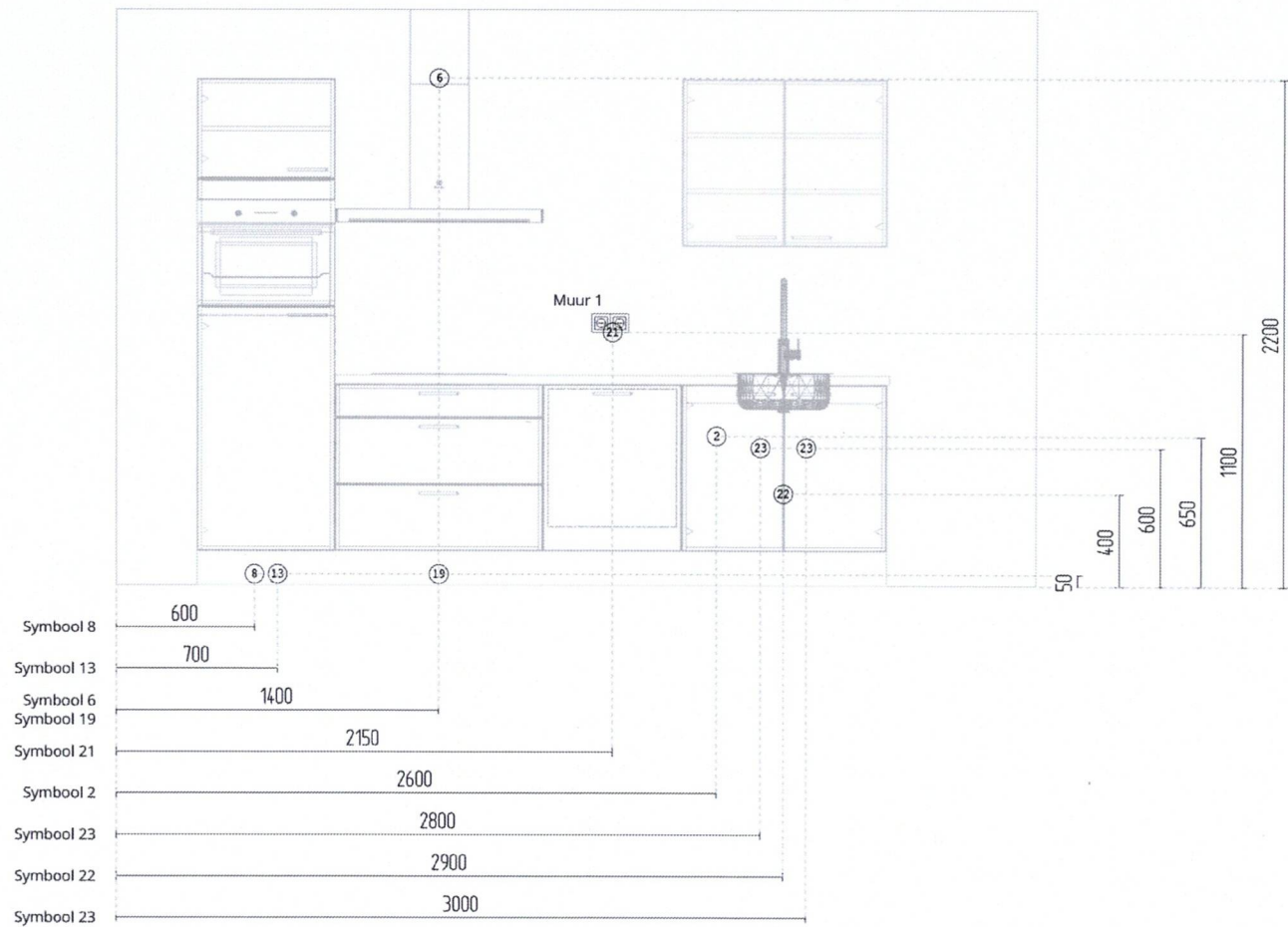
- 22 afvoer afvoerbuys 40 mm. Tegen de muur naar boven tot op aangegeven hoogte
- 23 koud en warm water gearde leidingen 10 cm hart-op-hart. Over de muur naar boven en op aangegeven hoogte dienen 2 filterstopkranen op een muurplaat gemonteerd aanwezig te zijn. Koud water met een combi kraan monteren voor de vaatwasser

Belangrijk

- * Achter hoekkasten, bovenkasten en apparatuur geen leidingen op de muur.
- * Onder/ achter vaatwasser geen leidingen op de muur/ vloer.
- * In geval van gipswanden dient u versteviging aan te brengen om de bovenkasten op te hangen.
- * Elektra en afvoer moeten werkend, afgemonteerd en aangesloten zijn volgens de geldende normen.
- * U dient zelf te controleren of de afvoer goed doorloopt.
- * Stucwerk dient klaar, recht, haaks en droog te zijn voor de keuken geplaatst wordt.
- * Electra onder de plint in het hart van de kast. Ook het perilex stopcontact klaar afmonteren.
- * De voorinstallatie welke niet is uitgevoerd volgens onze voorwaarden, kan zorgen voor vertraging en/ of meerkosten bij de montage van uw keuken.

Belangrijke plusminus maten van uw keuken:

Plinthoogte	15cm
Onderkasthoogte zonder plint	72.4 cm
Werkbladdikte	3,9 cm
Werkhoogte	91.3cm
Hoge kast hoogte zonder plint	204.6 cm
Totale hoogte exclusief afwerklijsten	2196 cm



Symbool 8
 Symbool 13
 Symbool 6
 Symbool 19
 Symbool 21
 Symbool 2
 Symbool 23
 Symbool 22
 Symbool 23

Burgland Real estate b.v.
 't Vaartland 10
 2821 LH STOLWIJK

Ontwerpweergave: Ontwerp (Vooraanzicht)
 Schaal: 1:31
 Status: Offerte
 Referentienummer:



Adres: -
 Contact: Annemiek Cech
 Telefoon:

Fabrikant: Burger NL 2025
 Assortiment: C18 Cindy
 Front: F239 wit zijdemat
 Greep: 741 metalen beugelgreep rvs-kleur
 Werkblad: 898 Concrete anthracite