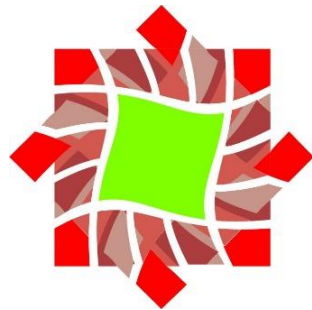


# TUGELA

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING CASCO WONINGEN



Vierde verdieping

# Inhoudsopgave

<b>1 ALGEMEEN .....</b>	<b>2</b>
<b>2 TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....</b>	<b>3</b>
<b>3 AFBOUWEISEN.....</b>	<b>8</b>
<b>4 GARANTIETERMIJNEN EN GARANTIE UITSLUITINGEN .....</b>	<b>9</b>

*Hoewel deze informatie met de meeste zorgvuldigheid is samengesteld kunnen er geen rechten aan worden ontleend.*

© Ymere, 21 januari 2019

## **ALGEMEEN**

Deze technische omschrijving is van toepassing op de casco koopwoningen op de 4<sup>de</sup> verdieping in het project TUGELA. In de technische omschrijving staan technische specificaties van de woning zoals deze in TUGELA opgeleverd wordt. Denk daarbij aan zaken zoals de toepassing van materialen. Voor meer inzicht in indeling en maatvoering verwijzen we naar de woningplattegronden. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de woningplattegrond. Deze stukken zijn alleen ter informatie bedoeld en zijn geen contractstuk.

### **Administratieve bepaling**

De bepaling volgens het Bouwbesluit (geldend op het moment van indiening van de bouwaanvraag) en de bepalingen van de Nutsbedrijven.

### **Wijzigingen voorbehouden**

De verkoopdocumenten van het project TUGELA zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname van het dynamische proces van ontwikkelen en renoveren. Hierdoor is Ymere genoodzaakt voorbehouden te maken voor alle wijzigingen die zich tijdens het proces voordoen.

### **Verkoop 'as it is'**

Je koopt de woning 'as it is'. Dat wil zeggen dat de woning opgeleverd wordt zoals je deze ziet. De reden hiervoor is, dat TUGELA een renovatie van een bestaand gebouw is, waardoor elke woning net weer anders kan zijn. Deze technische omschrijving is generiek voor alle casco woningen op de vierde verdieping en beschrijven voor vrijwel alles de situatie zoals een woning wordt opgeleverd. Het kan echter voorkomen dat een specifieke woning afwijkt van deze technische omschrijving of van de woningplattegrond. De maatvoeringen op de woningplattegronden zijn indicatief. De juiste maten zijn in de betreffende woning op te meten. Als er strijdigheid is tussen deze technische omschrijving of de woningplattegrond en de werkelijke situatie, gaat de werkelijke situatie voor de technische omschrijving en de woningplattegrond.

De woningplattegronden, afbeeldingen, sfeerbeelden, impressies van woninginrichtingen, foto's etc. zoals opgenomen op de website en andere verkoopinformatie zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en woningindeling, maar zijn geen contractstukken. Hier kunnen dan ook geen rechten aan ontleend worden. Verrekeningen als gevolg van alle bovengenoemde punten zijn niet mogelijk.

# Technische Omschrijving

## Binnentuin / privétuinen

De gemeenschappelijke binnentuin is na de renovatie van alle koopwoningen beschikbaar voor de VvE en vanaf dat moment te gebruiken door bewoners. Dit zal naar verwachting in februari 2019 zijn. *De grote boom in de gemeenschappelijke binnentuin blijft behouden, een deel van de overige beplanting wordt verwijderd. Verder wordt de binnentuin deels ingezaaid en voorzien van een aantal bomen. De VvE is verantwoordelijk voor het verder onderhoud etc.*

De grond in de tuinen, zowel binnentuin als privétuinen, is niet vervuild maar volgens het advies is het niet geschikt om voedingsmiddelen op te verbouwen. In de tuinen kunnen steenresten liggen.

## Fundering

De fundering is als bestaand dat wil d.w.z. situatie zoals hij was en nu is opgeleverd.

De funderingsklasse is II.

## Dak

Het dak is met nieuwe pannen gedekt. De platte delen, de dakkapellen zijn voorzien van nieuw bitumen. Goten en Hemelwaterafvoeren zijn nieuw in zink uitgevoerd.

De dakkapellen zijn nieuw aangebracht. De dakramen zijn ook nieuw aangebracht.

## Installaties

### Installaties algemeen, meterkast

Riolering-, water-, elektra- en gasinstallatie zijn volledig vernieuwd.

In de woning bevinden zich twee rioolaansluitpunten die op verschillende plekken uit de vloer komen zodat je er vlak op kunt aansluiten.

De elektra- en gasaansluiting met meter zijn aangelegd tot in de nieuwe meterkast, de woning installatie kan je zelf afhankelijk van de door jou gekozen indeling aanbrengen. De watermeter moet door koper zelf aangevraagd worden bij Waternet. Het aanvraagformulier vind je in de meterkast.

### Riolering

De standleidingen in de woningen zijn vernieuwd en aangesloten op het gemeenteriool. De standleiding is door het dak aangebracht en afgewerkt met een riool ontluichtingskap.

### De meterkast

De nieuwe meterkast in de woning is voorzien van een nieuwe (aangesloten) inrichting (elektra, gas, water, cai en telefoon). Watermeter moet door koper zelf aangevraagd worden bij Waternet.

### Gasaansluiting

De woning is aangesloten op het gasleidingnet volgens de eisen en voorwaarden van het leverende bedrijf. De installatie is tot in de meterkast aangebracht. De installatie wordt afgedopt, afgeperst en werkend geleverd. De koper is verplicht om de gehele gasinstallatie aan te laten brengen door een erkend bedrijf. Dit bedrijf dient ook de installatie te keuren en een keuringsrapport te overhandigen aan de koper. De koper overhandigt dit rapport aan Ymere.

## **WATERAANSLUITING**

De woning is aangesloten op het waterleidingnet volgens de eisen en voorwaarden van het leverend bedrijf. De installatie is tot in de meterkast aangebracht. De installatie wordt afgedopt en onder druk gezet geleverd. De koper is verplicht om de gehele waterinstallatie aan te laten brengen door een erkend bedrijf. Dit bedrijf dient ook de installatie te keuren en een keuringsrapport te overhandigen aan de koper. De koper overhandigt dit rapport aan Ymere.

## **ELEKTRISCHE INSTALLATIES**

De woning is aangesloten op het elektranet volgens de eisen en voorwaarden van het leverend bedrijf. De installatie is tot de meterkast aangebracht en wordt werkend geleverd met voldoende groepen en een dubbele wandcontactdoos. De koper is verplicht om de gehele electra-installatie aan te laten brengen door een erkend bedrijf. Dit bedrijf dient ook de installatie te keuren en een keuringsrapport te overhandigen aan de koper. De koper overhandigt dit rapport aan Ymere.

## **STANDLEIDING EN SCHACHT**

De woning is op vaste plaatsen voorzien van een brandwerend gemaakte leidingschacht, waar de standleidingen ten behoeve van de ventilatie, luchttoevoer/rookgasafvoer cv doorheen lopen.

Let op: Deze leidingschachten mogen i.v.m. de brandveiligheid nooit geopend, bewerkt of verwijderd worden. Ook niet tijdelijk! Zie hiervoor ook de plattegrond van de woning.

## **ROOKMELDER**

De woning is voorzien van een rookmelder die je zelf op een goede plaats in de ingerichte woning moet ophangen en aansluiten op het elektriciteitsnet.

## **HALOFOON**

In de woning hangt een halofoon. Hiermee kan de portiekdeur geopend worden.

## **AANSLUITING TBV TELEFOON, TV EN INTERNET**

In de meterkast zit een aansluiting voor telefoon, tv en internet aangebracht door KPN of Ziggo. Je kunt zelf voor één leverancier kiezen.

## **VERWARMING**

### **HR-COMBIKETEL**

In de woning is geen HR-combiketel geplaatst. De aan- en afvoeren voor het aansluiten van een HR-combiketel bevinden zich op de schacht waarin alle verticale leidingen zitten.

Deze en andere schachten mag je niet open maken, de schachten behoren tot de VvE en zijn de brandscheiding van en naar de andere woningen en dak.

## **VENTILATIESYSTEEM**

### **Mechanisch ventilatiesysteem (MV)**

De mechanisch ventilatiebox hangt op de leidingschacht, de afvoer naar buiten is aangesloten, vanaf

de afzuigkant van de MV-box naar de woning kan je zelf afvoerkanalen aanbrengen naar de keuken, toilet en badkamer afhankelijk van de door jou gekozen indeling.

Een wasemkap met motor mag niet op een MV aangesloten worden aangezien dit het gebruik van de MV verstoort bij andere bewoners.

Mechanische ventilatie voorkomt vocht- en schimmelproblemen en verbetert de luchtkwaliteit in de woning. De vuile lucht wordt naar buiten afgevoerd via een pijp in het dak. De roosters boven de kozijnen zorgen voor de aanvoer van schone lucht.

## **MV schakelaar**

De mechanische ventilatie heeft drie standen. Deze wordt bediend met de 3-standen schakelaar die los geleverd wordt.

## **Wanden, vloeren en plafonds**

### **Wanden**

#### **Metselwerk binnenwanden**

De eventueel aanwezige metselwerk binnenwanden mogen door koper worden verwijderd.

#### **Wanden**

Aan de binnenkant van de stenen voor- en achtergevel van de woning en de kap/het schuine dak is een geïsoleerde voorzetwand aangebracht en bestaat uit stalen profielen met isolatie en gipsplaten.

De woning heeft een A-label (energiezuinig) als er een HR-combiketel wordt geplaatst. Indien gewenst kan koper zelf na afbouw het label laten aanpassen.

#### **Wanden van metselwerk hebben de bestaande afwerking van voor de renovatie**

De metselwerk(constructieve) wanden zoals bovengenoemd in de woning hebben de afwerking die voor de renovatie al op de wand zat. Dit kan behang, sauswerk, granol of een andere afwerking zijn in meerdere lagen. Dit wordt niet door de verkoper verwijderd of gerepareerd.

#### **Wanden die nieuw aangebracht zijn, zijn behangklaar**

De geïsoleerde voorzetwanden en die tegen de kap/het schuine in de woning zijn behangklaar. Deze moeten nog voorbehandeld worden om te behangen en te sauzen of van een andere afwerking te voorzien.

Deze wanden hebben een isolatiewaarde en lucht- en dampdichtheid, om deze te behouden en de garantie daarop dien je in deze wanden geen gaten te maken, los te maken of te verwijderen. Je kunt er wel ter plaatse van de stalen profielen iets aan vast maken.

### **Vloeren**

#### **Bestaande vloeren**

De vloer is de bestaande houten vloer op balken met geen, een gehele of gedeeltelijke extra bestaande vloerplaat er op. Deze vloer dient voordat je de vloerbedekking aanbrengt te worden

voorzien van een zwevende dekvloer, dit om geluidsoverlast van en naar je burens te verminderen. Op deze zwevende dekvloer kan je elke gewenste vloerbedekking aanbrengen.

Het wordt aanbevolen om een **Estrich-zwevende-vloerplaat** in de woning aan te brengen. Estrich-zwevende-vloeren zijn vloeren die geluidsoverlast verminderen. Deze vloerplaat is aan de onderzijde voorzien van een contactgeluid isolerende laag. Eenmaal volgens de voorschriften aangebracht mag er niet in de vloeren geschroefd, gespijkerd of geboord worden, dit tast de geluidsisolatie van de vloer aan.

Het moeten aanbrengen van een zwevende dekvloer voor het leggen van de vloerbedekking is verplicht vanuit regelgeving.

## **Plafonds**

De voorzetwand in de kap/het schuine dak is het nieuwe plafond in je woning, zie boven.

Het is toegestaan om, met korte schroeven te plaatse van de stalen profielen achter de gipsplaten, leidingen en eventueel een tweede esthetische plafond te bevestigen aan het brandwerende plafond.

Als je bijvoorbeeld inbouwverlichtingsspotjes wilt bevestigen dan moet dit bevestigd worden in een plafond dat onder dit bestaande plafond aangebracht wordt.

## **Metselwerk buitengevels**

### **Voor- en achtergevel**

Het metsel- en voegwerk is geheel hersteld.

## **Ramen en kozijnen en voordeur**

### **Draai-/kiepramen met isolatieglas**

In de voor- en achtergevel zitten draai-/kiepramen met isolatieglas. Deze ramen kunnen zoals een normaal raam naar binnen draaien, maar ze kunnen ook naar binnen kiepen. In de kap zit een te openen dakvenster met een kantelraam. Alle ramen zijn voorzien van HR++ beglazing.

### **Kozijnen**

Het dakkapelkozijn aan de achterzijde van de woning is een nieuwe kunststof kozijn met isolerende HR++ beglazing.

De dakkapelkozijnen aan de voorzijde van de woning zijn nieuwe houten gevelkozijnen met isolerende HR++ beglazing.

De te openen ramen in alle kozijnen zijn uitgevoerd als naar binnen draaiende draai-/kiepramen.

## **Dakkapellen**

De dakkapellen zijn nieuw aangebracht.

## **De woningtoegangsdeur in het portiek**

De woning is voorzien van een nieuwe voordeur in een nieuw kozijn. De scharnieren zijn nieuw. Het slot in de voordeur heeft een kerntrekbeveiliging. Voor verdere veiligheid heeft de deur een 3-

puntssluiting en is de deur voorzien van een spion.

### **Voordeur aan de straat**

Drie begane grond woningen hebben een nieuwe voordeur met glas aan de straat in een nieuw kozijn. De scharnieren zijn nieuw. Het slot in de voordeur heeft een kerntrekbeveiliging. Voor verdere veiligheid heeft de deur een 3-puntssluiting.

### **Schilderwerk**

Kozijnen in de voorgevel en de woningvoordeur zijn aan de binnen- en buitenzijde geschilderd. Overig schilderwerk moet door koper zelf gedaan worden.

### **Keuken**

In de woning zit geen keuken. Koper moet deze compleet met de aansluitingen voor eigen rekening (laten) aanbrengen.

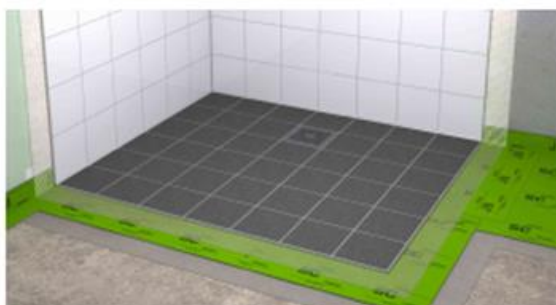
### **Badkamer**

In de woning zit geen badkamer deze kan je zelf aanbrengen op de plaats waar jij die wilt hebben in de woning. Er zijn in de woning twee rioolaansluitingen waarop je de afvoer van je badkamer kunt aansluiten. Ook de andere aansluitingen moet je zelf aanleggen vanuit de meterkast en de MV- en CV-opstelplaats tegen de schacht.

De badkamer dient volgens de regelgeving gerealiseerd te worden. De vloer dient waterdicht te zijn, dit om eventuele lekkages bij jezelf en de benedenburen te voorkomen. Onderstaand treft je een voorbeeld aan om dit te realiseren.

Indien je tegelwerk toepast adviseren wij het Waterdicht Tegelsysteem van Omnicol. Bij het gebruik van tegelwerk adviseren wij je ook om gebruik te maken van zogeheten kimband in combinatie met een kit voeg, dit om een juiste waterdichte afwerking te realiseren.

Voorbeeld detaillering badkamervloer / wand:



- 10 - Doucheput plaatsen.
- 11 - Vloertegels aanbrengen.
- 12 - Inwassen en afkitten.





## Toilet

In de woning zit geen toilet deze kan je zelf aanbrengen op de plaats waar jij die wilt hebben in de woning. Er zijn in de woning twee rioolaansluitingen waarop je de afvoer van je toilet kunt aansluiten. Ook de andere aansluitingen moet je zelf aanleggen vanuit de meterkast en de MV- en CV-opstelplaats tegen de schacht.

## Buitenruimte

De vierde verdieping heeft geen buitenruimte.

## Geen hijsbalken en verhuisramen

TUGELA heeft geen hijsbalken en geen verhuisramen. Verhuizen (verbouwen) doet je via het trappenhuis of door de te openen ramen aan de voorgevel, deze zijn niet groot.

## Trappenhuis

De gemeenschappelijke trappenhuisen zijn geschilderd en op de begane grond gedeeltelijk betegeld. De bestaande trappen zijn voorzien van marmoleum. De toegangsdeur en -kozijn vanaf de straat naar het gemeenschappelijk trappenhuis, de postkasten en gevelkozijnen op de verdiepingen zijn nieuw.

## AFBOUWEISEN

De woning wordt casco opgeleverd. De koper is zelf verantwoordelijk voor de afbouw van de woning. De door de koper af te bouwen woning dient te voldoen aan de eisen die worden gesteld op grond van het Bouwbesluit 2012.

De woning moet binnen 6 maanden na notariële levering afgebouwd en bewoond zijn. Wanneer de woning gereed is, meld je dit bij de projectmanager van Ymere en de Vereniging van Eigenaren.

Bovengenoemde verplichtingen worden opgenomen in de koopakte met een boeteclausule.

## **Garantietermijnen en garantie uitsluitingen**

<b>Onderdeel</b>	<b>Gestelde termijnen</b>
Woningtoegangsdeur in portiek incl. kozijn	5 jaar

Bovengenoemde garantie geldt alleen bij deugdelijk gebruik door koper en voor de aangebrachte voorzieningen door verkoper zoals beschreven in de technische omschrijving. Gemeenschappelijke zaken worden via de VvE geregeld.