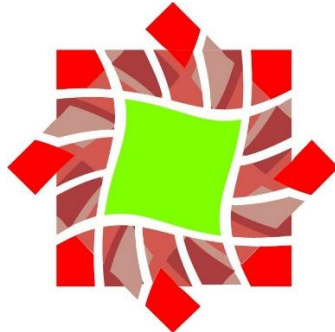


# TUGELA

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING CASCO GERENOVEERDE WONINGEN



Begane grond tot en met derde verdieping

# Inhoudsopgave

<b>1 ALGEMEEN .....</b>	<b>2</b>
<b>2 TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....</b>	<b>3</b>
<b>3 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, 27 maart 2019

## **ALGEMEEN**

Deze technische omschrijving is van toepassing op de casco gerenoveerde koopwoningen op de begane grond, 1<sup>ste</sup>, 2<sup>de</sup> en 3<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 gerenoveerde woningen op de begane grond tot en met derde 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 en 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 april 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

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

### De meterkast

De oude meterkast is voorzien van een gas- en elektrameter. De meeste woningen worden zonder watermeter opgeleverd. Koper moet dan zelf de watermeter bij waternet aanvragen. In de meterkast vind je een aanvraagformulier.

### Rookmelder

De woning is voorzien van een rookmelder. Deze is aangesloten op het elektriciteitsnet.

### Halofoon

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

### Wasmachine aansluiting

De woning is voorzien van een aansluiting gemaakt voor een wasmachine.

### Aansluiting tbv telefoon, tv en internet

In de meterkast zit een aansluiting voor KPN of Ziggo de koper moet zelf bij een provider een abonnement afsluiten, deze zet dan een signaal op de aansluitingen. Er kan maar voor één provider gekozen worden.

In de woonkamer zit een aansluitpunt voor Ziggo en KPN. De aansluitpunten in de woonkamer zijn al bedraad, de koper moet zelf nog een koppeling laten maken naar de aansluiting van de provider in de meterkast.

In de hoofdslaapkamer zitten onbedrade aansluitpunten.

## **Verwarming**

### **HR-combiketel**

In de woning is een HR-combiketel geplaatst. De HR-combiketel zorgt voor de centrale verwarming en het warme water.

De temperatuur in de woning wordt geregeld met een thermostaat. Deze vind je in de woonkamer.

## **Ventilatiesysteem**

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

De woning is voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem. Mechanische ventilatie voorkomt vocht- en schimmelproblemen en verbetert de luchtkwaliteit in de woning. Het systeem bestaat uit een ventilator die lucht afzuigt. De ventilator zit in de installatiekast. 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. In de keuken, badkamer en toilet zijn afzuigpunten aangebracht.

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

### **MV schakelaar**

De mechanische ventilatie heeft drie standen. Deze wordt bediend met de 3-standen schakelaar waarvan er een in de keuken en een in de badkamer zit.

## **Wanden, vloeren en plafonds**

### **Wanden**

#### **Constructieve binnenwanden en schachten**

De constructieve binnenwanden mogen niet worden verwijderd. Deze mogen ook niet voor een gedeelte worden verwijderd. Verwijdering of doorbreking tast de constructie van het gehele pand aan. De constructieve binnenwanden bestaan uit metselwerk. Dit kunnen zowel dikke als dunne binnenwanden zijn. Zie hiervoor ook de plattegrond van de woning.

Om toch constructieve aanpassingen te kunnen doen heb je toestemming van de VvE nodig. Voor een constructieve aanpassing kun je een aanvraag indienen bij Stedeplan, de beheerder. Deze aanvraag moet vergezeld zijn van het volgende: omgevingsvergunning, plattegrond met wijziging, constructieberekening door een erkend constructeur, naam en offerte van een gecertificeerde aannemer die het gaat uitvoeren.

Indien er aanvragen zijn dan zal, na juridische levering van alle woningen in fase 3, een (extra) ledenvergadering door het bestuur uitgeroepen worden om te stemmen over de aanvragen van constructieve aanpassingen. Je moet er rekening mee houden dat je met de verbouwing kunt beginnen als de aanvraag goedgekeurd is door de VvE.

De constructieve wijzigingen van alle woningen in fase 3 moeten op elkaar afgestemd worden. Het is daarom wenselijk om het door één constructeur te laten berekenen. Vanuit de VvE wordt er geadviseerd om dit door de constructeur van Tugela te laten doen. Deze constructeur kent het pand. Mocht je hierin afwijken dan loop je het risico dat de aanvraag niet goedgekeurd kan worden. Gegevens van de constructeur zijn op te vragen bij Stedeplan.

De aanwezige brandwerend gemaakte leidingschachten mogen ook niet verwijderd worden. Zie hiervoor ook de plattegrond van de woning.

## **Wanden**

Aan de binnenkant van de stenen voor- en achtergevel van de woning is een geïsoleerde voorzetwand aangebracht die ca. 60cm om de hoek gezet is tegen de binnenmuren. 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.

De binnenwanden in de woning die niet van metselwerk zijn, zijn nieuw aangebracht en bestaan uit stalen profielen met isolatie en gipsplaten. Zie hiervoor ook de plattegrond van de woning

De stenen metselwerk (constructieve) binnenwanden (*zowel dikke als dunne wanden*) maken onderdeel uit van de constructie. Deze mogen dus zoals bovengenoemd niet verwijderd of doorbroken worden.

## **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 nieuwe wanden in de woning, zoals bovengenoemd, zijn behangklaar. Deze moeten nog voorbehandeld worden om te behangen en te sauzen of van een andere afwerking te voorzien.

## **Vloeren**

### **Bestaande vloeren**

De vloer van de begane grondwoningen is de bestaande geïsoleerde betonvloer. Deze vloer bestaat uit betonnen liggers met daartussen piepschuim 'broodjes'. De liggers lopen parallel aan de voorgevel van bouwmuur naar bouwmuur en liggen ongeveer 60 cm uit elkaar. Indien koper een gat in de vloer wilt maken dan moet deze tussen twee liggers gemaakt te worden anders kan de vloer op die plek instorten. Koper moet zelf achterhalen waar de liggers zich bevinden.

De vlakheid van deze vloer is per woning en ruimte wisselend, je moet deze per ruimte nog voorbehandelen voordat je er vloerbedekking op kunt leggen.

In de woning zit een kruipluik. Het is niet noodzakelijk om het kruipluik te behouden. Onder de vloer zijn nieuwe rioolleidingen aangebracht.

De vloer van de verdiepingswoningen is de bestaande houten vloer op balken met geen of een gehele of gedeeltelijke extra bestaande vloerplaat er op. Deze vloer dient, voordat je 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 de 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. Deze verplichting wordt opgenomen in de koopakte.

## Plafonds

Het nieuwe plafond in de woning is een brandwerend plafond en is direct ook het esthetisch plafond. Dit plafond mag niet worden opgehaald, in gezaagd of geboord worden. Dit tast de brandwerendheid aan.

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. Alle ramen zijn voorzien van HR++ beglazing.

### Kozijnen

De buitengevelkozijnen aan de achterzijde van de woning zijn geheel vervangen door nieuwe kunststof gevelkozijnen met isolerende HR++ beglazing.

De buitengevelkozijnen aan de voorzijde van de woning zijn geheel vervangen door nieuwe houten gevelkozijnen met isolerende HR++ beglazing.

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

### **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.

### **Schilder- en spuitwerk**

Kozijnen in de voorgevel en al het houtwerk aan de voorgevel zijn aan de binnen- en buitenzijde geschilderd. Het schilderwerk in de woning is deels gegrond aangebracht. Overig schilderwerk moet door koper zelf gedaan worden.

Binnendeuren en stalen binnendeurkozijnen zijn vanuit de fabriek van een kleur voorzien.

De plafonds zijn voorzien van spuitwerk. Dit geldt niet voor plafonds van kasten/bergingen als o.a. kast, meterkast, cv-kast, wasmachinekast etc.

### **Keuken**

In de woning zit geen keuken. Koper moet deze voor eigen rekening (laten) aanbrengen. De aansluitingen voor de keuken zijn wel in de woning aangebracht.

### **Badkamer**

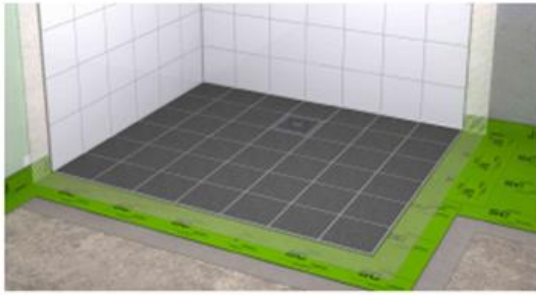
In de badkamer is geen tegelwerk en sanitair aangebracht, dit kan je zelf naar eigen smaak aanbrengen. De aansluitingen af- en aanvoeren voor de douche, wastafel en wasmachine zijn wel aangebracht, ook hangt er al een aangesloten radiator en zijn er twee lichtpunten en wandcontactdozen.

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. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de koper. Onderstaand tref je een voorbeeld 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.



1 - Uitsparing leidingen aansmeren m.b.v. 90GR omnimix

3 - MW omnimat aanbrengen bi leidingen wand k/w water

2 - IC/EC/JB omnimat aanbrengen in de in- / uitwendige hoeken. Enkel alleen fixeren op de wand, loslaten van de vloer



4 - wandtegels aanbrengen

5 - Vloer voorzien van het SC omnimat systeem



7 - Naden SC omnimat voorzien van JB omnimat.

8 - Manchet Easydrain WPS-A doucheput plaatsen en verlijmen op de SC omnimat.

9 - MF omnimat verlijmen bi leidingdoorvoeren.

6 - SC omnimat op de vloer aanbrengen en JB omnimat op de SC omnimat verlijmen.

## Toilet

In het toilet is geen tegelwerk en sanitair aangebracht, hier zijn de aansluitingen af- en aanvoeren voor het toilet een fonteintje en een lichtpunt met schakelaar aangebracht.

## Buitenruimte

Alle woningen hebben een buitenruimte. De verdiepingen hebben een bestaand balkon met een bestaand balkonhek. De begane grond woningen hebben een bestaande tuin met een schutting of paal en draad als erfscheiding tussen de woningen.

## Geen hijsbalken en verhuisramen

TUGELA heeft geen hijsbalken en geen verhuisramen. Verhuizen (verbouwen) doe 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.

## Garantietermijnen en garantie uitsluitingen

Onderdeel	Gestelde termijnen
Opdekdeur inclusief kozijn	5 jaar
Woningtoegangsdeur in portiek incl. kozijn	5 jaar
Mechanische ventilatie	1 jaar
CV	1 jaar

Bovengenoemde garanties gelden 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.