

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

31 Appartementen

**museum
kwartier**
vlaardingen



BLOK 7

Inhoudsopgave

1. ALGEMEEN
2. PEIL VAN HET GEBOUW
3. GRONDWERK
4. BUITENRIOLERING, HEMELWATERAFVOER (HWA) EN DRAINAGE
5. BESTRATING
6. BEPLANTING
7. FUNDERING
8. VLOEREN
9. CONSTRUCTIEVE WANDEN
10. GEVELS
11. GEVELKOZIJNEN EN BUITENDEUREN
12. DAKEN
13. TRAPPEN EN HEKKEN
14. INTERIEUR GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES
 - a. BINNENWANDEN
 - b. BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN
 - c. PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING EN SCHILDERWERK
15. INTERIEUR APPARTEMENTEN
 - a. BINNENWANDEN
 - b. BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN
 - c. PLAFOND-, WAND- EN VLOERAFWERKING EN SCHILDERWERK
 - d. KEUKEN
 - e. SANITAIR
16. LOODGIETERSWERK GAS, WATER EN RIOLERING
17. ELEKTRA
18. TELECOMMUNICATIE
19. ROOKMELDINSTALLATIE
20. VENTILATIE-EN LUCHTBAHANDELINGSINSTALLATIE
21. VERWARMINGSINSTALLATIE

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT - EXTERIEUR

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT - INTERIEUR GEBOUW

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT - INTERIEUR APPARTEMENT

Voor u ligt de Technische Omschrijving van het appartementengebouw/uw appartement. Hierin wordt u per onderdeel in tekst uitgelegd hoe het gebouw/uw appartement gesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van het appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

Met het uitbrengen van deze Technische Omschrijving vervallen eerdere publicaties, tekeningen, etc.

1 ALGEMEEN

Voorwaarden

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor u, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK, zoals vastgelegd in de vigerende "SWK Garantie- en Waarborgregeling". Bij het vervaardigen van deze Technische Omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen volgens Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

Rechten tekenwerk, foto's, schetsen en impressies

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn genoemd in de KAO, zoals brochures, overige tekeningen en overige beelden (foto's, schetsen en impressies).

De foto's, schetsen en impressies in de KAO dienen uitsluitend ter illustratie. De kleuren, tuinaanleg en inrichting van de (openbare) ruimte zijn naar eigen interpretatie van de maker ingevuld en kunnen in werkelijkheid afwijken.

De op de (contract)tekening gestippeld weergegeven inrichting en/of aangegeven alternatieven behoren niet tot de standaard levering. Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel.

De op de tekening aangegeven schakelaars, lichteansluitpunten, ventilatieventielen, vloerluis en dergelijke zijn indicatief. De werkelijke plaats kan bij verdere uitwerking enigszins afwijken.

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Wanneer deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De geschreven tekst in deze Technische Omschrijving gaat voor op de op de tekeningen aangegeven informatie.

Het appartement wordt gerealiseerd in een wijk in aanbouw. Na oplevering en het betrekken van het appartement worden er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden verricht. Andere appartementen/woningen/parkeerplekken in de wijk worden nog gebouwd en de openbare ruimte zoals stoepen, de loopbrug en in het bijzonder de renovatie van de naastgelegen monumentale panden, moeten nog ontwikkeld en uitgevoerd worden.

Openbaar gebied

De situatietekening geldt alleen voor de ligging van de kavel. De inrichting van het openbaar gebied (paden, groenstroken, parkeerplaatsen en dergelijke) is gebaseerd op bij ons op het moment van vervaardigen bekende gegevens. Het ontwerp van het openbaar gebied wordt door BPD vastgesteld en aangelegd en wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Dura Vermeer. Alle maten op de situatietekening zijn ook 'circa maten'. Kleine maatverschillen, veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaalkeuzes zijn mogelijk.

Van toepassing zijnde voorschriften

- Het Bouwbesluit (een en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de bouwvergunning);
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen van de gemeente (een en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de bouwvergunning);
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Lichamen, zoals:
- Kabelexploitanten en leidingbeheerders (bijvoorbeeld het energie- en het waterleidingbedrijf)
- Brandweer
- De regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). Deze voorwaarden zijn zoals vastgelegd in de "SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020" inclusief garantiesupplement modulen IF en IIU.

Deze voorschriften gaan altijd vóór op de Technische Omschrijving en de contracttekeningen. Vanwege deze voorschriften kan het voorkomen dat er wijzigingen in de contracttekeningen of Technische Omschrijving moeten worden aangebracht. Wij zijn gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

Voor meer informatie over de overheidseisen kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw appartement wordt gebouwd.

Niet van toepassing zijnde richtlijnen

Politiekeurmerk Veilig Wonen

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit (wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en inwendige verkeersruimten. Hierna geven wij u een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning.

Benaming Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Onbenoemde ruimte
Technische ruimte
Toiletruimte
Badruimte
Bergruimte
Buitenruimte

Benaming brochure / Technische Omschrijving

woonkamer, keuken, slaapkamer
entree, hal, overloop
zolder
meterkast, technische ruimte
toilet
badkamer
Berging
tuin, balkon, terras

Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode". Bij het appartement is een deel van de oppervlakte van de verblijfsruimte volgens het Bouwbesluit, niet meegenomen in de berekeningen.

Duurzaamheid woning

Het gebouw wordt gebouwd volgens de huidige BENG eisen. Uw woning wordt opgeleverd met een BENG 2 eis van kleiner of gelijk aan 25.

- Isolatiewaarde van de begane grondvloerconstructie $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ k/w}$.
- Isolatiewaarde tussen bergingen hoofdentree en appartementen $RC = 4,7 \text{ m}^2 \text{ k/w}$
- Isolatiewaarde tussen fietsenstalling en appartementen $RC = 6,3 \text{ m}^2 \text{ k/w}$
- Isolatiewaarde van de buitengevels $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ k/w}$.
- Isolatiewaarde van de dakconstructie $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ k/w}$
- Triple of hoogwaardige dubbele buiten beglazing.
- Installatietechnisch zijn de appartementen uitgevoerd met een individuele warmtepompunit met boiler, lage temperatuur vloerverwarming, gebalanceerd ventilatiesysteem met WTW en een individueel PV systeem. Het aantal PV panelen hangt af van de exacte ligging van het appartementengebouw en de theoretische energie behoefte.

Wateroverlast

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwcomplexen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin. Wateroverlast is helaas niet altijd te voorkomen. Om wateroverlast bij het nieuwbouwcomplex in ieder geval zoveel mogelijk tegen te gaan of zoveel mogelijk te beperken is er zoveel als mogelijk groen in het plan toegevoegd. BPD Ontwikkeling B.V. en Dura Vermeer zijn niet verantwoordelijk noch aansprakelijk voor de wijze waarop u (in eigen beheer) uw tuin aanlegt c.q. uw tuin laat aanleggen. Veel straatwerk kan leiden tot meer wateroverlast.

Bouwnummers

Huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren appartementen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de appartementen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening(en). Wanneer de huisnummers bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan u verstrekt.

Schoonmaak en oplevering

Het appartement en de algemene ruimte worden bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en beglazing van het appartement worden voor oplevering schoongemaakt. De algemene ruimte wordt voor oplevering van de algemene ruimte schoongemaakt. (dit kan op een ander moment zijn als de oplevering van de appartementen).

Het bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil.

Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Wanneer dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar moeten worden getroffen. Voorzieningen bijvoorbeeld voor het aanlijnen van de glazenwasser en/of voor de bevestiging en zekering van de ladder.

Openbaar gebied

De inrichting van het openbaar gebied als ook alle keerwanden, beschoeiingen, en eventuele (kerende) erfafscheiding wordt aangelegd door en in opdracht BPD Ontwikkeling B.V.

Daar waar deze elementen op de beelden en/of op de verkoop- of contractstukken zijn weergegeven, is dit gedaan met de uiterste zorg aan de hand van de gegevens zoals ten tijde van het samenstellen van deze stukken bekend waren. Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. heeft invloed op de inrichting en uitstraling van het openbaar gebied. Het kan derhalve zijn dat de vorm of uitstraling van deze elementen gedurende het proces van bouw- en woonrijp maken wordt aangepast. Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. draagt geen enkele verantwoordelijkheid noch enige aansprakelijkheid voor de wijze waarop het openbaar gebied door de gemeente wordt ingericht, dan wel is of wordt aangelegd.

Openbare verlichting

Tussen Blok 1,2 & 3,4, 5 en tussen blok 8 & 6,7 komt openbare verlichting te hangen.

Deze verlichting wordt door middel van een kabel aan uw gevel gehangen.

De verlichting en constructie is eigendom van en wordt onderhouden door de gemeente, maar zal door middel van bouten en pluggen aan uw binnenspouwblad bevestigd worden.

Vereniging van Eigenaren

U bent met het kopen van uw woning zoals in uw juridische stukken omschreven lid van een Vereniging van Eigenaren.

De Vereniging van Eigenaren (VvE) is verantwoordelijk voor het behartigen van het gezamenlijke belang van alle eigenaren, het (groot) onderhoud en beheer van het gezamenlijk eigendom. Daarnaast zorgt de VvE voor verzekeringen van deze voorzieningen.

Tijdig voor de oplevering van het gebouw dienen de VvE's opgestart te worden. De notaris zorgt voor de splitsing in appartementsrechten waardoor er op dat moment een VvE ontstaat. De VvE hoeft meestal nog niet gelijk op dat moment actief te worden, maar wel op tijd voordat de woning opgeleverd gaat worden. Als lid van een van de, of meerdere, VvE's bent u zelf medeverantwoordelijk voor het activeren van de VvE.

2 PEIL VAN HET GEBOUW

Vanuit het "peil" worden de hoogtematen gemeten. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (peil=0).

De peilmaat ten opzichte van N.A.P. wordt bepaald door de gemeente.

3 GRONDWERK

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, grondleidingen, tegelpaden en overige bestratingen binnen de eigendomsgrenzen.

Het terrein ter plaatse van het gebouw wordt uitgegraven tot de onderkant van de fundering.

De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, de leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen en ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het tot de kavel behorende terrein egaal wordt opgeleverd. Als bodemafluiting wordt in de kruipruimte onder de begane grond vloer 100mm schoon zand aangebracht.

4 BUITENRIOLERING, HEMELWATERAFVOER (HWA) EN DRAINAGE

Buitenriolering

De kunststof rioleringsleidingen van het regenwater en de vuilwaterriolering van voldoende diameter, met de nodige hulpstukken, loopt door de kruipruimte van de woning naar de bestrating waar het riool collectief wordt aangesloten op het hoofdriool van de gemeente.

In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht. De VvE is na oplevering verantwoordelijk voor dit riool tot en met de aansluiting op het hoofdriool.

Hemelwaterafvoer

Vanaf het plat dak van het gebouw worden HWA leidingen langs de gevel naar de BG versleept. Op de BG worden deze aangesloten op het regenwaterriool.

Drainage

Ten behoeve van het drooghouden van de bouwput wordt onder het gebouw een drainage aangebracht. De drainage wordt aangesloten op een ontstoppingsstuk, waarmee de drainage onderhouden kan worden. Hierna wordt deze aangesloten op het gemeenteriool. Voor een goed functionerend drainagesysteem, is periodiek onderhoud noodzakelijk.

Deze voorziening valt buiten de garantie welke door het SWK aan u wordt gegeven.

5 BESTRATING

Ter plaatse van het mandelig gebied met parkeerplekken worden betonstraatstenen aangebracht.

Onder de betonnen draagconstructie van de tuinen ligt een fundering. Omdat deze fundering niet zakt maar de bestrating in de loop der jaren wel, kan zettingsverschil in het straatwerk ontstaan. Juist in de eerste periode na de bouwwerkzaamheden doet deze zich het meest voor. Het verzakken van de bestrating valt niet onder de SWK garantie.

6 BEPLANTING

Achter het gebouw wordt een gemeenschappelijke tuin aangebracht. Deze tuin ligt verhoogd ten opzichte van het gebouw. De verhoging wordt gemaakt door middel van een grondkering die bekleed wordt met cortenstaal. De verhoging zal +/- 40 cm zijn.

In de binnentuin wordt een veelzijdigheid van beplanting aangebracht. De beplanting valt niet onder SWK-garantie. In uw eigen tuin wordt geen beplanting of tegelwerk aangebracht.

7 FUNDERING

Het appartementsgebouw wordt gefundeerd op betonnen heipalen, lengte en afmeting volgens opgave van de constructeur. De funderingsbalken worden uitgevoerd in gewapend beton, conform opgave van de constructeur.

8 VLOEREN

Begane grondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen vloer. Onder de vloer wordt een kruipkelder gerealiseerd. Deze kelder is door het luik deels toegankelijk. Vanuit dit luik kunnen de meterkasten bereikt worden.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren bestaan uit een geprefabriceerde betonnen schil met daarop in het werk gestort gewapend beton. Aan de onderzijde van deze plaatvloeren (de plafonds van de onderliggende ruimten) blijven de v-naden in het zicht.

Balkons

De balkons worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton. De balkonvloer is voorzien van de nodige opstanden, waterkeringen en afvoergoten. De balkonplaten worden voorzien van wafelvorming antislip profilering op het loopvlak.

Dekvloeren

De vloeren in de appartementen worden (i.v.m. het reduceren van contactgeluid) voorzien van een zwevende dekvloer. Er wordt eerst een isolatie laag aangebracht waarna de vloer voorzien wordt van een dekvloer. De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen, volgens NEN2747-01, tabel 2a vlakheidsklasse 4.

9 CONSTRUCTIEVE WANDEN

Dragende constructie

De dragende wanden bestaan uit kalkzandsteenlijmelementen.

Dragende staalconstructie

Voor het opvangen van de balkons worden er stalen kolommen aangebracht.

10 GEVELS

Gevelopbouw

De gevels van het gebouw worden uitgevoerd als spouwmuurconstructie. De gevels bestaan uit kalkzandsteen, isolatie en een buitenspouwblad van schoon metselwerk.

Boven de gevelopeningen komen houten rekwerken, deze worden in het appartement afgewerkt met een gipsplaat. Er kunnen altijd krimp scheuren tussen deze rekwerken en het kalkzandsteen ontstaan.

Metselwerk

Het gevelmetselwerk wordt op de verdiepingen in halfsteensverband aangebracht. Het metselwerk op de begane grond wordt in tegelverband aangebracht. Het metselwerk wordt per laag verspringend aangebracht, de verspringing is +/- 20mm.

De voegen tussen het metselwerk worden verdiept nagestreken.

Door weersomstandigheden na het metsel- en voegwerk kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van het metselwerk of de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

Op de kopgevel van blok 7 wordt d.m.v. metselwerk accenten de naam van het plein weer gegeven. Dit accent wordt gecreëerd door op deze pekken alleen het naar voren versprongen metselwerk toe te passen.

Beplating

Naast de kozijnen worden er op verschillende plekken gevelbeplating op een houten rekwerk aangebracht in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Dilataties

In het gevelmetselwerk worden de nodige dilataties aangebracht. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

Lateien en geveldragers

Waar noodzakelijk worden stalen lateien of stalen geveldragers ten behoeve van de opvang van het metselwerk aangebracht. Dit staal wordt thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat.

Ventilatie

De spouw wordt geventileerd door middel van open stootvoegen.

Indien noodzakelijk worden er in de dakrand op een aantal posities ventilatieroosters geplaatst.

Deze zijn gemaakt van staal in een standaard kleur welke zo goed als mogelijk passend is bij het metselwerk. Ten behoeve van de ventilatie van de kruipruimte worden kunststof ventilatie kokers met roosters opgenomen in de gevel.

Postkasten

Nabij de algemene toegangsdeur worden deels in de gevel de postkasten geplaatst deze postkasten zijn vanaf buiten met een sleutel te openen in de kleur volgens de kleur en materiaal staat.

Bedieningskast Pomp-put

In de zijgevel van blok 7 wordt op de BG een bedieningskast voor een pomp-put van de gemeente geplaatst. Deze kast is eigendom van de gemeente. Het onderhoud van zowel de kast als de pompen is voor de gemeente. De kast is van metaal en wordt in de kleur van het metselwerk geleverd. Deze kast valt niet onder de garantie van het gebouw.

11 GEVELKOZIJNEN EN BUITENDEUREN

Houten gevelkozijnen appartement

Alle gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout. Voor de draaiende delen in de gevelkozijnen is gekozen om draaikiepbeslag toe te passen.

De houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden fabrieksmatig dekkend geschilderd, in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De gevelkozijnen worden voorzien van voegbanden en vochtkeringsstroken voor een goede waterdichte en luchtdichte afwerking.

De onderdorpel van de buitendeurkozijnen wordt uitgevoerd in glasvezelversterkt kunststof.

Kozijnen begane grond

Alle gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hardhout.

De houten gevelkozijnen, -ramen en deuren worden fabrieksmatig dekkend geschilderd, in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Overige deuren

De voordeur van het gebouw wordt voorzien van een elektrische deurdranger en een elektrisch slot die te bedienen is met de spreekluisterverbinding in het appartement.

De toegangsdeur van de berging/techniekrimte wordt uitgevoerd als een vlakke deur, voorzien van een schopplaat.

Hang- en sluitwerk gevelkozijnen, -ramen en -deuren

Het hang- en sluitwerk voldoet minimaal aan de basiseisen inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. De cilinders van de algemene ruimte worden uitgevoerd als gelijksluitend systeem.

Daarnaast worden alle buitendeuren van uw appartement en de berging als gelijksluitend uitgevoerd. Dat wil zeggen dat met één sleutel de buitendeuren van het appartement en de berging te bedienen is. Ook is met één sleutel de algemene ruimte te bedienen. Bij het appartement worden drie sleutels van elk type geleverd.

Bij de openslaande deuren wordt de passieve deur voorzien van een contra espagnolet.

Beglazing

De beglazing wordt (mits anders vermeld) transparante hoog rendement isolerende triple beglazing. Bij triple glas kan tussen de ruiten onderling een gering kleurverschil optreden.

Alle ramen (welke niet bij een balkon of de op de begane grond gesitueerd zijn) zijn naar binnendraaiend. Het glas is dan ook van binnenuit te bewassen.

Waterslagen

Onder de kozijnen welke niet tot op de vloer doorlopen, worden daar waar op tekening aangegeven waterslagen van aluminium toegepast in de kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Vensterbanken

Aan de binnenzijde wordt de borstwering van de kozijnopeningen voorzien van marmercomposiet vensterbank, zoals op de tekeningen is aangegeven. Bij de kozijnen die tot op de vloer lopen wordt geen vensterbank aangebracht.

12 DAKEN

Plat dak

Het dak van het gebouw wordt voorzien van harde EPS afschotisolatie o.g. met een RC van gemiddeld 6,3. Hierover wordt een dubbellaags bitumen dakbedekkingssysteem aangebracht. Als ballastlaag wordt er grind op het dak aangebracht en in de hoeken van het gebouw komen betontegels op rubber granulaat. Op het dak komt een loopstrook waar ook betontegels worden aangebracht.

Dakluik

In de dakvloer wordt boven het trappenhuis een dakluik geplaatst en hierbij wordt in de hal een aluminium trap opgehangen. Het dakluik wordt voorzien van een slot waarvan de VvE de sleutel krijgt.

Dakveiligheid

Op het dak worden op diverse plekken ankerpunten aangebracht. Tussen deze ankerpunten wordt een kabel aangebracht waar, bij werkzaamheden aan het dak, aangelijnd kan worden.

13 TRAPPEN EN HEKKEN

Trappen

In het trappenhuis komen stalen trappen in de kleur volgens de kleur en materiaalstaat.

Balustrade

De balkon balustrade bestaat uit een metalen frame welke voorzien is van een coating in de kleur volgens de kleur- en materiaal staat.

In de trappenhuisen worden de traphekken en balustraden gemaakt van een metalen spijlen hekwerk. In de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

14 INTERIEUR ALGEMENE RUIMTE

a. Binnenwanden

Op de begane grond worden de dragende wanden van kalkzandsteen gemaakt. De niet dragende wanden bestaan uit lichte scheidingswanden met een dikte van 70 of 100 mm.

Tussen de algemene ruimte en de appartementen wordt aan de zijde van de algemene ruimte een geïsoleerde voorzetwand geplaatst van Metal stud, afgewerkt met gipsplaat.

b. Deuren en kozijnen

De toegangsdeur van uw appartement wordt uitgevoerd als een vlakke deur. Deze wordt voorzien van een deurspion.

Boven de deur komt een vrijloopdeurdranger welke is aangesloten op brandmeldsysteem.

c. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Het plafond van de entreehal en overige algemene ruimte wordt voorzien van een akoestisch plafond door middel van akoestisch spuitwerk.

Het plafond in de fietsenberging wordt afgewerkt met een combinatie van isolatie en houtvezelcement platen.

De wanden van de entreehal en het trappenhuis worden voorzien van sierpleisterwerk in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Ter plaats van de hoofdentree wordt een schoonloopmat geplaatst in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Ter plaatse van de algemene hal wordt de vloer voorzien van projecttapijt, type en kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

15 INTERIEUR APPARTEMENTEN

a. Binnenwanden

De binnenwanden van het appartement bestaan uit lichte scheidingswanden met een dikte van 70 of 100 mm. Tussen de slaapkamers onderling worden, in verband met extra geluidswering, zwaardere wanden toegepast dan tussen de overige ruimten. De wanden hebben een (verticale) wandaansluiting met kunststof profiel. De aansluiting aan de bovenzijde is met elastisch voegmateriaal gerealiseerd.

b. Binnendeuren en -kozijnen

Alle binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stompe deuren, 2300mm hoog en zijn voorzien van rvs-deurbeslag van deurkrukken met rozetten en paumelle scharnieren.

In de deur van de badkamer en toiletruimte wordt een vrij- en bezetslot toegepast.

Bij de meterkast en wordt een kastslot toegepast. In alle overige binnendeuren wordt een loopslot toegepast.

De binnendeuren worden afgehangen aan paumelles in een montagekozijn van gemoffeld plaatstaal. De kozijnen worden uitgevoerd met bovenlicht. In de deur van de meterkast worden twee kunststof roosters geplaatst, ten gevolge van de meterkastruimte-eisen van nutspartijen.

Het kozijn van de toiletruimten en badkamer(s) wordt voorzien van een kunststenen dorpel. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

c. Plafond-, wand- en vloerafwerking en schilderwerk

Alle betonplafonds van het appartement worden voorzien van structuurspuitwerk, met uitzondering van het plafond van de meterkast en technische ruimte, deze worden niet nader afgewerkt. In het plafond blijven de V-naden tussen de betonnen platen zichtbaar.

De wanden worden behangklaar afgewerkt, uitgezonderd de wanden van de berging, (meter)kasten en technische ruimte. Behangklaar wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat na het wegwerken van kleine oneffenheden een behang aangebracht kan worden. In de meterkast wordt ten behoeve van het plaatsen van de diverse meters een beplating aangebracht.

De toiletruimte(n) en de badkamer zijn voorzien wand- en vloertegelwerk. De specificatie van het tegelwerk vindt u in de sanitairbrochure.

Het wandtegelwerk wordt in de toiletruimte tot ongeveer 1,5 meter hoogte en in de badkamer tot plafond aangebracht.

Ter plaatse van alle uitwendige hoeken wordt een aluminium vierkant tegelprofiel aangebracht.

Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels verdiept en op afschot aangebracht ten opzichte van de rest van de vloer.

De wand- en vloertegels worden gevoegd in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

Siliconenkit wordt aangebracht:

- In alle inwendige hoeken van tegelwerk;
- Bij aansluitingen van tegelwerk op kozijnen;
- Tussen de wandtegels en plafond;
- Rondom doucheput;
- Tussen vensterbanken en raamkozijnen.

De gevelkozijnen en draaiende delen worden fabrieksmatig voorzien van een dekkend verfsysteem.

Voor het binnen en buiten schilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfsysteem toegepast. Dit verfsysteem bevat minder agressieve bestanddelen voor mens en milieu. Vanwege de milieubewuste opbouw van het systeem, kan het in zijn uiterlijke verschijningsvorm afwijken van het gebruikelijke.

Zowel de binnen- als buitenzijde van de gevelkozijnen, ramen en deuren worden in de kleuren geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

De binnendeuren en -kozijnen en de elektrische radiator in de badkamer worden in de fabriek al volledig voorzien van een kleurafwerking.

d. **Keuken**

Het appartement is voorzien van een complete keuken die is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De achterwand van de keuken wordt niet nader afgewerkt. De specificatie van de keuken vindt u in de brochure van Thuis.

De keuken wordt geplaatst na oplevering van de woning. Tijdens de bouw worden wel de installatievoorzieningen voor de keuken aangebracht.

e. **Sanitair**

De toiletruimte(n) en de badkamer zijn voorzien van sanitair. De specificatie van het sanitair staat omschreven in de brochure van Thuis-de showroom.

In de technische ruimte, waar op de tekening aangegeven, wordt een wasmachinekraan aangebracht bestaande uit verchromde tapkraan met beluchter en een kunststof handgreep en een kunststof afvoer met sifon en een kunststof rozet, kleur wit.

16 LOODGIETERSWERK

Water

Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet volgens de eisen van het nutsbedrijf. In de meterkast wordt een wateraansluiting met een watermeter gerealiseerd door het drinkwaterbedrijf. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn bij de vrij-op-naam-prijs inbegrepen. De individuele watermeter blijft eigendom van het drinkwaterbedrijf.

De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof.

Koudwaterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende voorzieningen:

- Keuken (afgedopt);
- Closetcombinatie en fontein in de toiletruimte;
- Wastafelcombinatie in de badkamer;
- Douchecombinatie in de badkamer;
- Wasmachine aansluiting (in techniekruimte opbouw);
- Vulpunt warmtepomp-/ inlaatcombinatie voorraadvat boiler (in techniekruimte opbouw).

De verwarming en het warm water in het appartement worden duurzaam opgewekt met een warmtepomp. Voor het warm water is als basis een voorraadvat voorzien van een ca. 180 liter boiler. Als het voorraadvat van de boiler volledig is opgewarmd, kan ongeveer 40 minuten worden gedoucht, met een douchevolume van 9 liter per minuut.

Het opwarmen van het water in het voorraadvat duurt ongeveer 2 uur.

Wij adviseren u om bij het toepassen van meer dan 1 douche en/of een groter bad en/of een zogeheten rainshower, uw leverancier van de badkamer te informeren over bovenstaande.

Warmwatertapleidingen aangelegd vanaf de boiler naar de volgende voorzieningen:

- Wastafelcombinatie in de badkamer;
- Douchecombinatie in de badkamer;
- Wastafel in de keuken.

Riolering

In het appartement worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd voorzien van een stankafsluiter op de algemene riolering (de standleiding) aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluchtingspijp in het dak. De ontluchting op het dak moet voldoende ver van de invoer van het ventilatiesysteem zitten. Op het dak wordt daarom de ventilatie opbouw versleept.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- Keuken (afgedopt boven de afwerkvloer);
- Closetcombinatie in de toiletruimte;
- Fonteincombinatie in de toiletruimte;
- Wastafelcombinatie in de badkamer;
- Douchecombinatie in de badkamer;
- Wasmachine-opstelplaats (in de techniekruimte opbouw)
- Mechanische ventilatie box (in de techniekruimte opbouw);
- Warmtepompsysteem t.b.v. overdrukventiel (in de techniekruimte opbouw).

Gas

Deze appartementen worden "gasloos" uitgevoerd. Het appartement wordt niet en kan niet worden aangesloten op het gasleidingnet.

17 ELEKTRA

Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door de Netbeheerder / Energiebedrijf. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van de netbeheerder. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs inbegrepen.

De meterkast wordt standaard 3 fase uitgevoerd en voorzien van 1 hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars, 1 kookgroep en 8 groepen:

- drie lichtgroepen;
- één fornuisgroep (t.b.v. kookplaat van maximaal 7,6 kW);
- één groep t.b.v. een oven;
- één groep t.b.v. een vaatwasser;
- één groep voor de opstelplaats wasmachine;
- één groep voor de warmtepompinstallatie.
- één groep voor de PV installatie

Van de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraal dozensysteem, volgens de vereisten van de NEN 1010.

Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt. De uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de technische ruimte, de fietsenstalling en berging. De stopcontacten (ook wel wandcontactdozen genoemd) en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw, compact uitvoering (verticaal geplaatst).

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd.

- De schakelaars op 105cm (in de toiletruimten op 135cm);
- De wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars op 105cm;
- De wandcontactdozen en loze leidingen in de verblijfruimte op 30cm;
- De wandcontactdozen en loze leidingen in de badkamer en keuken op hoogte volgens de nultekeningen. Achter/onder het keukenblok worden de elektra punten opbouw uitgevoerd.

Alle wandcontactdozen zijn geaard. De inbouw wandcontactdozen en inbouwschakelaars zijn van kunststof. De plaatsen van de schakelaars, lichtpunten en wandcontactdozen zijn indicatief op de plattegronden weergegeven, de werkelijke positie kan iets afwijken.

Plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van een deksel met lamphaak.

Loze leidingen zijn allen te bereiken in de meterkast en zijn voorzien van controledraad (geen trekdraad).

De appartementen hebben een draadloze belinstallatie bestaande uit een schel in de hal en een beldrukker bij de voordeur. Voor de schel is een wandcontactdoos in de hal voorzien als aangegeven op tekening. Nabij de voordeur van het appartement wordt een spreekluisterverbinding richting de algemene toegangsdeur gemaakt.

Op elk balkon wordt wandlichtpunt zonder armatuur aangebracht.

PV-panelen

Het gebouw is voorzien van een compleet zonnepanelen systeem bestaande uit PV-panelen buiten op het dak en een omvormer (in de technische ruimte), die de opgewekte energie omzet naar wisselstroom gebruikelijk voor het appartement.

De locatie en het legpatroon van de PV-panelen zijn nog niet bepaald. Het definitieve aantal PV-panelen is afhankelijk van de definitieve BENG-berekeningen, de oriëntatie van het appartement, het gebouw en de eventueel gekozen opties.

De PV-panelen worden door middel van aluminium frames licht hellend op het dak geplaatst. Deze frames worden door middel van tegels geborgd.

Algemeen

De algemene verlichting en wandcontactdozen worden aangesloten op CVZ (centrale voorzieningen) kast. Deze wordt beheerd door de VvE.

In de algemene fietsenstalling worden 4 stopcontacten toegepast.

De deur van de fietsenstalling is te openen d.m.v. een deur tag met een automatische deurdranger.

18 TELECOMMUNICATIE

Het appartement wordt aangesloten op het internet van een kabelexploitant. Vanuit daar wordt er een Cat6 UTP-kabel in de woonkamer gemonteerd.

De aansluiting voor internet wordt door uw leverancier in de meterkast gerealiseerd, nadat u een internetaansluiting heeft aangevraagd bij een aanbieder. Vanuit de meterkast loopt er een Cat6 leiding naar het aansluitpunt in de woonkamer.

De aanleg- een aansluitkosten voor de telecominstallatie zijn niet in de vrij-op-naam-prijs inbegrepen.

19 ROOKMELDINSTALLATIE

Rookmelders worden volgens de huidige eisen geplaatst en aangesloten op het elektra netwerk. De installatie wordt verbonden met de deurdrangers op de toegangsdeur van het appartement. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief.

20 VENTILATIE-EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIE

Het appartement is voorzien van een automatisch CO2 gestuurd mechanisch gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Vervuilde lucht wordt vanuit de toiletruimten, de badkamer, keuken, technische ruimte(s) via de ventilatie-unit uit het appartement afgezogen. Verse lucht van buiten wordt via dezelfde ventilatie-unit gefilterd, voorverwarmd en via de woonkamer en slaapkamers het appartement ingeblazen.

De ventilatie-unit met toebehoren staat in de technische ruimte.

Luchttoevoer en -afvoer door het dak vindt plaats door middel van kunststof dakdoorvoeren, doordat de aanvoer van de lucht niet dicht bij de afvoer van lucht mag zitten, is het noodzakelijk om de lucht kanalen opbouw over het dak te verslepen.

Luchttoevoer en -afvoer vindt in het appartement plaats via kunststof aanvoer- en afzuigpunten in het plafond of wanden, aangegeven op de contracttekeningen. De exacte positie kan afwijken.

Het is niet mogelijk om in de keuken een afzuigkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem. Een afzuigkap aansluiten op het systeem zorgt voor meer lucht dan waar het systeem op berekend is, waardoor het systeem ontregeld wordt. Wij adviseren dan ook ten zeerste om gebruik te maken van een recirculatiekap. Uw keukenleverancier kan u hierover verder adviseren.

De positie en capaciteit van de ventilatievoorzieningen worden bepaald aan de hand van definitieve ventilatieberekeningen, welke naar aanleiding van de gekozen opties en indelingen gemaakt worden. Dit geldt ook voor het aantal benodigde aanvoer- en afzuigpunten.

De op tekening aangegeven positionering en hoeveelheid inblaas- en afzuigventielen zijn indicatief.

De WTW-box wordt aangestuurd door middel van twee stuks RF bediening, 1x in de woonkamer/keuken en 1x in de badkamer. **Algemeen**

In de centrale entree hal en de fietsenberging worden mechanisch afgezogen en krijgt voor een natuurlijke toevoer een rooster boven de buitendeur.

21 VERWARMINGSINSTELLING

De individuele warmtepompunit voorziet het appartement van verwarming en warm tapwater. De unit kan ook zorgen voor koeling van de woning. De buitenunit van de luchtwater warmtepomp bevindt zich op het dak van het appartementengebouw. De warmtepomp, het boiler vat en buitenunit zijn uw eigendom.

Bij een buitentemperatuur van -10 graden, een windsnelheid van maximaal 5 m/s, een vloerafwerking met een Rc-waarde van < 0,09 m² K/W en bij gesloten ramen en deuren (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging), is ervan uitgegaan dat de volgende ruimtetemperaturen bereikt moeten kunnen worden, overeenkomstig met de eisen van SWK:

- Woonkamer en keuken 22 °C.
- Slaapkamers 22 °C.
- Badkamer 22 °C.
- Toiletruimte(n) (onverwarmd)
- Interne verkeersruimten (onverwarmd)
- Onbenoemde ruimte (onverwarmd)
- Inpandige techniekruimte (onverwarmd)
- Berging (onverwarmd)

Bovenstaande temperaturen gelden tijdens het verwarmen van het appartement. Koelen en verwarmen kan niet gelijktijdig. De koeling via de warmtepomp zorgt ervoor dat de temperatuur in huis ongeveer 5 graden lager is dan zonder koeling het geval zou zijn.

Het appartement wordt verwarmd door middel van vloerverwarming (lage temperatuurverwarming). De leidingen t.b.v. de vloerverwarming zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer.

De verdelers van de vloerverwarming worden in het zicht geplaatst.

Voor een goede warmteafgifte dient de totale warmtegeleidingsweerstand (Rc-waarde) van de later aan te brengen vloerafwerking maximaal 0,09 m²K/W te bedragen.

In de badkamer bevindt zich te weinig beschikbaar vloeroppervlak om vloerverwarming toe te passen als hoofdverwarming van deze ruimte, met inachtneming van vloerverwarmingsvrije zones voor koud waterleidingen in verband met legionella-regelgeving.

In de badkamer wordt daarom een elektrische handdoekradiator toegepast als hoofdverwarming, fabrikaat DeLonghi type Elegance en uitgerust met een thermostaat.

De temperatuur is in de woonkamer te regelen met een draadloze kamerthermostaat middels Itho Autotemp.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR
Appartementen Blok 7

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Metselwerk plint 1ste etage	Metselwerk, Dinkel formaat, bourtangen tegelverband.	Rood(paars)
Metselwerk gevels overige etages	Metselwerk, Dinkel formaat, bourtangen Halfsteens verband, per laag verspringend 20mm	Rood.(paars)
Voeg	Voeg 4 mm verdiept	Grijs.
Beplating in de gevel	Vezelcementplaat SVK Colormat Scripto o.g. Zichtbaar bevestigd met bevestigingsmateriaal op kleur	Rood / Zalm S409 Sunset
Kozijnen.	Hardhout.	Rood RAL 3009.
Kozijnen in loggia's (boven balkons)	Hardhout	Beige Rood RAL 3012
Draaiende delen.	Hardhout.	Rood RAL 3009.
Entree puien algemeen inclusief draaiende delen.	Hardhout.	Rood RAL 3009.
Stalen lateien en geveldraggers	Staal, thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld.	Rood RAL 3009.
Bellentableau bij entree deur opgenomen in gevelmetselwerk.	Postkasten aluminium met 2-laagse poedercoating. Bellentableau geïntegreerd in gevel.	Zweeds Rood RAL 3009.
Dorpels buitendeuren.	Kunststeen (hard kunststof)	Antraciet/ zwart
Waterslagen.	Aluminium in kleur gemoffeld.	Zweeds Rood RAL 3009.
Plafond voor entree	Betonnen plaat onafgewerkt	Grijs
Timmerwerken plafond luifel.	Vezelcementplaat SVK Colormat Scripto o.g. Zichtbaar bevestigd met bevestigingsmateriaal op kleur	Rood / Zalm S409 Sunset
Hwa midden voorgevel	Zink	Blank
Hwa's op balkons.	PVC	Grijs
Muur afdekker balkon	Kunststeen (hard kunststof) Holonite o.g.	RAL 3009
Hekwerk balkon.	Staal spijlenhekwerk	Rood RAL 3009
Franse balkons.	Staal spijlenhekwerk	Rood RAL 3009
Privacy scherm balkon	Aluminium frame in kleur gemoffeld voorzien van gelaagd glas met witte folie.	Rood RAL 3009
Dakrand	Aluminium daktrim	Ral 3009
Plat dak.	Bitumineuze dakbedekking. Ballast d.m.v. grind. Windhoeken ballast d.m.v. betontegels	Zwart. Grijs. Grijs.
Plafond fietsen plek	Houtvezelcement combi EPS o.g. Rc=6,3.	Antraciet.
Postkasten	Aluminium o.g.	Ral 3009

*verklaring o.g. = of gelijkwaardig

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR GEBOUW
Entree, hal/lifthal en verdiepingen

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Entreemat begane grond.	Coral schoonloopmat.	Antraciet.
Vloer Algemene ruimte	Project tapijt	Grijs
Wanden entree begane grond en lifthal verdiepingen.	Sputpleisterwerk brander crystal	Wit.
Plafond algemene ruimte	Gyproc Rigitone, type 12/25. Akoestische geperforeerde gipskarton platen in kleur verven met achterliggende thermische isolatie.	Kwartsverf wit RAL 9010.
Plat formlift	Liftdeuren handmatig te bedienen. Lift bediening semi automatisch	N.t.b.
Afwerking liftkooi conform uitvoering leverancier.	Vinyl	n.t.b.
Voordeur appartement	Houten deur	Rood RAL 3009
Dichte deuren algemeen.	Volspaan HPL toplaag	Rood RAL 3009

KLEUR- EN MATERIAAL STAAT EXTERIEUR APPARTEMENT

In het interieur worden verschillende onderdelen gebruikt die fabrieksmatig worden uitgevoerd in de kleur wit. Verschillen in kleurnuanciering zijn hierin mogelijk. Onder 'wit' te verstaan: een wittint. De kleur wit van de diverse materialen verschillen namelijk per fabricaat.

Onderdeel	Materiaal/ Fabricaat	Kleur
Binnendeuren	Hout	Alpine wit
Binnendeurkozijnen	Hout	Alpine wit
Hang- en sluitwerk binnendeuren	RVS	Naturel
Vensterbanken	Marmercomposiet	Bianco C, gebroken wit
Binnendeurdorpels	Holonite, kunststeen	Antraciet
Schakelmateriaal	Kunststof	Alpine wit
Sanitair & tegelwerk	Volgens brochure	