

CONCEPT Technische Omschrijving
34 appartementen Jozefpark
te Hillegom

Datum: 4 augustus 2020



JOZEF PARK
hillegom

INHOUDSOPGAVE

01.	INLEIDING	3
02.	GRONDWERKEN.....	7
03.	TERREININRICHTING.....	7
04.	CONSTRUCTIE	7
05.	GEVEL-EN DAKAFWERKING.....	8
06.	BINNENINRICHTING	9
07.	INSTALLATIES	11
08.	STAAT VAN AFWERKING.....	14
09.	KLEUR-EN MATERIAALSTAAT	15

CONCEPT

01. INLEIDING

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige appartement. In deze technische omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen.

Algemeen

Wij willen u uitdrukkelijk wijzen op onderstaande punten:

- De technische omschrijving en verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en adviseurs van het plan.
- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving en de verkooptekeningen is hetgeen omschreven in deze Technische Omschrijving bepalend.
- Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken te aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven en/of Woningborg waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.
- De aangegeven maatvoeringen (in mm) op tekeningen zijn ter indicatie en derhalve circa-maten en zijn excl. wandafwerking. Aan de opgeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u de maten van uw appartement ter plaatse op te nemen.
- Bovenstaande geldt ook voor de positie van installatietechnische onderdelen zoals bijvoorbeeld de inblaas- afzuigventielen, radiator (badkamer), vloerverwarmingsverdelers, elektrapunten en lichtpunten. Op maatvoering is een tolerantie van toepassing.
- Indien er sprake is van daadwerkelijk relevante (maatvoerings-)wijzigingen of -verschillen ten opzichte van uw kopers contract wordt u hierover geïnformeerd middels een Erratum.
- Daar waar in de brochure en op tekeningen "merknamen en/of houtsoorten" zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.
- Indien en voor zover er tegenstrijdigheid is tussen de gevelbeelden en plattegronden in de eventueel algemene verkoopbrochure, dan geldt dat deze technische omschrijving met bijbehorende losse verkooptekening prevaleert boven de gevelbeelden en tekeningen in de algemene verkoopbrochure.
- De verkoopbrochure geldt niet als contractstuk. Aan de inhoud van deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
- De eventueel opgenomen perspectief tekeningen geven een impressie weer. De reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk, dakbedekking e.d. kunnen afwijken. Aan deze tekeningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
- Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces, waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die op de tekeningen zijn opgenomen betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, verlichting e.d. kunnen zich dan ook voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemming- of uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Voor uitspraken, c.q. informatie in deze zijn wij dan ook niet verantwoordelijk.
- De aangegeven nummers op de situatie zijn zgn. bouwnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.

- Ten aanzien van afwijkingen in perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste mogelijke zorg is vervaardigd.
- Eventuele erfdiensbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de overeenkomst.

Voorwaarde Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mochten zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekeningen en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekeningen. Als er door ons of door derden groenvoorzieningen, bestrating en/of erfafscheidingen worden aangebracht vallen deze niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Bouwbesluit en overige regelgeving

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen, zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving en de verkooptekeningen gebruik gemaakt van de "ingeburgde" aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen

Woonkamer – Slaapkamer--(bij)keuken
Hal – Overloop
Toilet
Meterkast (MK)
Badkamer
Berging (buiten)
Kast

Ruimtebenaming Bouwbesluit

= verblijfsruimte
= verkeersruimte
= toiletruimte
= meterruimte
= badruimte
= bergruimte
= overige gebruiksfunctie

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- De in het Bouwbesluit geldende NEN-normen;
- De gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente;
- Voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht;
- Nutsbedrijven;
- Brandweer.

Energie Prestatie Norm en Energielabel

De isolatie en installatie van het appartement is dusdanig dat de in het Bouwbesluit gestelde "Energie Prestatie Coëfficiënt" (EPC) van 0,4 wordt gehaald. De "Energie Prestatie Coëfficiënt" wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij naast isolatie, de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek van het appartement een rol spelen. De "Energie Prestatie Coëfficiënt" voor het appartementen is 0.

Bij de oplevering van uw woning ontvang u het definitieve Energielabel A van uw appartement.

Koperswijzigingen

In deze technische omschrijving is omschreven op welke wijze uw appartement standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperswijzigingen kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze koperswijzigingen.

Levering, plaatsing en aansluiting van keuken, sanitair en diverse andere delen van het appartementen kunnen worden aangepast via de geldende procedures zoals omschreven in de kopershandleiding.

Individuele koperswijzigingen zijn soms mogelijk maar dienen altijd ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de kopersbegeleider van Bouwmij. Weboma BV. Hierbij wordt gekeken naar onder andere de technische haalbaarheid, het voldoen aan de van toepassing zijnde regelgeving en de invloed op het gestandaardiseerde bouwproces.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen, die in opdracht van Bouwmij. Weboma BV en /of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt de opdrachtgever zich het recht voor om wijzigingen op tekening en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en /of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Eén en ander in overleg met de architect.

Afwijkingsmogelijkheden

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

Aansluitingen

Uw appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, electriciteits- en rioleringsnet. Voor verwarming, warmtapwater, comfortkoeling en ventilatie is het appartement aangesloten op de collectieve installaties. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs van uw appartement inbegrepen. De kosten voor eventueel energiegebruik voor oplevering van uw appartement zijn voor rekening van Bouwmij. Weboma bv. Bij de oplevering van uw appartement worden de meterstanden opgenomen.

Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektralerverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een energiecontract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw appartement verzekerd bent van levering van elektra.

Voor de levering van warmte en koude in het appartement sluit u een overeenkomst af met Renward. Het niet toegestaan om op andere wijze warmte voor verwarming en warmtapwater alsmede comfortkoeling in uw appartement af te nemen.

Het appartement wordt opgeleverd met tenminste één aansluiting in de meterkast voor internet en/of televisie.

Door de geliberaliseerde telecommarkt zijn leveranciers niet meer verplicht om standaard iedere appartement aan te sluiten. Uw appartement is dan ook niet voorzien van een separate huisaansluiting voor telefonie.

U heeft de mogelijkheid om voor een eventuele huisaansluiting telefonie zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw appartement kan realiseren.

De kosten voor één aansluiting zit in de VON-prijs van uw appartement inbegrepen, de kosten voor een separate huisaansluiting voor telefonie en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de VON-prijs van uw appartement inbegrepen.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook in uw belang als toekomstige bewoner zelf, niet toegestaan het bouwterrein te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te bezichtigen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk. U wordt tijdens de bouw door ons uitgenodigd voor deze kijkmomenten.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name krimpscheuren ontstaan. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde krimpscheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van de door de aannemer af te leveren product. Deze krimpscheuren kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle appartementen door de aannemer verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment dat het appartement aan u wordt opgeleverd. U dient uw appartement vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

Oplevering en schoonmaak

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering van het appartement plaatsvindt. Eventuele resterende onvolkomenheden worden dan schriftelijk vastgelegd op het "procesverbaal van oplevering".

Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing; deze worden 'nat afgenomen' en schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Onderhoudstermijn

Gedurende drie maanden na oplevering kunt u de aannemer berichten of alle eerder geconstateerde onvolkomenheden na de oplevering zijn opgelost alsmede onvolkomenheden te melden, welke zijn ontstaan ná de oplevering en die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van materialen.

Bij kleine onvolkomenheden moet u met één belangrijk ding rekening houden: een appartement wordt gebouwd met materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in de hoeken bij stucwerk en spuitwerk haarscheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw appartement wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit worden voorkomen. Nadat alle gemelde onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het appartement (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. U kunt Bouwmij. Weboma hier niet verantwoordelijk voor stellen.

02. GRONDWERKEN

Peil- en uitzetten

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer, vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van het appartement) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

Grondwerken

Voor de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen, erfafscheidingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde grondwerken verricht. Het terrein zal zoveel mogelijk worden aangevuld en geëgaliseerd met uit de ontgravingen verkregen grond. Het terrein om de woning zal voor oplevering schoongemaakt worden van eventuele bouwresten.

03. TERREININRICHTING

Bestratingen

De collectieve voorpaden en terrassen worden voorzien van bestrating volgens contracttekeningen. De parkeervakken en het openbare trottoir wordt door de gemeente aangelegd en valt niet binnen de aanneemovereenkomst van Bouwmij. Weboma e.e.a. conform de situatietekening. Op het terras bij de entree wordt een terras aangelegd van betontegels 300x300mm.

Groenvoorzieningen

In het openbare gedeelte wordt groenvoorziening aangelegd conform de situatietekening. In de plantenbakken zal de beplanting worden aangelegd door Bouwmij. Weboma bv. volgens contracttekeningen.

Vuilwaterriolering

Het appartement wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in gerecycled / recyclebaar pvc en is voorzien van het KOMO-keurmerk en wordt aangesloten op het gemeenteriool. In de appartementen worden afvoerleidingen gelegd naar de desbetreffende sanitaire toestellen, wasmachineaansluiting en de keukenzone. De standleidingen worden bovendaks be- en ontlicht.

Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel van de gemeente. De balkonafvoeren worden met een rioleringsbuis door de garage naar de voor- of achtergevel gebracht of via een zgn. ringleiding rondom de gevel van het gebouw aangesloten op het openbare riool.

04. CONSTRUCTIE

Fundering

Het gebouw wordt gefundeerd op in de grond gevormde betonpalen volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

Casco

De dragende bouwmuren zijn vervaardigd van beton, de woningscheidende wanden zijn vervaardigd van beton of metalstud wand afgewerkt met gipsplaten (conform tekening). De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in prefab betonnen vloerelementen die in het werk worden afgestort. Aan de onderzijde blijft tussen de vloerelementen een V-naad zichtbaar. De binnen spouwbladen worden uitgevoerd in prefab houtskeletbouw elementen.

Kolommen en Lateien

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzonken, op kleur gecoate, stalen lateien. Ter plaatse van het binnenblad worden prefab betonnen lateien / stalen lateien-balken toegepast. Mocht dit niet noodzakelijk of constructief niet mogelijk zijn, zullen de kozijnen tot onderkant plafond afgetimmerd worden.

Bij sparingen in dragende binnenwanden kunnen stalen of betonnen balken onder de vloeren voorkomen.

Stalen kolommen, balken en spanten worden conform berekening en tekening van de constructeur aangebracht.

Balkons / terrassen

De balkons worden uitgevoerd in prefab betonnen onderdelen en worden niet nader afgewerkt.

De terrassen/ balkons van de appartementen 31 t/m 34 zijn deels van prefab beton. Deze worden voorzien van isolatie met afschot naar de hemelwaterafvoer. Over de isolatie wordt een bitumineuze dakbedekking aangebracht en daarover heen komen betonnen tegels. De tegels volgen het afschot van de dakbedekking. Er is een hoogteverschil (opstap) tussen het vloerniveau van het appartement en het balkon / tegels.

Aan de buitenzijde zal, waar nodig, de onderzijde van de balkonconstructie in het werk worden geïsoleerd en afgewerkt met houten schroten. Langs het balkon komt een gemetselde borstwering met glazen balustrades.

Daken

De platte daken worden voorzien van isolatie en dakbedekking en geballast met grind. De verticale hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof, in de kleur grijs.

05. GEVELAFWERKING

Gevelmetselwerk

De gevels van het gebouw worden uitgevoerd in een waalformaat baksteen. De gevels zijn voorzien van spouwisolatie (conform de geldende (geluids)isolatievoorschriften uit het Bouwbesluit). In het gevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie van de spouw. Tevens zijn er dilataties opgenomen voor uitzetting en krimp conform opgave constructeur/ fabrikant. Deze voegen en dilataties blijven open en worden niet afgewerkt. De posities van de dilataties worden nader bepaald.

De gevelstenen worden gemetseld in wildverband. De voegen worden licht verdiept uitgevoerd.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden vervaardigd van aluminium en worden, daar waar aangegeven op de verkooptekening, voorzien van draaiende delen. Alle vaste en draaiende delen zijn voorzien van de noodzakelijke spouwlaten, beglazings- en tochtweringsprofielen en aftimmeringen. De kozijnen welke grenzen tot aan het aangrenzende balkon of dakterras worden voorzien van een zgn. laagreliëfdorpel. De voordeur wordt uitgevoerd als een geïsoleerde deur met tochtwering. Model deur conform verkooptekening en kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Aan de binnenzijde worden de dagkanten van de kozijnopeningen afgewerkt met geschilderd MDF

Hoofdentree

De deur is een automatische schuifdeur van aluminium.

Woningstoegangsdeuren

De woningtoegangsdeuren, de deuren van de algemene ruimtes en de techniekrumtes zijn van hout. De woningtoegangsdeuren worden voorzien van een deurspion.

Raamdorpels

De raamdorpels zijn van prefab beton.

Beglazing

De glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen, en -deuren uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing, conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing). Indien aanwezig worden de bovenlichten van de binnendeurkozijnen uitgevoerd in blank floatglas. In het bovenlicht van de meterkast en eventuele bergingskast komt een dicht paneel, waar nodig voorzien van ventilatie openingen.

Hang- en sluitwerk

De deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, van het appartement, die bereikbaar zijn voor inbraak, worden voorzien van inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. Zo nodig dat voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen noodzakelijk is.

De buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten, dit houdt in dat alle cilinders met dezelfde sleutel te openen zijn. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

06. BINNENINRICHTING

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd met gipsblokken met een dikte van 100mm.

In de onbenoemde ruimte wordt, daar waar nodig, een systeemwand aangebracht voor de technische installaties.

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen worden uitgevoerd als houten kozijnen voor stompe deuren met een bovenlicht. Indien constructief een ligger benodigd is onder de vloer dan worden de kozijnen ter plaatse van de constructieve wanden zonder bovenlicht uitgevoerd.

Kozijn tussen de entree en de woonkamer wordt uitgevoerd in de kleur zwart, de overige kozijnen in de kleur wit.

Binnendeuren

De binnendeuren worden fabrieksmatige afgelakt, uitgevoerd als stompe deuren. De meterkastdeur wordt overeenkomstig de eisen van de nutsbedrijven voorzien van een ventilatierooster boven en onder in de deur. Tussen de entree en de woonkamer komt een industriële zwarte deur met glasvlakken.

De deur tussen entree en woonkamer wordt een industriële zwarte deur met glasvlakken.

Hang- en sluitwerk

Alle binnendeuren worden voorzien van aluminium kleurige deurkrukken en langschilden, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt alleen voorzien van een sleutelrozet. De deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot. Alle overige deuren worden voorzien van loopsloten.

Dorpels en vensterbanken

Onder de deur van de badkamer en toiletten wordt een kunststeen dorpel aangebracht, kleur antraciet. Bij de overige deuren worden er geen dorpels toegepast.

Op de gemetselde borstweringen van de buitenkozijnen worden, aan de binnenzijde, kunststenen vensterbanken aangebracht met een dikte van circa 20mm. Er kunnen door de toepassing van handelslengtes naden ontstaan.

Binnenschilderwerk

De binnenkozijnen en de binnendeuren in het appartement zijn fabrieksmatig afgelakt.

Stukadoors- spuitpleisterwerk

Alle wanden in het appartement worden (behalve in de inpannige bering, meterkast, trapkast) voorzien van glasvlies behang (scan) glad, en als basis wit gesaust. De plafonds voorzien Crystal spuitwerk. De V-naden in de plafonds blijven in het zicht.

Dekvloeren

De gehele appartement wordt voorzien van een zwevende cementdekvloer. Daar waar vloerverwarming wordt aangebracht, zal er randisolatie worden toegepast, dit in verband met uitzetting door opwarming van de dekvloer.

Keukeninrichting

Het appartement is in basis voorzien van een Siematic keuken met Siemens apparatuur. Uiteraard kan de keuken helemaal naar eigen smaak worden ingericht/ aangepast. Er is keuze uit verschillende keukentijlen. De keuken is standaard voorzien van een vaatwasser, combimagnetron, koelkast met vriesvak inductiekookplaat en recirculatiekap. In het werkblad zijn verschillende keuzes in graniet, de basis is zwart. Ook in de fronten van de kasten en lades zijn keuzemogelijkheden, de basis is hoogglans wit.

Sanitair

Toilet:

- Sanitair Villeroy & Boch, model Architectura, kleur wit;
- Closetcombinatie met inbouwreservoir incl. zitting met deksel;
- Fontein met chromen plugbekersifon met muurbuis;
- Fonteinkraan.

Badkamer:

- Sanitair Villeroy & Boch, model Architectura, kleur wit;
- Closetcombinatie met inbouwreservoir incl. zitting met deksel;
- Thermostatische douchemengkraan met doucheslang en handdouche met glijstang;
- Douchegoot;
- Dubbele wastafel met chromen plugbekersifon met muurbuis;
- Wastafelmengkraan;
- Spiegel met spiegelklemmen.

Tegelwerk

De wanden van de toiletten worden tot ca. 120cm + vloerpeil betegeld en in de badkamer worden de wanden plafond hoog betegeld. De wandtegels hebben een afmeting van 30x60 cm en zijn in diverse kleuren mogelijk.

De vloeren van de badkamer en de toiletten in het appartement worden voorzien van vloertegels. De vloertegels hebben een afmeting van 60x60 cm. en zijn in diverse kleuren mogelijk.

De wandtegels zullen niet strokend met de vloertegels worden aangebracht.

Daar waar noodzakelijk worden kitvoegen in de kleur van de tegelvoegen aangebracht.

Onder de binnendeuren van de badkamer en de toiletten worden kunststenen dorpels toegepast.

Vloerafwerking appartementen

De vloeren in het appartement wordt van een PVC vloer. Langs de wanden komt een MDF plint, kleur wit.

Bij de entree van het appartement is een standaard schoonloopmat voorzien.

Vloerafwerking algemene ruimtes

De vloeren van de entrees op de begane grond zijn afgewerkt met vloertegels met een afmeting van 600 x 600 mm. Achter de toegangsdeur is een schoonloopmat opgenomen die is gespaard in het tegelwerk.

De vloeren van de algemene verkeersruimtes op de verdiepingen zijn afgewerkt met tapijttegels.

07. INSTALLATIES

Verwarmingsinstallatie

Het appartement is voor warmte- en koudelevering aangesloten op een collectieve opwekking welke in eigendom is van derden. De zogenoemde afleverset bevindt zich in de "warme" meterkast in het appartement. De afleverset zorgt tevens voor de levering van warmtapwater.

De capaciteit van de installatie is berekend conform de geldende voorschriften. Bij een gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren, worden voor de volgende ruimte ten minste de navolgende temperaturen gehaald:

- woonkamer 22°C
- keuken 22°C
- slaapkamer 21°C
- badkamer 22°C
- hal / overloop 20°C
- toilet 20°C

Ten behoeve van de temperatuurregeling wordt in alle verblijfsruimten en de badkamer een thermostaat aangebracht. De standaard aangebrachte thermostaat is geen programmeerbare klokthermostaat.

Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming met uitzondering van de douchehoek. De vloerverwarming is opgenomen in de afwerkvloer. Spijkeren in de vloer wordt dan ook ten zeerste afgeraden. Voor de vloerverwarming is een verdeler benodigd welke is opgesteld in de "warme" meterkast.

De ruimte temperatuur wordt geregeld door een ruimtethermostaat (geplaats in ieder verblijfsruimte en de badkamer) t.b.v. de vloerverwarming welke functioneert op een laag temperatuur systeem. De temperatuur van de ruimtes waar vloerverwarming wordt toegepast zijn afzonderlijk van elkaar te regelen.

Gasinstallatie

Er zal geen gasinstallatie worden aangelegd in het appartement.

Waterinstallatie

De waterleidingen zijn van kunststof en worden conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en met de benodigde hulpstukken op de diverse toestellen aangesloten.

Vanaf de watermeter worden koudwaterleidingen gelegd naar:

- aansluitpunt mengkraan in de keuken (gecombineerd met vaatwasser);
- de closetcombinatie in het toilet(ten);
- de fonteinkraan in het toilet;
- de douchemengkraan in de badkamer;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- de wasmachinekraan.

Vanaf de warmtapwatervoorziening wordt een warmwaterleiding gelegd naar:

- aansluitpunt mengkraan in de keuken;
- de douchemengkraan in de badkamer;

- de wastafelmengkraan in de badkamer.

Binnenriolering

De binnen rioleringen worden uitgevoerd in kunststof. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangebracht ten behoeve van:

- de wasmachine;
- de closetcombinatie begane grond;
- de closetcombinatie 1e verdieping;
- de fontein in het toilet;
- de wastafel;
- de douchehoek;
- de gootsteen van de keuken;
- de vaatwasmachine (gecombineerd met gootsteen keuken);
- de inlaatcombinatie in de koudwaterleiding;

Mechanische ventilatie appartementen

Het appartement is aangesloten op een collectief ventilatiesysteem. Hier wordt de lucht verwarmd en of gekoeld alvorens deze in het appartement wordt ingeblazen en afgezogen. In de verblijfsgebieden (woonkamer/keuken en slaapkamers) wordt de toevoerlucht ingeblazen. Het is vanwege stroming van verse lucht door het appartement van belang dat er een ruimte onder de binnendeuren, na aanbrengen van de vloerafwerking, nog minimaal 15mm overblijft. Deze ruimte, ook wel overstroombvoorziening genoemd, is nodig om er voor te zorgen dat er verse lucht door de hele appartement kan stromen.

De afvoer geschiedt middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke zijn aangebracht in de sanitaire ruimte (toilet en badkamer) en in de keuken nabij de positie van het kooktoestel wordt de lucht afgezogen.

De plafond- en/of wandventielen zijn van wit kunststof. De positie van de ventielen staan indicatief op de verkooptekening aangegeven worden door de installateur exact bepaald.

Het is bij mechanische afvoer niet toegestaan om een afzuigkap aan te sluiten op het systeem. U dient dus een recirculatiekap toe te passen.

De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in kunststof en/of verzinkt plaatstaal en zijn ingestort in de verdiepingsvloeren, afmetingen volgens opgave van de installateur. In de techniekruimte zijn de kanalen/leidingen in het zicht.

De aansluitingen op het collectieve systeem zijn indicatief op de verkooptekening aangegeven.

De bediening voor de mechanische ventilatie is geïntegreerd in de thermostaat in de woonkamer.

Comfortkoeling

De appartementen zijn voorzien van comfortkoeling. De comfortkoeling wordt net als de verwarming door derden geleverd. De aansluiting bevindt in de "warme" meterkast.

Door de ruimtethermostaat in de woonkamer op comfortkoeling te zetten kunnen alle verblijfsruimten worden voorzien van comfortkoeling. De levering van de comfortkoeling vindt plaats door de in hoofdstuk warmte genoemde vloerverwarmingsleidingen.

Ventilatie algemene ruimtes

De algemene verkeersruimte worden mechanisch geventileerd. Hiervoor worden kanalen en ventielen aangebracht. De kanalen worden aangesloten op het collectieve systeem. De luchtkanalen zijn geïsoleerd (toevoer) en thermisch verzinkt uitgevoerd.

De parkeergarage wordt voorzien van een ventilatiesysteem met stuwdrukventilatoren en natuurlijke ventilatie. De lucht stroomt op natuurlijke wijze door de speedgate en het Braziliaans metselwerk de stallingsgarage binnen en wordt door de ventilatoren door de garage. De stuwdrukventilatoren worden aangestuurd door sensoren die CO2 en LPG meten.

Elektrische installatie

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften en voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energieleverend bedrijf en aan het normblad NEN1010.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A.

Het exacte aantal groepen dat benodigd is wordt bepaald door de installateur. De volgende wandcontactdozen zijn in ieder geval aangesloten op een aparte groep.

- Koken (2 x 230V perilex);
- Combimagnetron;
- Vaatwasser;
- Wasmachine en wasdroger.

Tenzij op de Kopers- contracttekeningen anders is aangegeven, is het schakelmateriaal op de volgende hoogtes aangebracht.

- | | |
|---|------------|
| • Schakelaars | ca. 105 cm |
| • Combinatie schakelaar met wandcontactdoos | ca. 105 cm |
| • Wandcontactdozen* | ca. 30 cm |
| • Cai/ data aansluiting | ca. 30 cm |
| • Loze leidingen | ca. 30 cm |
| • Wandlichtpunt badkamer | ca. 180 cm |
| • Ruimte thermostaat | ca. 160 cm |

“ * de aansluitpunten in de keuken worden op de positie en hoogte aangebracht conform nul tekening.”

De schakelaars en wandcontacten in het appartement zijn horizontaal geplaatst en zijn geheel inbouw, kleur wit.

Het appartement wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker en een gongsysteem

Data (telefoon), centrale antenne, loze leidingen

In het appartement worden aansluitingen t.b.v. data en centrale antenne aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening. De aanvraag van data en telefonie zal de koper zelf dienen te regelen.

In het appartement worden vanaf de meterkast loze leidingen aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekening. Deze worden niet bedraad en aangesloten en zijn voorzien van een indicatiedraad, deze is niet geschikt als trekdraad. De inbouwdoos in de slaapkamers wordt voorzien van een zelfklemmende afdekplaat.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht.

Branddetectie

Daar waar op tekening aangegeven worden rookmelders aangebracht. De rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet, onderling gekoppeld en tevens voorzien van een batterij als noodstroomvoorziening.

Videfooninstallatie

Alle appartementen zijn aangesloten op de videfooninstallatie. De installatie bestaat uit een videocamera, microfoon, luidspreker en scroll-module bij de hoofdentree. In het appartement wordt een videfoon- /luidsprekertoestel met bedieningsknop voor de elektrische deurautomaat geplaatst. Het is mogelijk om de videfooninstallatie mits verbonden met een wifi-netwerk, te bedienen met een app op een mobiele telefoon.

Liften

Het woongebouw is uitgevoerd met een lift.

Vanuit de algemene verkeersruimte gezien is de lift voorzien van een volledig metalen front die in kleur is afgeschilderd.

PV-panelen (zonnepanelen)

Op het dak van het gebouw worden, conform de bouwbesluitberekeningen, een aantal PV-panelen geplaatst om te voldoen aan de EPC-eis van de omgevingsvergunning.

Aantal en geveloriëntering wordt bepaald aan de hand van EPC berekening. De panelen worden op het dak aangebracht op een aluminium draagconstructie. De PV-panelen worden uitgevoerd in een zwarte kleur. De opbrengst van de zonnepanelen is voor de collectieve installatie. Er is geen mogelijkheid om extra zonnepanelen op het dak aan te brengen.

08. STAAT VAN AFWERKING

GEBOUW

Algemene Entree hal

Binnen

Vloer: Cementdekvloer, voorzien van tegels 600 x 600 en een schoonloopmat achter de voordeur;

Wanden: Tegels 30x60cm tot 1.50m hoogte, daarboven spuitwerk

Plafond: geperforeerde akoestische plaat in het spuitwerk kader, 600 x 600 mm verdiepte bevestiging.

Buiten trap: prefab beton en antislip behandeld.

Terras: Tegels, antraciet

Gangen op de verdiepingen

Vloer: Cementdekvloer, afgewerkt vloerbedekking, voorzien van vloerplinten.

Wanden: vlak glasvlies behang, wit gesausd;

Plafond: geperforeerde akoestische plaat in het spuitwerk kader, 600 x 600 mm verdiepte bevestiging

Technische ruimten

Vloer: Cementdekvloer,

Wanden: Behangklaar;

Plafond: Onafgewerkt.

APPARTEMENT

Hal/Entree

Vloer: Cementdekvloer, afgewerkt met PVC, voorzien van vloerplinten. Schoonloopmat achter de voordeur

Wanden: vlak glasvlies behang, wit gesausd;

Plafond: Stucwerk, wit gesausd, V- naden worden niet dicht gezet.

Toilet

Vloer: Cementdekvloer met tegels 60x60cm;
Wanden: Tegels 30x60cm tot 1.20m hoogte, daarboven glad stucwerk, glasvlies wit gesausd;
Plafond: Stucwerk, wit gesausd, V-naden worden niet dichtgezet.

Woonkamer

Vloer: Cementdekvloer afgewerkt met PVC voorzien van vloerplinten;
Wanden: vlak Glasvlies behang, wit gesausd;
Plafond: stucwerk, wit gesausd, V-naden worden niet dichtgezet

Keuken

Vloer: Cementdekvloer afgewerkt met PVC voorzien van vloerplinten;
Wanden: vlak Glasvlies behang, wit gesausd (behalve ter plaatse van de keuken);
Plafond: stucwerk, wit gesausd, V-naden worden niet dichtgezet

Slaapkamers

Vloer: Cementdekvloer afgewerkt met laminaat met plakplinten
Wanden: Brijlant spuitwerk;
Plafond: Stucwerk, wit gesausd, V- naden worden niet dicht gezet.

Badkamer

Vloer: Cementdekvloer afgewerkt met tegels 60x60cm;
Wanden: Tegels 30x60cm tot aan het plafond;
Plafond: Stucwerk, wit gesausd, V- naden worden niet dicht gezet.

09. KLEUR-EN MATERIAALSTAAT

Kleuren als hieronder beschreven worden door de architect definitief vastgesteld. N.B. Een voorbehoud wordt gemaakt op eventuele kleurwijzigingen. Door verschil in het toegepaste materiaal, glansgraad, toegepaste verwerkingstechniek en lichtval kunnen er kleurverschillen ontstaan bij onderdelen met dezelfde kleur.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Metselwerk	Baksteen	Koper roodbont
Voegwerk donker metselwerk	Doorstrijkmortel	Antraciet
Waterslagen/ afdekkers	Beton	Grijs
Lateien metselwerk	Staal	Antraciet
Gevelkozijnen	Aluminium	Bronskleurig
Kozijn tussenportaal	Aluminium	Grijs
Gevelbetimmering n.v.t.	Houten delen	Wit, zijdeglans gelakt
Daken / goten		
Platte daken	Bitumineuze dakbedekking	Grijs/zwart
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	Grijs
Kozijnen / ramen / deuren		
Gevelkozijnen	Aluminium	Bronskleurig
Gevelramen	Aluminium	Bronskleurig
Raamdorpels	Natuursteen	Antraciet
Voordeur	Multiplex	Antraciet
Binnenafwerking		
Binnenkozijn entree – woonkamer	Hout	Zwart
Binnenkozijnen overig	Hout	Wit (Ral 9010)

Binnendeur entree - woonkamer	Hout	Zwart
Binnendeuren overig	Hout	Wit (Ral 9010)
Aftimmeringen, plinten	Hout	Wit (RAL9010)
Vensterbanken	Kunststeen	Wit/grijs genuanceerd

CONCEPT