

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

22 Villa-appartementen

Elion Park - Den Haag

Bouw bureau Bakels en Ouwerkerk b.v.

15 januari 2021



ALGEMENE GEGEVENS

Project 'Elion Park – Den Haag' zijnde:
Parkeerkelder en 22 villa-appartementen.

Conceptversie
O.v.v. goedkeuring Woningborg



1 INHOUDSOPGAVE

ALGEMENE GEGEVENS	2
1 INHOUDSOPGAVE	3
2 ALGEMEEN	4
3 ENERGIE PRESTATIE NORM	5
4 INDELING VAN DE APPARTEMENTEN	5
5 PEIL EN MAATVOERINGEN	6
6 GRONDWERK	6
7 RIOLERINGSWERKEN	6
8 FUNDERINGEN	6
9 VLOEREN	6
10 BUITENGEVEL EN BINNENWANDEN	6
11 BUITENRUIMTE	7
12 DAKEN	7
13 HEMELWATERAFVOEREN	8
14 GEVELKOZIJNEN	8
15 BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN	8
16 HANG- EN SLUITWERK	8
17 STUKADOORSWERK	9
18 TEGELWERKEN	9
19 DEKVLOEREN	9
20 BINNENTIMMERWERK	9
21 TRAPPEN EN HEKKEN	10
22 SCHILDERWERK	10
23 WATERINSTALLATIE	10
24 SANITAIR	10
25 VERWARMINGS- EN KOELINSTALLATIE	11
26 VENTILATIE INSTALLATIE	11
27 ELEKTRISCHE INSTALLATIE	12
28 KEUKENINRICHTING	13
29 INSTALLATIEVOORZIENINGEN	13
30 BERGING	13
31 TOEGANGSSYSTEEM	13
32 SCHOONMAKEN EN OPLEVERING	14
33 STELPOSTEN	14
34 MEER- EN MINDERWERK	14
35 ONDERHOUD	14



2 ALGEMEEN

Voor u ligt de technische omschrijving van uw appartement. In dit document wordt u per onderdeel uitgelegd hoe deze ruimten zijn samengesteld en afgewerkt.

De toe te passen materialen, technische installaties, diverse kleurstelling, etc. zijn beschreven in deze technische omschrijving. De indeling van de ruimten en de plaats van de technische installaties staan indicatief aangegeven op de verkoopcontracttekening.

De technische omschrijving maakt onderdeel uit van de contractstukken tussen u, de koper (verkrijger) en Bouwbureau Bakels en Ouwkerk b.v. (realisator). In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van het appartement vastgelegd. Indien tekeningen en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden welke worden gehanteerd en voorgeschreven in de basisregeling van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2020 samengesteld door Woningborg. Meer informatie hierover kunt u vinden op de website: www.woningborg.nl

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de Woningborg-garantie.

Er wordt gebouwd volgens de eisen van het Bouwbesluit, zoals geldig op het moment van de aanvraag van de Omgevingsvergunning (voorheen de Bouwvergunning).

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- De tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het bouwbesluit;
- Perspectief- en / of sfeertekeningen;
- Foto's en artist impressions;
- Strooifolders, advertenties;
- Maquettes;
- Interieurschetsen;
- Indelingen van plattegronden door middel van beplanting, bestrating, meubilair en dergelijke;
- Omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie;
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, privacy schermen etc. in doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende apparatuur en installaties.

De technische omschrijving is met de grootste zorg samengesteld.

Toch is het altijd mogelijk dat door overheidseisen en/of voorschriften van nutsbedrijven, evenals wijzigingen van architectonische of constructieve aard, veranderingen moeten worden aangebracht. Ook is het mogelijk dat de realisator gedwongen wordt andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De realisator is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt.

Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak of verrekening van mindere of meerdere kosten.

In de technische omschrijving "algemene ruimten" zijn de toe te passen materialen, technische installaties, diverse kleurstellingen etc. van het algemene deel van het gebouw, de parkeergarage en het buitenterrein beschreven.



De realisator verzekert uw appartement gedurende de bouw overeenkomstig Woningborg voorschriften. Op de dag dat uw appartement wordt opgeleverd gaan alle risico's, waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op u, de verkrijger. De realisator raadt u aan deze verzekeringen één dag voor oplevering in te laten gaan.

De maatvoering op alle tekeningen betreft circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door u aan derden.

De realisator raadt de verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in uw appartement zijn ingemeten. De op verkooptekening aangegeven installaties zijn indicatief.

Indien u kiest voor minderwerk of om de keukeninrichting, badkamer en/of toiletruimte casco te laten opleveren (zonder keuken, tegelwerk en sanitair), wordt er onder andere niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. U dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van uw appartement, hier alsnog aan wordt voldaan. U zal gevraagd worden een verklaring te tekenen, waarin gesteld wordt dat u ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijnde bepalingen van Woningborg.

De realisator vrijwaart zich van elke aansprakelijkheid die ten gevolge van het minderwerk en/of casco opleveren op kunnen treden.

Tijdens de realisatie van het project wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van specie en het aanbrengen van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit uw appartement te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en in het begin de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Voor de verwarming zal hiervoor een instructie worden overgedragen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het stucwerk, door uittreidend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt de realisator niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering ontvangt u in het bewonersinformatieboekje een instructie over het juist ventileren van uw appartement.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden en vertandingen krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van het appartement en zijn niet te vermijden. U kunt eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

3 ENERGIE PRESTATIE NORM

Het appartement voldoet aan de door de lokale overheid vastgestelde Energie Prestatie Norm, uitgedrukt in een Energie Prestatie coëfficiënt (EPC). Door toepassing van gevel-, vloer-, en dakisolatie en door energiezuinige installaties wordt aan deze normstelling voldaan.

De "Energie Prestatie Coëfficiënt" wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij naast isolatie, ook de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek van het appartement een rol spelen. Uw appartement zal voldoen aan energielabel A.

4 INDELING VAN HET APPARTEMENT

De benaming van de diverse vertrekken in het appartement is conform de voor dit plan geldende regelwetgeving voor de bouw, ofwel het Bouwbesluit. Hierin wordt niet gesproken over een woonkamer, keuken, slaapkamer of overloop, maar over bijvoorbeeld een verblijfsruimte, onbenoemde ruimte of verkeersruimte.



Deze technische omschrijving is in grote lijnen aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit.

Ruimte	Benaming conform bouwbesluit
Entree hal	Verkeersruimte
Hal	Verkeersruimte
Gang	Verkeersruimte
Woonkamer/keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamers - tuinkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamers	Badruimte
Douche	Badruimte
Techniek	Technische ruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Meterkast	Meterruimte
Garderobe	Onbenoemde ruimte
Hobbykamer	Onbenoemde ruimte

5 PEIL EN MAATVOERINGEN

Het peil - P - van het appartement waarvan alle hoogtematen worden afgemeten, komt overeen met de bovenkant van de bouwkundig afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entreehal nabij de entreedeeuren van de appartementen in het gebouw. De juiste peilmaat ten opzichte van het N.A.P. wordt uiteindelijk bepaald in overleg met de desbetreffende dienst van de gemeente.

De op de verkooptekening aangegeven maten zijn globale maten, uitgedrukt in millimeters tenzij anders aangegeven. Hierbij is geen rekening gehouden met maat toleranties en/of wand,- plafond- en vloerafwerkingen. In de maatvoering kunnen in verband met de verdere uitwerking van het plan kleine afwijkingen ontstaan. Deze geringe afwijkingen kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening.

6 GRONDWERK

Voor de aanleg van de funderingen, leidingen, terreininrichting, terrassen en dergelijke worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht. Voor het realiseren van het appartement worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen uitgevoerd tot een diepte/hogte zoals deze voor de uitvoering van de werkzaamheden noodzakelijk zijn.

7 RIOLERINGSWERKEN

Het toegepaste rioleringsstelsel wordt uitgevoerd conform landelijke en plaatselijke voorschriften. Het hemelwater en huishoudelijke afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Hemelwater zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater en huishoudelijk afvalwater zal op het gemeentelijk stelsel worden aangesloten. De riolering wordt uitgevoerd in kunststof. De hemelwaterafvoeren van de balkons worden aangesloten op de vuilwaterriolering en voorzien van een stankslot. De riolering ligt in het terrein van de Vereniging van Eigenaars en valt na oplevering ook onder het beheer van deze vereniging.

Vanaf de diverse aansluitpunten in het appartement worden de leidingen grotendeels in vloeren en schachten weggewerkt. Het geheel wordt vorstvrij aangelegd tot aan de perceelgrens. Aansluiting op de gemeentelijke riolering gaat in overleg met en door de desbetreffende dienst van de gemeente. De aansluitkosten zijn opgenomen in de verkoopprijs van de appartementen.

8 FUNDERINGEN

De funderingsconstructie van het gebouw wordt uitgevoerd in gewapend beton conform het advies van de constructeur en goedkeuring van de desbetreffende dienst van de gemeente.



9 VLOEREN

De vloer van de appartementen op tuin/garageniveau wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte hoogwaardige geïsoleerde betonvloer. De vloer van de parkeergarage wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte ongeïsoleerde betonvloer.

De begane grond en verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als gewapende betonnen breedplaatvloeren. In de te storten betonnen druklaag worden de voorzieningen voor de installaties opgenomen.

10 BUITENGEVEL EN BINNENWANDEN

De (buiten)gevels van de eerste tot en met de (gedeeltelijk) vierde verdieping worden uitgevoerd in schoon metselwerk middels een slanke gevelsteen. Het metselwerk wordt in wildverband en stootvoegloos verwerkt om de horizontale belijning te benadrukken, de terugliggende lintvoeg wordt gepointmasterd. Het metselwerk wordt ter plaatse van de verdiepingsvloeren onderbroken door horizontale prefab betonbanden. In het gevelmetselwerk worden de benodigde ankers, geveldraggers, vochtkeringen en dergelijke opgenomen.

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk worden op advies van de constructeur en voorschriften van de leverancier van de gevelsteen de benodigde dilatatievoegen aangebracht.

Op de begane grond en kelder-/tuinniveau wordt de gevel voorzien van prefab betonnen gevelelementen met een gestraalde afwerking waardoor een natuursteen look ontstaat.

De buitengevels van de (gedeeltelijk) vierde en vijfde verdieping worden afgewerkt met aluminium plaatmateriaal dat wordt aangebracht middels een enkelgesloten verticaal felssysteem.

In de spouw van de buitengevels wordt een hoogwaardige spouwisolatie aangebracht. De spouwmuren worden licht geventileerd door het aanbrengen van voldoende open stootvoegen in het gevelmetselwerk.

De constructieve binnenwanden, zoals binnenspouwwanden, woningscheidende wanden en rondom trappenhuis en lift, worden uitgevoerd in gewapend beton. De niet constructieve binnenspouwwanden aan de voor- en achtergevel worden uitgevoerd in zogenoemde HSB (houtskeletbouw)-elementen. De HSB-elementen worden voorzien van isolatie. De binnenzijde van de wanden wordt afgewerkt met een dubbele gipsbeplating voor een extra sterke wand.

De scheidingswanden in het appartement worden uitgevoerd als niet dragende wanden van massieve cellenbeton dik 100mm. Schachtwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen dik 100mm. De benodigde wanden van techniekruimten worden uitgevoerd in kalkzandsteen dik 120mm. Tussen appartement en trappenhuis en tussen appartement en liftschacht wordt in het appartement waar nodig een geïsoleerde geluidsisolerende voorzetwand met dubbele gipsbeplating en sausklaare afwerking voorzien.

Naden in wanden, materiaalovergangen en aansluitingen met plafond zijn gevoelig voor scheurvorming in stukadoorswerk. Deze scheurvorming valt niet onder de garantie.

Betonbanden in gestraald beton om zo aan te sluiten bij het materiaal in de plint.

11 BUITENRUIMTE

De terrassen (buitenruimte) ter plaatse van de achtergevel van de appartementen op tuinniveau worden voorzien van bestrating.

De balkons worden als in het zicht blijvende geprefabriceerde betonnen balkonplaten aan het skelet van het gebouw bevestigd. De hoofdconstructie van de balkons zijn prefab betonnen en stalen kolommen. De betonnen kolommen worden gestraald om zo aan te sluiten bij de natuursteen look van de gevelelementen. Bovenzijde van de balkons worden voorzien van een antislip profiel. De balkons, loggia's en Franse balkons t/m de vierde verdieping zijn afgeschermd met metalen spijlenbalustraden. De dakterrassen en Franse balkons t.p.v. de vijfde verdieping zijn afgeschermd met glazen balustraden. De loggia's t.p.v. de voorgevel vierde verdieping wordt afgeschermd met een privacy scherm hoog ca. 1.800mm en voorzien van gelaagde matte glasvulling met verborgen bevestiging.



De dakterrassen op de begane grond en vijfde verdieping en loggia's vierde verdieping worden voorzien van isolatie, dakbedekking en keramische tegels afm. 600x600mm op tegeldragers.

12 DAKEN

De schuine daken en dakkapellen bestaan uit geprefabriceerde geïsoleerde houten dakelementen. De binnenzijde is voorzien van gipsbeplating en wordt sausklaar afgewerkt. De schuine daken en dakkapellen worden aan de buitenzijde afgewerkt met een aluminium enkelgesloten verticaal felssysteem. Het schuine dak t.p.v. de vijfde verdieping wordt t.p.v. de zijgevels voorzien van inwendige dakramen.

Het platte dakvlak van het gebouw, wordt uitgevoerd als een gewapende betonnen vloer. In de te storten betonnen druklaag worden de voorzieningen voor de installaties opgenomen. Het platte dakvlak wordt voorzien van een hoogwaardige isolatielaag en dakbedekking.

Het dak t.p.v. het hoofdtrappenhuis nabij bouwnummer 22 wordt i.v.m. toegankelijkheid/inspectie van het dak voorzien van een dakluik.

13 HEMELWATERAFVOEREN

Het gehele hemelwaterafvoersysteem wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel. De hemelwaterafvoeren van de balkons en de dakterrassen worden separaat naar de gevel gebracht en weggewerkt in de gevel en/of kolommen. Het hemelwater wordt afgevoerd door middel van een ingestorte afvoerput en aangesloten op de standleiding in het metselwerk. De standleiding is afgewerkt met een afdekkap.

De afmeting van de leidingen worden gemaakt volgens de berekeningen van de installateur. Het hemelwater van het platte dak wordt afgevoerd door middel van dakplaten en standleidingen. Twee standleidingen worden vanaf het hoofddak door schachten voorzien.

14 GEVELKOZIJNEN

De buitenkozijnen, ramen en deuren in de gevels van de appartementen worden uitgevoerd in slanke aluminium profielen (Slim Line 38 Fero o.g.) De draairichting van de ramen en deuren zijn op de geveltekeningen en plattegrond aangegeven. De deuren naar de balkons en dakterrassen worden uitgevoerd als aluminium schuifdeur.

De gevelkozijnen van de appartementen zijn voorzien van isolerende dubbele beglazing. Kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel worden waar nodig voorzien van veiligheidsbeglazing. Brandwerende beglazing kan qua doorzichtkleur enigszins afwijken van de niet brandwerende beglazing.

Dakkapellen t.p.v. de vierde en vijfde verdieping en appartementen t.p.v. de begane grond worden aan de binnenzijde waar nodig voorzien van een hardsteen vensterbank.

De glasbewassing en het gevelonderhoud van de te openen gevelkozijnen in alle appartementen kunnen vanuit de binnenzijde gereinigd worden of via het balkon/dakterras (waar van toepassing).

15 BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

De voordeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in geschilderd hardhout (merantie) en voorzien van dichte houten geschilderde deur.

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als geschilderd hardhouten (merantie) kozijn zonder bovenlicht.

De binnendeuren tussen verkeersruimte en woonkamer/slaapkamer worden uitgevoerd in stompe geschilderde deuren hoog 2.315mm fabricaat Skantrae serie Prestige type SKS 2240 of gelijkwaardig en voorzien van 2 ruiten per deur.

De overige binnendeuren worden uitgevoerd in dichte stompe geschilderde deuren hoog 2.315mm fabricaat Skantrae serie Prestige type SKS 2217 of gelijkwaardig. Binnendeuren meterkast worden voorzien van een ventilatierooster.

De binnendeurkozijnen van het toilet, badkamer en techniekruimte worden voorzien van een hardsteen onderdorpel, de overige binnendeurkozijnen worden zonder onderdorpel uitgevoerd.



16 HANG- EN SLUITWERK

De buitendeuren en de ramen van de appartementen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, SKG**. De voordeur van het appartement, de bergingsdeur t.p.v. kelder-/tuinniveau, de buitentoeegang van de bergingsgang en de speedgate zijn te openen met een key-tag systeem (standaard twee stuks sleutels per appartement, optioneel zijn er meer mogelijk).

De binnendeuren in de appartementen worden afgehangen aan deurpaumellescharnieren en voorzien van deurkrukken van fabricaat Skantrae passend binnen de stelpost voor het leveren van dit hang- en sluitwerk à € 170,=/deur inclusief b.t.w:

- * de deur van de toilet- en badruimten voorzien van een vrij- en bezetslot;
- * de deur van de meterkast voorzien van een kastslot;
- * de overige binnendeuren voorzien van loopsloten.

17 STUKADOORSWERK

De plafonds en wanden in het appartement, met uitzondering van de meterkast, worden sausklaar, exclusief sauswerk, afgewerkt. Bij wanden en/of plafonds bestaande uit gipsbeplating worden de naden en schroefgaten sausklaar dichtgezet. De plaatnaden van het betonnen plafond, de zogenaamde v-naden, zijn niet zichtbaar. De v-naden van de betonnen plafonds, naden in wanden, materiaalovergangen en aansluitingen met plafond zijn gevoelig voor scheurvorming in stukadoorswerk.

18 TEGELWERKEN

De vloeren en wanden van de badkamers en toiletruimten worden voorzien van wand- en vloertegelwerk. De vloer van de badkamer wordt ter plaatse van de doucheopstelling verdiept en onder afschot in zandcement getegeld. Het wandtegelwerk van badkamers en toiletruimten wordt tot het plafond aangebracht. Op de uitwendige hoeken van het wandtegelwerk wordt een aluminium hoekbeschermingsprofiel aangebracht. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht.

Stelpost wandtegelwerk leveren en aanbrengen à € 100,=/m² inclusief b.t.w;

Stelpost vloertegelwerk leveren en aanbrengen à € 170,=/m² inclusief b.t.w.

19 DEKVLOEREN

De vloeren in de appartementen worden voorzien van een dekvloer, t.p.v. de verdiepingsvloeren in zwevende uitvoering (exclusief t.p.v. douchehoeken). De zwevende vloer wordt gecreëerd door een isolatieplaat onder de dekvloer.

In de dekvloer worden onder andere leidingen ten behoeve van de vloerverwarming opgenomen, u mag daarom in de dekvloer absoluut niet spijkeren en/of boren en/of frezen.

In het kader van legionellapreventie bevinden zich in het appartement zogenaamde vrije zones, in deze zones is beperkte vloerverwarming aanwezig. Dit is in verband met aanwezige en stijgende waterleidingen vanuit de constructievloer.

De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van appartementen. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van bijvoorbeeld tegelvloeren, gietvloeren en andere gladde afwerkingen zoals linoleum en pvc kan het zijn dat er hogere eisen gesteld worden aan de vlakheid, wij adviseren dit met uw leverancier af te stemmen.

Elke soort vloerbedekking heeft een bepaalde warmteweerstand uitgedrukt in m².K/W. De maximale warmteweerstandswaarde op vloerverwarming volgens ISSO is R = 0,10 m².K/W. Te hoge warmteweerstand resulteert in het niet volledig bereiken van de gewenste temperatuur in de ruimte.



20 BINNENTIMMERWERK

De bouwkundige meterkasten worden voorzien van de nodige meterschotten. Aftimmeringen en aftimmerlatten worden aangebracht daar waar een deugdelijke afwerking deze noodzakelijk maakt. Binnenzijde schuine dak t.p.v. vierde en vijfde verdieping wordt op vloerniveau voorzien van een verticaal knieschot voorzien van gipsbeplating. De schuine stalen kolommen t.p.v. de vijfde verdieping worden ook voorzien van gipsbeplating, beide worden sausklaar afgewerkt. Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht vanwege het in eigen beheer aanbrengen van uw keuze voor de vloerafwerking.

21 TRAPPEN EN HEKKEN

De appartementen t.p.v. tuinniveau bestaan uit twee bouwlagen waardoor in deze appartementen eiken houten dichte geschilderde binnentrappen worden toegepast en voorzien van de benodigde geschilderde eiken geschilderde trap- en videspijlenbalustraden en eiken houten geschilderde muurleuning.

22 SCHILDERWERK

Alle in het zicht komende aftimmeringen (houten kozijnen, deuren, betimmeringen, houtwerken etc.) worden, tenzij anders omschreven, afgewerkt met een dekkend verfsysteem.

23 WATERINSTALLATIE

Het appartement wordt volgens de geldende voorschriften voorzien van een complete koudwaterinstallatie vanaf de watermeter naar de volgende afgedopte aansluitpunten:

- spoelopstelling keuken
- toilet
- fontein
- douche
- wastafel
- bad
- wasmachine

- boiler penthouse (2 stuks van 200 liter bij de warmtepomp)
- boiler appartementen (à 270 liter bij de warmtepomp)

Het appartement wordt volgens de geldende voorschriften voorzien van een complete warmwaterinstallatie vanaf de aan te brengen boiler naar de volgende afgedopte aansluitpunten:

- spoelopstelling keuken
- douche
- wastafel
- bad

De aanleg- en aansluitkosten én de eventuele kosten van ingebruikstelling van de waterinstallatie zijn inbegrepen. De watermeter wordt aangebracht in de meterkast door het waterleverend bedrijf.

NB. Indien vóór oplevering geen keuken en/of sanitair wordt geplaatst, worden de afgedopte leidingen niet aangesloten op het waternet. Dit vanwege het feit dat de installateur in verband met "legionella eisen" geen afgedopte waterleidingen mag opleveren die wel aangesloten zijn op het waternet.

24 SANITAIR

Stelpost leveren sanitair :

Bouwnummer 1 :	€ 36.000,=/appartement inclusief b.t.w;
Bouwnummer 2, 3 :	€ 28.000,=/appartement inclusief b.t.w;
Bouwnummer 4 :	€ 24.000,=/appartement inclusief b.t.w;
Bouwnummer 5 :	€ 19.000,=/appartement inclusief b.t.w;
Bouwnummer 6,7, 10, 11, 14, 15, 18, 19 :	€ 21.000,=/appartement inclusief b.t.w;



Bouwnummer 8 :	€ 22.000,=/appartement inclusief b.t.w;
Bouwnummer 9 :	€ 27.000,=/appartement inclusief b.t.w;
Bouwnummer 12, 16 :	€ 23.000,=/appartement inclusief b.t.w;
Bouwnummer 13, 17 :	€ 27.000,=/appartement inclusief b.t.w;
Bouwnummer 20 :	€ 18.000,=/appartement inclusief b.t.w;
Bouwnummer 21 :	€ 30.000,=/appartement inclusief b.t.w;
Bouwnummer 22 :	€ 35.000,=/appartement inclusief b.t.w;

25 VERWARMINGS- EN KOELINSTALLATIE

Voor verwarmen, koelen en warm water wordt elk appartement voorzien van een warmtepomp. Deze warmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem met collectieve gesloten verticale bodemwisselaars.

De warmtepompen zijn opgesteld in de techniek ruimte in het appartement. De warmtepomp wordt aangestuurd door een draadloze thermostaat in de woonkamer. In de overige verblijfsruimten wordt tevens een draadloze thermostaat voorzien. Via deze thermostaat kan de gewenste temperatuur worden ingesteld en kan de instelling voor warm water worden geselecteerd. De warmtepomp wordt gevoed vanuit het elektriciteitsnet in het appartement.

Topkoeling 2 tot 3°C onder de buitentemperatuur met een minimum van 23°C ruimtetemperatuur, zonder stralingsinvloeden, kan worden gehaald bij gesloten toestand van de ruimte.

Let op: het is niet mogelijk tegelijkertijd binnen het appartement het systeem zowel te laten koelen als verwarmen.

Voor de verwarming van de appartementen wordt gebruik gemaakt van lage temperatuur vloerverwarming. De verdelers van de vloerverwarming worden in het zicht in de techniek ruimte geplaatst.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten met een buitentemperatuur van ca. -10 °C en een opwarmtijd van minimaal 2 uur:

- entree/hal 20°C
- woonkamer/keuken 22 °C
- slaapkamer 18°C
- badruimte 22°C
- toiletruimte 18°C
- berging in appartement 15°C (onverwarmd)

Wij benadrukken dat onderhavig (comfortabel en zuinig) verwarmingssysteem (met een betere temperatuur verdeling door de gehele woning) enigszins trager werkt dan een traditioneel verwarmingssysteem met radiatoren.

De badkamer(s) zijn voorzien van een elektrische handdoekradiator (onderdeel van stelpost sanitair)

26 VENTILATIE INSTALLATIE

Vanuit energetisch oogpunt is het appartement voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatie toe- en afvoersysteem en een ventilatorunit met hoog rendement warmteterugwinning (WTW).

De ventilatorunit wordt in de techniek ruimte van het appartement opgesteld. Vanaf de ventilatorunit worden luchttoevoerkanalen aangebracht tot in de woonkamer, (waar van toepassing) tuinkamer, slaapkamers en (waar van toepassing) tuinkamer ,hobbykamer. De lucht afvoer en toevoerroosters worden aangebracht in de keuken, toiletruimten, badruimten en bergingen.



De bediening vindt automatisch plaats door middel van een CO2 regelsysteem met een CO2 sensor in de woonkamer en in de slaapkamers. De woonkamer wordt daarnaast ook voorzien van een standen schakelaar.

Afhankelijk van de afmetingen van de ruimten zijn één of meerdere luchttoevoerroosters, afvoerroosters en/of rozetten noodzakelijk. Voor de afzuigkap in de keuken dient een recirculatiekap te worden toegepast. Deze recirculatiekap heeft geen aansluiting op de ventilatie installatie.

Bij de keuze voor een wasdroger moet een condenswasdroger gekozen worden. Het is niet mogelijk om de wasdroger aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

27 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt volgens het centraaldozen-systeem aangelegd, conform de verkooptekeningen. De leidingaanleg wordt in vloeren, wanden en plafonds weggewerkt, m.u.v. meterkasten, bergingen en techniekruimten.

Alle wandcontactdozen zijn geaard. Het appartement wordt voorzien van een verdeelkast, in basis voorzien van 8 eindgroepen en een kookgroep t.b.v. appartementen met 2 slaapkamers en 9 eindgroepen en een kookgroep t.b.v. appartementen met 3 slaapkamers en allen voorzien met aardlekbeveiliging in de meterkast van het appartement. Het geheel wordt getoetst aan de geldende voorschriften (NEN 1010 en NPR 5310).

Het appartement wordt op het elektriciteitsnet aangesloten en voorzien van 3x 35A aansluiting. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het meetbedrijf. De aansluitkosten zijn inbegrepen.

Tenzij anders vermeld op tekening, wordt voor elektramateriaal in de appartementen de volgende hoogten (circa) aangehouden:

- | | |
|--|----------|
| • Wandcontactdozen verblijfsruimten: | 300 mm |
| • Wandcontactdozen boven aanrechtblad: | 1.250 mm |
| • Wandcontactdozen in berging: | 1.050 mm |
| • Wandcontactdozen overig: | 300 mm |
| • Schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen: | 1.050 mm |
| • Thermostaat in de woonkamer: | 1.500 mm |
| • Ruimtethermostaten slaapkamers: | 1.500 mm |
| • Telefoon- en cai aansluitingen: | 300 mm |
| • Loze leidingen: | 300 mm |
| • Wandcontactdoos wasmachine/wasdroger (beide aparte groep) | 1.200 mm |
| • Aansluitpunten keukeninstallatie conform keukeninstallatietekening | |

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in kunststof wit inbouw materiaal fabricaat Jung type AS500 in de kleur Alpin wit. Een uitzondering hierop kan zijn de meterkast en achter de opstelplaats voor de keuken, waar opbouw-materiaal kan worden toegepast.

De wandcontactdozen worden horizontaal vlak uitgevoerd. Dat wil zeggen dat deze naast elkaar worden geplaatst. Waar mogelijk worden ze in 1-afdekraam gecombineerd. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van dekplaten met lamphaakjes.

De plaatsen van de schakelaars, lichtpunten en wandcontactdozen zijn indicatief op de verkooptekeningen weergegeven, de werkelijke plaats kan iets afwijken. Het appartement heeft een bedrukker nabij de toegangsdeur van het appartement.

In het appartement worden daar waar vereist volgens de geldende eisen rookmelders geplaatst tegen het plafond, aangesloten op het lichtnet (plaats en aantal indicatief aangegeven op de plattegrond).

Het appartement wordt voorzien van een aansluiting op het openbare communicatienetwerk in de meterkast eindigend met een signaalovernamepunt. Het modem wordt door een provider geleverd en geplaatst wanneer een abonnement door u zelf is afgesloten. De installatie voor de communicatie installatie bestaat uit een onbedrade aansluiting in de diverse ruimten zoals aangegeven op de verkooptekeningen.



De aansluiting op het communicatienetwerk (het abonnement) moet door u zelf worden aangevraagd. De kosten hiervoor zijn niet in de aannemingsovereenkomst begrepen.

De installatie voor het centraal antenne systeem (CAI) bestaat uit een onbedrade aansluiting in de diverse verblijfsruimten zoals aangegeven op de verkooptekeningen die vanaf het Abonnee Overname Punt (AOP) in de meterkast naar het aangegeven aansluitpunt in de betreffende verblijfsruimten wordt aangebracht. De aansluiting op het kabelnet (het abonnement) moet door u zelf worden aangevraagd. De kosten hiervoor zijn niet in de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

28 KEUKENINRICHTING

De appartementen worden met keukens inclusief inbouwapparatuur en recirculatiekap opgeleverd.

Stelpost keukeninrichting inclusief inbouwapparatuur, recirculatiekap en (bij aansluiting tegen een wand) wandafwerking boven aanrechtblad leveren en aanbrengen à € 29.580,=/appartement inclusief b.t.w.

Bij de geselecteerde keukenshowroom kunt u op projectcondities een keuken kopen. Meer informatie hierover vindt u in de kopershandleiding.

In de basis worden de installaties aangebracht op een standaard plaats zoals weergegeven op de keukentekening.

In de keukens zijn de volgende basis aansluitpunten opgenomen:

Mechanische ventilatie

- 1x afzuigpunt nabij de keuken conform verkooptekening
- Centrale afzuigpunten zijn niet geschikt voor het aansluiten van een recirculatiekap

Water

- 1x koudwateraansluiting t.b.v. vaatwasser;
- 1x koudwateraansluiting t.b.v. spoelopstelling keuken;
- 1x warmwateraansluiting t.b.v. spoelopstelling keuken.

Riolering

- 1x afvoer t.b.v. spoelopstelling keuken (inclusief t-stuk t.b.v. vaatwasser).

Elektra

de keukens zijn standaard voorzien van de volgende aansluitpunten:

- Elektrische kookplaat (perilex, 2x230 V);
- (combi)magnetron (wandcontactdoos op een aparte eindgroep);
- Vaatwasser (wandcontactdoos op een aparte eindgroep);
- Oven (wandcontactdoos op een aparte eindgroep);
- Koel-/vriescombinatie (wandcontactdoos op een algemene eindgroep);
- Verlichting/recirculatiekap (wandcontactdoos op een algemene eindgroep);
- Loze leiding tot in de meterkast voor een boiler/voorraadvat of Quooker.

Verder wordt er rekening gehouden met twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad voor algemeen gebruik conform de verkooptekeningen.

29 INSTALLATIEVOORZIENINGEN

De aantallen, globale situering en functies van installatieonderdelen zijn op de tekening van de appartementen indicatief aangegeven. Locaties, afmetingen en hoogte kunnen plaatselijk afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen.

30 BERGING

De appartementen bouwnummers 02, 03 en 04 worden t.p.v. tuinniveau voorzien van een berging in het appartement. De overige appartementen hebben een externe privé berging in de kelder (zie ook de technische omschrijving van algemene ruimten).



De vloer van de externe privé bergingen wordt uitgevoerd als vlak afgewerkte betonvloer en voorzien van een coating. De scheidingswanden van de externe privé bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken en worden niet nader afgewerkt. Het plafond van de externe privé bergingen wordt uitgevoerd in geïsoleerde houtwolcement plafondplaten.

De externe privé bergingen worden voorzien van een hardhouten geschilderd deurkozijn. De binnendeur wordt uitgevoerd in een vlakke dichte geschilderde stompe deur.

De externe privé bergingen zijn voorzien van een armatuur met een bewegingsmelder. Het elektra wordt in opbouw uitgevoerd.

De externe privé bergingen in de parkeergarage worden aangesloten op de individuele meterkast van het appartement.

In de externe privé bergingen is een luchttoevoer ventiel voorzien met centrale afzuiging in de bergingsgang t.p.v. tuinniveau, zogenaamde balansventilatie.

31 TOEGANGSSYSTEEM

Elk appartement wordt voorzien van 2 veiligheidssleutels voorzien van tag t.b.v. de woningtoegangs- en eventuele externe privé bergingsdeur. Bewoners/eigenaren kunnen (waar ze ook zijn) in basis via hun smartphone oproepen van bezoekers en koeriers ontvangen, aanvaarden of weigeren. De bewoners/eigenaren krijgen als back-up tevens een portable tablet voor in het appartement ter beschikking. Bewoners/eigenaren kunnen koeriers tijdelijk toegang verlenen tot de hoofdentrehal (tot aan de glazen binnenpui t.p.v. de hoofdentree) alwaar zij hun pakket(je) contactloos in de betreffende elektronische postbox kunnen afleveren. Na ingaan van een tijdslot (in de avonduren) kunnen bewoners/eigenaren d.m.v. hun smartphone of tablet toegang verlenen tot de hoofdentrehal (tot aan de glazen binnenpui t.p.v. de hoofdentree), tijdslot verloopt automatisch. Bewoners/eigenaren kunnen, nadat zij via hun smartphone of tablet melding hebben ontvangen dat er post en/of een pakket(je) voor hen is bezorgd, met hun toegangssleutel toegang krijgen tot de betreffende postbox in de hoofdentrehal t.p.v. de begane grond. Bewoners/eigenaren van de twee penthouses t.p.v. de vijfde verdieping, welke zich met de lift naar de vijfde verdieping verplaatsen, stappen t.p.v. de vijfde verdieping vanuit de liftkooi direct in de entreehal van hun appartement. De liftinstallatie krijgt hiervoor (en voor de toegankelijkheid van bezoekers van deze appartementen) de nodige voorzieningen.

32 SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Het privé-gedeelte wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden aanvullend schoon gemaakt. Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Bij de oplevering van het privé-gedeelte, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering genoteerd te worden.

33 STELPOSTEN

Indien er geen gebruik gemaakt wordt van de betreffende stelpost wordt het omschreven stelpostbedrag aan u gerestitueerd.

34 MEER- EN MINDERWERK

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties t.o.v. de garantiplichtige realisator te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze realisator schriftelijk geregeld te worden.

35 ONDERHOUD

Teneinde de volledige garantierechten van u te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.



Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht (bijvoorbeeld voor onderhoudswerkzaamheden aan dakbedekkingen).

Indien bij eventuele schademeldingen blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Wij verwijzen voor de onderhoudsvoorschriften naar het bewonersinformatieboekje, dat verkrijger bij de oplevering van het appartement krijgt overhandigd.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure "Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud", die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.