



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Nieuwbouw 12 appartementen met parkeergarage
van Douverenstraat te Horst
Bouwnummers 1 t/m 12
Datum: 09-02-2021
Versie: 03 CONCEPT



Algemene bepalingen

1. Inleiding

Deze Technische Omschrijving is een van de bijlagen behorende bij de aannemingsovereenkomst. De indeling van de woning en de plaats van de technische installaties staan weergegeven op de plattegrond(en), het aanzicht van de woning is te vinden op de geveltekening(en). Leidingwerk staat niet op de tekeningen aangegeven. De artist impressies geven een beeld inclusief de mogelijke opties. Aan de artist impressies kunnen om deze reden geen rechten worden ontleend.

De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. van de woning worden beschreven in deze Technische Omschrijving.

Deze Technische Omschrijving vormt samen met de verkooptekeningen en de overige omschreven bijlagen het contract tussen Aannemer en Verkrijger. Dit teneinde geen onduidelijkheid te laten bestaan over de wijze van uitvoering van de woning.

2. Voorbehoud wijzigingen

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De tekeningen opgenomen in de verkoopbrochure zijn nadrukkelijk geen contractstuk en hier kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend.

De koper wordt aangeraden de contracttekeningen (verkooptekeningen) vóór ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kan contact worden opgenomen met de Makelaar.

De informatie in deze algemene bepalingen en in de Technische Omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de Technische Omschrijving.

Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden. De Aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken. Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. Alle op de tekening eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld de wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop- en aannemingsovereenkomst.

Waar merknamen worden vermeld, behoudt de Aannemer zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

De gemeente kan nadere eisen stellen bij de afgifte van de omgevingsvergunning. Ten tijde van het opstellen van de contractstukken was de omgevingsvergunning (bouwvergunning) nog niet verleend.

3. Aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht(en) de Verkrijger(s) zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl de Aannemer zich door ondertekening verplicht tot de realisering van de woning. Nadat de overeenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangen alle partijen hiervan een kopie. Het originele exemplaar komt in bezit van de notaris, waarmee de notariële akte van eigendomsoverdracht kan worden opgemaakt.

4. Koopsom en aanneemsom

De kosten welke inbegrepen zijn in de koopovereenkomst zijn:

- Grondkosten;
- Notaris- en kadasterkosten inzake de leveringsakte;
- Honorarium Architect, Constructeur en overige Adviseurs;
- Leges omgevingsvergunning;
- Makelaarscourtage c.q. verkoopkosten;
- Bestrating inrit van de openbare weg tot aan de kavelgrens;
- Btw (thans 21%; indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal conform de wettelijke regels tussen partijen verrekening plaatsvinden).

De kosten welke inbegrepen zijn in de aannemingsovereenkomst zijn;

- Bouwkosten;
- Kosten garantieregeling BouwGarant
- Btw (thans 21%; indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal conform de wettelijke regels tussen partijen verrekening plaatsvinden).
- Eénmalige aanlegkosten nutsvoorzieningen water, elektriciteit

Niet in de koop- of aannemingsovereenkomst zijn inbegrepen:

- Aansluitkosten kabel-, internet-, of telefoonproviders/exploitanten of abonnementen van providers/exploitanten;
- Bestrating oprit, tuinaanleg en beplanting voor zover deze niet in de Technische Omschrijving wordt beschreven;
- Keuken;
- Overige inrichting en afwerking voor zover deze niet in de Technische Omschrijving wordt beschreven.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn **niet** in de koop- en aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- Bouwrente en rente tijdens de bouw;
- Notariskosten voor de hypotheekakte.

TIP; bepaalde kosten, verband houdend met de financiering van uw woning, kunnen fiscaal aftrekbaar zijn. Deze kosten kunnen bijvoorbeeld zijn: rente tijdens de bouw, hypotheekaktekosten, inclusief kadastraal recht en de afsluitkosten voor de hypotheek. Wij adviseren u advies in te winnen bij een deskundige op dit gebied.

5. Betalingsverplichting en rentevergoedingen

De aanneemsom wordt gedeclareerd aan de Verkrijger(s) in termijnen, conform de termijnregeling welke in de aannemingsovereenkomst staat vermeld, telkens na het gereedkomen van een gedeelte van de woning. Rentevergoeding wordt, naar het overeengekomen rentepercentage in de aannemingsovereenkomst, in rekening gebracht wanneer de termijn niet binnen de gestelde termijn na dagtekening is voldaan.

6. Meer-/minderwerk

De door de Aannemer te realiseren woningen betreffen nagenoeg complete woningen, zeker waar het gaat om de afwerking en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Echter, iedere bewoner heeft eigen ideeën en woonwensen die hij of zij graag in de woning verwezenlijkt ziet. Om zoveel mogelijk aan die woonwensen tegemoet te komen, is er een optielijst met bijbehorende tekeningen opgesteld welke als bijlagen bij de aannemingsovereenkomst worden verstrekt aan de Verkrijger(s). De spelregels van het meer- en minderwerk worden nader toegelicht in het hoofdstuk meer- en minderwerk onderaan in de Technische Omschrijving.

7. BouwGarant

Op de woningen in dit bouwplan is de BouwGarant garantie van toepassing.

In het geval de Aannemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. BouwGarant regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij.

Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de Aannemer verplicht deze te herstellen. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, en onjuist gebruik valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Zie voor de garantietermijnen per onderdeel en de uitsluitingen

de bijlagen bij de aannemingsovereenkomst inzake de Algemene voorwaarden, Algemene toelichting en de Nieuwbouwgarantieregeling van BouwGarant.

Als de Aannemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij BouwGarant doen:

- bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
- indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

8. Milieuvriendelijk en zuinig

Milieu, milieubehoud en zorg voor de toekomst spelen steeds vaker een meer prominente rol in de ontwikkeling en bouw van woningen. Niet alleen worden energiebesparende voorzieningen in de woningen getroffen, een gasloos verwarmingssysteem ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Ook worden er zoveel mogelijk milieuvriendelijke materialen gebruikt en wordt er op een milieuvriendelijke manier gebouwd.

Voorbeelden daarvan zijn:

- het scheiden van het bouwafval op de bouwplaats;
- het gebruik van een milieu ontlastend verfsysteem voor het schilderwerk.

9. Bouwbesluit

Voor de woningen wordt een omgevingsvergunning (bouwvergunning) aangevraagd, waarbij de woningen worden getoetst aan het Bouwbesluit, dat op het moment van indiening van toepassing is.

10. Verzekering

De Aannemer verzekert de opstallen gedurende de bouw. Op de dag waarop de Verkrijger de sleutels van het huis in ontvangst neemt, dan wel het huis in gebruik neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van branden, stormschade, over op de Verkrijger(s). De Aannemer raadt u aan deze verzekeringen tenminste één dag voor oplevering in te laten gaan.

11. Bouwnummers/woningtype/huisnummering

Straatnamen en huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. De straatnaam zal 'XXXXXX' worden. De huisnummers zijn nog niet bepaald. Daarom krijgen de woningen 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 verkooptekening(en). Wanneer de huisnummers bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de Verkrijger verstrekt.

12. Maatvoering op tekening

De maatvoering op alle tekeningen betreffen '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 de Verkrijger aan derden. De Aannemer raadt Verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kijkmomenten georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. Verkrijger ontvangt hiervoor t.z.t. een uitnodiging.

13. Limitering garantie

Het laten vervallen van wand- en vloerafwerking in de badkamer en / of toiletruimte is niet mogelijk, aangezien dan niet voldaan wordt aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit.

14. In gebruik name woning

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. De Aannemer adviseert Verkrijger om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw woning. De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijv. bij het verwarmen van de woning tijdens de begin periode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor.

Technische omschrijving

15. PEILHOOGTE

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer achter de voordeur in de centrale entree. De juiste peilhoogtes worden bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Horst aan de Maas.

Aan de binnenzijde van de woning is ruimte gereserveerd voor het (door koper in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering tot een eindafwerking met een dikte van maximaal 15mm.

16. GRONDWERKEN

De nodige grondwerken te verrichten voor damwanden, funderingen, riolering, kabels en leidingen en de terreininrichting rondom het appartementencomplex.

17. RIOLERINGSWERKEN

Installatiewerkzaamheden gebruiksklaar opleveren en uitvoeren volgens de bouwvoorschriften en van toepassing zijnde NEN-bladen.

De riolering wordt uitgevoerd in pvc-buis met recyclegarantie. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° hittebestendig is. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Ter plaatse van de keldertoegang wordt een lijngoot toegepast. Rioleringswerken worden uitgevoerd tot en met de aansluiting van het gemeente riool / infiltratie voorzieningen. Ten behoeve van het infiltreren van regenwater wordt er op het terrein een infiltratie voroziening aangebracht. Exacte locatie in het werk te bepalen.

18. BESTRATINGEN DOOR DERDEN

De inrit van de parkeerkelder wordt uitgevoerd in een in het werk gestorte vloer.

De inrichting zoals indicatief is aangegeven op de situatietekening wordt nog nader bepaald i.o.m. ontwikkelaar.

19. TERREININVENTARIS DOOR DERDEN

Het omliggende terrein wordt niet afgesloten en het appartementengebouw grenst aan openbaar gebied. De parkeerplaatsen op het terrein zijn toegankelijk voor bezoekers. De parkeerplaatsen in de kelder zijn uitsluitend toegankelijk voor bewoners.

20. FUNDERINGEN

Op basis van een eerste onderzoek naar de bodemsamenstelling is door de constructeur en funderingsadviseur geconstateerd dat het appartementengebouw op staal wordt gefundeerd

21. METSELWERKEN

Voor de diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- De funderingsmetselwerken worden uitgevoerd in betonblokken.
- De niet dragende wanden van de bergingen in de parkeerkelder-1 worden uitgevoerd als vellingblokken.
- Het aan de buitenzijde in het zicht komende metselwerk wordt uitgevoerd in gevelisolatiesysteem met steenstrips waalformaat in wildverband. In kleur volgens kleur- en materiaalstaat.
- In het gevelsysteem worden de noodzakelijke dilataties, ten behoeve van ventilatie van de spouw en constructieve voorzieningen zoals lateien aangebracht. Deze voorzieningen zijn niet op tekening aangegeven.
- De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in verlijmd kalkzandsteen elementen of in beton, daar waar aangegeven op tekening.

- De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in verlijmd kalkzandsteen elementen (of in beton, daar waar aangegeven op tekening).
- De lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in gasbeton elementen, e.e.a. naar keuze aannemer rekening houdend met verzwaarde uitvoering volgens tekening
- Voor de thermische isolatie van de buitengevels (Rc conform EPC-berekening) wordt wordt een harde XPS isolatieplaat toegepast.

Het voegwerk van de buitengevels wordt terugliggend uitgevoerd, volgens monster en kleur- en materiaalstaat.

Diverse gevelvlakken worden uitgevoerd middels een houten betimmering i.p.v. steenstrips.

22. CONSTRUCTIEVE VLOEREN

De ongeïsoleerde souterrainvloer -1 wordt uitgevoerd als een niet vrijdragende vloer van beton, voorzien van een krimpnet, folie en verdicht zandbed. De geïsoleerde begane grondvloer boven de kelder (Rc conform EPC-berekening) wordt uitgevoerd als een gewapende breedplaat betonvloer. De begane grondvloer (Rc conform EPC-berekening) welke niet boven de kelder is gelegen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde systeemvloer. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als gewapende breedplaat betonvloer. De geïsoleerde dakvloer (Rc conform de EPC-berekening) wordt uitgevoerd als gewapende breedplaat betonvloer. Dikte vloeren conform berekening constructeur. In de betonvloeren zijn diverse leidingen opgenomen, onder andere voor elektra-, water- en riolering, en de kanalen voor de mechanische ventilatie.

De toerit naar de stallingsruimte onder het appartementengebouw is een hellingbaan. De hellingbaan wordt uitgevoerd in beton, wat aan de bovenzijde opgeruwd wordt.

23. CONSTRUCTIEVE WANDEN EN KOLOMMEN

De constructieve wanden van het appartementengebouw worden uitgevoerd in beton en kalkzandsteen elementen, daar waar nodig, voorzien van dilatatievoegen.

De constructieve kolommen worden uitgevoerd in beton of staal. Stalen kolommen, liggers en overige hulpconstructies worden waar aangegeven op tekening uit het zicht afgewerkt of thermisch verzinkt. Daar waar nodig zullen de staalkolommen en liggers brandwerend worden afgewerkt. Stalen liggers in de verdiepingsvloeren of afwerkingen hiervan kunnen zichtbaar zijn.

24. DAKEN

De platte dakconstructie van het appartementengebouw wordt afgewerkt met een meerlaagse bitumineuze dakbedekking.

De platdakconstructie van het dak is als volgt opgebouwd:

- Breedplaat betonvloer of houten balklaag met underlayment volgens tekening:
- Afschotisolatie EPS
- Afschotisolatie (dikte conform EPC-berekening) met daaronder een damp remmende laag.
- 2-laags bitumineuze dakbedekking welke geschikt is voor belasting en betreedbaarheid terrassen.
- Dakgrind
- Noodspuwers volgens tekening.
- De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim, kleur volgens kleur- en materiaalstaat

Afwerking dakterrassen appartementen 1^e en 2e verdieping is als volgt opgebouwd:

- Breedplaat betonvloer.
- Afschotlaag, drukvaste hoogwaardige XPS isolatie (dikte conform EPC-berekening en tekening) met daaronder een damp remmende laag.

- 2-laags bitumineuze dakbedekking.
- Betonnen draintegels 50*50 cm op tegel dragers (afschot volgend) daar waar op tekening aangegeven. Kleur betontegels volgens kleur- en materiaalstaat. De reststrook tussen deze tegelwerken en opgaand werk wordt opgevuld en belast met grind.

25. VENTILATIEVOORZIENINGEN / ROOKKANALEN.

Ventilatievoorzieningen volgens tekening/berekening adviseur installaties.

Algemene ruimten

Het ventilatie systeem van de entreehal, gangen, het trappenhuis en de lifthal bestaat uit natuurlijke toevoer van buitenlucht en mechanische afvoer. Natuurlijke ventilatie middels een instortkanaal, gevelrooster en rozet. De stallingsruimte en bergingen worden natuurlijk geventileerd.

Appartementen

De appartementen worden voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW), welk wordt geplaatst in de technische ruimten in de woning, wordt bediend door een 3-standenschakelaar in de keuken.

De volgende appartement-ruimten zijn aangesloten op het ventilatiesysteem volgens tekening adviseur installaties:

Inblaasventielen:

- Woonkamer
- Slaapkamer (s)

Afzuigventielen:

- Keuken
- Berging / Technische ruimte
- Toilet
- Badkamer (s)

Ter plaatse van de keuken wordt geen afzuigkanaal t.b.v. een afzuigkap meegenomen, afzuigkappen uitvoeren als recirculatie kap.

De kanalen voor de afvoer van lucht van het bovenomschreven systeem worden als volgt samengesteld:

- ventilatiekanalen ingestort in de breedplaatvloer.
- de kanalen vanaf de dak- en/of geveldoorvoer tot aan de ventilatie-unit worden - indien nodig - geïsoleerd;
- de dak- en/of muurdoorvoeren van aluminium. De luchtkanalen vanaf de dakkap versleept over het dak in verband met de eisen t.a.v. de verdunningsafstanden.

Voor deze lucht toe- en afvoer worden in de genoemde ruimtes kunststof ventielen toegepast, kleur wit. De installatie wordt ingeregeld op stand 3. De aan- en afvoerkanalen worden voorzien van akoestische dempers.

Alle aansluitingen op de WTW-unit evenals worden voorzien van strak gemonteerde dempers. Dit is zodanig uitgevoerd dat het geluidsniveau in de verblijfsruimten max. 30dB (A) zal bedragen.

Ter plaatse van doorvoeringen door brandscheidingen worden brandkleppen of brandwerende roosters gemonteerd. De doorvoeringen door brandscheidingen worden brandwerend afgewerkt conform een gecertificeerd systeem door een daartoe gecertificeerd bedrijf.

De juiste positie, capaciteit en hoeveelheid van de in- en uitblaasventielen worden bepaald conform opgave van de installateur.

De luchttoevoer in de badkamer/douche en het toilet vindt plaats via de ruimte tussen de onderzijde van de deur en de versmalde onderdorpel.

De stallingsruimte -1, buitenbergingen souterrain -1, het trappenhuis worden op natuurlijke wijze geventileerd volgens tekening/berekening adviseur installaties.

26. KOZIJNEN, TRAPPEN, GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

26.1 Kozijnen

Algemene ruimten:

De buitenkozijnen t.p.v. de algemene ruimten worden uitgevoerd in aluminium volgens kozijnstaat inclusief bijhorend hang- en sluitwerk, conform Bouwbesluit en inbraakwerendheidsklasse 2.

De bescherming/aansluiting van de buitenkozijnen met steenachtige elementen wordt uitgevoerd d.m.v. DPC-folie en/of vinylslabbes. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde toch- en aansluitprofielen. Alle kozijnaansluitingen aan overige bouwdelen kierdicht aansluiten volgens EPC-berekening.

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten worden uitgevoerd in hardhout. De binnendeuren van de algemene ruimte worden uitgevoerd als massieve HPL deuren, stompe uitvoering.

De deurkozijnen van de individuele bergingen in de parkeervoorziening zijn houten binnendeurkozijnen zonder bovenlicht. De bergingsdeuren als massieve HPL deuren, stompe uitvoering.

De voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd als een dichte massieve HPL deur voorzien van een spionooog.

De parkeervoorziening -1 wordt afgesloten middels een slagboom. Per parkeerplaats wordt 1 handzender voor de bediening van de slagboom verstrekt. De toegang ter plaatse van de bergingen wordt middels een sleutel verkregen.

Appartementen:

De buitenkozijnen t.p.v. de algemene ruimten worden uitgevoerd in aluminium volgens kozijnstaat inclusief bijhorend hang- en sluitwerk, conform Bouwbesluit en inbraakwerendheidsklasse 2 en HR++ beglazing.

De bescherming/aansluiting van de buitenkozijnen met steenachtige elementen wordt uitgevoerd d.m.v. DPC-folie en/of vinylslabbes.

Elk balkon is toegankelijk middels een schuifpui danwel een loopdeur, zoals aangegeven op kozijnstaat en tekening.

De houten lamellen zonwering welke op tekening is aangegeven is standaard niet voorzien en zal als optie worden aangeboden.

De binnendeurkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd als stalen montage kozijnen zonder bovenlicht. De stompe binnendeuren fabrieksmatig aflakken in de kleur wit. Onder de deuren ruimte voorzien ten behoeve van ventilatie. In de meterkastdeur komen onder en boven in de deur ventilatieroosters volgens de geldende voorschriften.

Ter plaatse van de deuren naar toilet en badkamer kunststeen dorpels toepassen, zodanig dat de ventilatie onder de deur gegarandeerd is. Ook de voordeur voorzien van een kunststenen dorpel.

26.2 Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de appartementen voldoet, conform Bouwbesluit, aan inbraakwerendheidsklasse 2 en is als volgt samengesteld.

Zelfsluitende deuren uitvoeren met deurdrangers toepassen volgens tekening.

De buitendeuren van de appartementen en de privé- berging in de stallingruimte -1 worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

De hoofdentree deur wordt uitgevoerd met een elektrische deurontgrendeling die is aangesloten op de videofooninstallatie in de appartementen.

Alle buitendeuren en ramen zijn voorzien van standaard aluminium hang- en sluitwerk.

Draai/kiepramen met draai/kiepbeslag met kierstanden.

De binnendeuren worden afgemonteerd met hang- en sluitwerk, bestaand uit scharnieren, binnendeurgarnituur en sloten:

- De binnendeuren zijn voorzien van aluminium H&S werk
- De binnendeuren worden voorzien van loopslot, dag- en nachtslot (hoofdslaapkamer), vrij en bezet slot (toiletteruimte, douche- en badruimte) en kastsloten (meterkast), allen volgens monsterbord.

26.3 Trappen en lift

De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton met bomen. Traphekken en de leuning, hoogte 900mm worden uitgevoerd in metaal, kleur volgens het kleur- en materiaalschema.

Er is een personenlift installatie voorzien, fabricaat en type n.t.b. door aannemer.

In de dakvloer wordt een aluminium schaartrap geplaatst die gebruikt kan worden voor dakinspectie- en dakonderhoud. De trap is niet bestemd voor regulier gebruik. De trap is aan een zijde voorzien van een leuning. Het trapluik in de dakvloer wordt voorzien van beplating, die in het werk geschilderd wordt.

26.4 Aftimmerwerk

Aan de binnenzijde van de appartementen wordt rond de buitenkozijnen een aftimmering aangebracht.

Het timmerwerk bestaat uit de volgende onderdelen:

- Multiplex / MDF plaatmateriaal/ Gipsplaat/Aluminium zetwerk

In de meterkasten wordt een underlayment meterbord (achterwand) geplaatst voor het bevestigen van de installatieonderdelen.

Er worden géén plinten geleverd en aangebracht.

26.5 Goten en hemelwaterafvoeren

De inpandige hemelwaterafvoeren zijn van kunststof. De in zicht komende hemelwaterafvoeren worden ter plaatse van het maaiveld voorzien van een bladvanger, welke tevens dienst doet als noodoverstort. Daarnaast worden zinken noodoverstorten aangebracht nabij de dakrand. De afvoeren van de dakterrassen en de balkons worden aangesloten op het hemelwaterriool, overige hemelwaterafvoeren via de schachten.

27. STAALCONSTRUCTIES.

Volgens opgave constructeur en architect worden stalen lateien, liggers en / of kolommen toegepast,

conform opgave constructeur.

Staalconstructies welke met buitenlucht in aanraking komen worden thermisch verzinkt en gecoat daar waar niet in contact met de buitenlucht gemenied. Stalen kolommen, liggers en overige hulpconstructies worden waar aangegeven op tekening uit het zicht afgewerkt of thermisch verzinkt en in kleur gecoat. Daar waar nodig zullen de staalkolommen en liggers brandwerend worden afgewerkt.

28. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

28.1 Vloerafwerking

Appartementen:

De afwerkvloer wordt als “zwevende vloer”, dus geheel vrij van de bouwkundige constructie uitgevoerd. De vloerbedekking dient eveneens vrij te worden gehouden van de bouwkundige constructie. De vloer van de badkamers en toiletruimte worden standaard voorzien van tegelwerk. De totale vloer voldoet aan de prestatie-eisen van het bouwbesluit.

Algemene ruimten:

Het entreeportaal, de gang nabij de meterkasten en de lifthal op de begane grond worden afgewerkt met vloertegels conform § 29 en voorzien van een inloopmat bij toegangen entree begane grond (breedte als entreepui, diepte 1,5meter)

De vloer van de stallingsruimte-1 en buitenbergingen is een betonnen vloer, in het werk gevlienderd. De lifthal/gang op de 1e t/m 2e verdieping wordt voorzien van projecttapijt. De meterkasten worden niet nader afgewerkt. De trappen en bordessen in het trappenhuis zijn van prefab beton.

28.2 Wandafwerking

Appartementen:

Alle binnenwanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de plaats waar wandtegelwerk en/of spuitwerk wordt aangebracht. De wanden van de meterkast en in de installatiezone worden niet nader afgewerkt. Eventueel aanwezige stalen kolommen (op tekening) welke in de wanden staan worden afgetimmerd en eveneens behangklaar opgeleverd, groep 3.

Algemene ruimten:

De wanden in de entreehal, de trappenhuis en de lifthal worden voorzien van spuitwerk. Rondom de voordeuren van de appartementen en de deuren van de algemene ruimten worden houten aftimmerlatten aangebracht die dekkend worden geschilderd.

Op de wanden van de begane grond in de entree zullen aanduidingen worden geplaatst voor huisnummering en verdiepingen.

De betonnen delen in de stallingruimte worden niet nader afgewerkt en blijven naturel. De wanden van de buitenbergingen en de wanden van de lift/entreehal in de stallingruimte zijn opgebouwd in betonwanden en vellingblokken. Deze wanden worden ook niet nader afgewerkt.

28.3 Plafondafwerking

Appartementen:

De plafonds van de appartementen worden gespoten met structuurspuitwerk in de ruimten zoals in de afwerkstaat.

Algemene ruimten:

De plafonds in de entree, trappenhuis en overloop worden voorzien van spuitwerk en daar waar nodig voorzien van een akoestisch dempend afwerkingsmateriaal.

Het plafond van de stallingruimte -1 en buitenbergingen-1 wordt voorzien van een geïsoleerde houtwolcementplaat.

29. TEGELWERKEN.

Appartementen:

Vloertegels naar keuze opdrachtgever te bepalen in de showroom, worden toegepast in de volgende ruimten:

- Toilet
- Badkamer(s)

Voor de aankoop van vloertegels, afmeting 300*300mm is een stelpost opgenomen ter grootte van € 35,00 /m2 inclusief snijverlies.

De vloertegels worden in recht blokverband gelegd. De vloertegels worden symmetrisch gelegd ten opzichte van het midden van de ruimtes. T.p.v. het douchegebied worden de tegels onder afschot gelegd.

De vloertegels worden gelijmd aangebracht

Wandtegels naar eigen keuze te bepalen in de showroom, worden verwerkt in de volgende ruimten en conform de onderstaande hoogtes:

- Toilet, plafondhoog.
- Badkamer(s), plafondhoog.

Voor de aankoop van wandtegels, afmeting 300*600 mm, is een stelpost opgenomen ter grootte van € 25,00-/m2 inclusief snijverlies.

Al het wand- en vloertegelwerk wordt ingewassen (standaard wandtegel wit en vloertegels/accentswanden lichtgrijs) en daar waar nodig voorzien van kitvoegen. De uitwendige hoeken worden voorzien van tegelhoekprofielen. In ruimten met betegelde wanden wordt het tegelwerk ter plaatse van buitenkozijnen omgezet. Wand en vloertegelwerken worden niet strokend aangebracht. De wandtegels worden symmetrisch geplaatst ten opzichte van het midden van de ruimtes. Gesneden of geknipte tegels worden, voor zover mogelijk, niet smaller verwerkt dan een halve tegelbreedte.

Er worden geen tegels achter en/of onder het bad voorzien.

Algemeen:

Keramische vloertegels 300x300mm in recht blokverband in entreegebied. De vloertegels worden symmetrisch gelegd ten opzichte van het midden van de ruimtes. Aansluiting op wanden middels tegelplint. Al vloertegelwerk wordt ingewassen (vloertegels grijs/antraciet) en daar waar nodig voorzien van kitvoegen.

30. OVERIGE VOORZIENINGEN.

Waterslagen en muurafdekkingen

Aan de buitenzijde onder de raamkozijnen, t.p.v. de muurafdekkers van het gebouw zelf en als muurafdekkers t.p.v. de balkons worden aluminium lekdorpels toegepast.

Muurleuningen

Op de borstweringen ter plaatse van de balkon wordt een stalen muurleuning geplaatst, in kleur gecoat.

Postkast en videfooninstallatie

Ter plaatse van de entree deur op de begane grond wordt een postkast (12 postkasten) geplaatst, zoals op tekening is aangegeven. In hetzelfde paneel wordt de videfoon installatie geplaatst.

31. KEUKENINRICHTING.

Standaard is er geen keuken voorzien.

32.BEGLAZING EN SCHILDERWERK.

32.1 Beglazing

Isolerende beglazing (U-glas conform EPC-berekening) wordt toegepast in ramen en deuren van: De buitenramen en -deuren van het gehele complex.

Daar waar volgens het Bouwbesluit veiligheidsglas vereist is m.b.t. sterkte, windbelasting, windsterkte etc. is dit in de glasopeningen de buitenkozijnen, -ramen en -deuren meegenomen. In de glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning naar buitenruimte/balkon veiligheidsbeglazing volgens de NEN 3569 opnemen.

32.2 Schilderwerk

Omschrijving van het schilderwerk:

- Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem en in het werk tweemaal behandeld.
 - De binnendeuren van de appartementen worden fabrieksmatig afgelakt in een standaard kleur.
 - De binnendeurkozijnen van de appartementen worden fabrieksmatig gelakt in een standaard kleur.
 - De kozijnen in de algemene ruimtes worden achteraf geschilderd.
 - De deuren in de algemene ruimtes uitvoeren in HPL, geen schildwerk
 - De deurkozijnen van de individuele bergingen in het souterrain worden achteraf geschilderd.
 - De binnendeuren van deze individuele bergingen uitvoeren in HPL, geen schildwerk.
 - De deurkozijnen van de entree deur van de appartementen worden achteraf geschilderd.
 - De entreedoors van de appartementen zijn vlakke stompe deuren, uitvoeren in HPL, geen schilderwerk.
 - De muuromvattende kozijnen van de liftinstallatie worden uitgevoerd in RVS
 - De optoppingen aan de binnenzijde (daar waar aanwezig) worden dekkend geschilderd.
 - De stalen trapleuningen en hekwerken worden in kleur gemoffeld volgens het kleurenschema.
-
- Het bovenstaande schilderwerk wordt uitgevoerd in kleur conform het kleurenschema.
 - Bij de oplevering wordt een onderhoudsadvies voor het schilderwerk beschikbaar gesteld.

33.BEHANGWERK.

Er wordt geen behang aangebracht. De wanden conform § 28.2 worden behangklaar afgewerkt. Dit betekent dat de wanden zodanig zijn afgewerkt dat ze geschikt zijn voor het aanbrengen van behang. Afhankelijk van de door de koper gekozen eindafwerking van deze wanden, kunnen aanvullende voorbereidingswerkzaamheden noodzakelijk zijn.

34. INVOERKASTEN NUTSVOORZIENINGEN

Op de begane grond worden de invoerkasten voor de nutsbedrijven geplaatst. Uitvoering van deze kasten, mantelbuizen, leidingtracé etc. volgens opgaven nutsbedrijven.

35.WATERINSTALLATIES

Installatiewerkzaamheden gebruiksklaar opleveren en uitvoeren volgens de bouwvoorschriften en van toepassing zijnde NEN-bladen.

Berekeningen- en tekeningen van de installaties door installateur.

35.1 Waterleidingen

Waterinstallatie uitvoeren volgens opgave installateur.

De kunststof waterleidingen worden zoveel als mogelijk weggewerkt m.u.v. in de meterkast en in de

techniekberging. Het leidingwerk t.b.v. keukenmengkraan en vaatwasser worden v.z.v. filterstopkraan.

De nieuwe watermeters worden geleverd door WML en dienen te worden gemonteerd door de aannemer van deze technische omschrijving.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast in appartement en is afsluit-/aftapbaar.

De volgende koudwater tappunten worden aangesloten volgens tekening.

Keuken:	Keukenkraan Aansluitpunt reserveapparaat (vaatwasser)
Toilet:	Closetreservoir Fonteinkraan
Badkamer(s):	Douchemengkraan Badmengkraan (2 ^e badkamer Penthouses 2 ^e verdieping) Wastafelmengkraan

Berging/techniek: Aansluitpunt wasautomaat/vulpunt cv

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmtepomp-unit in de techniekberging.

De volgende warmwater tappunten worden aangesloten volgens tekening.

Badkamer:	Douchemengkraan Badmengkraan (2 ^e badkamer Penthouses 2 ^e verdieping) Wastafelmengkraan
Keuken:	keukenkraan

Opwekking warmtapwater zie paragraaf 38.

Het tappunt voor de wasmachine wordt voorzien van een aquastop.

Algemeen:

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de algemene meterkast op de begane grond en is afsluit-/aftapbaar.

Leidingen die niet wekelijks worden gebruikt zijn voorzien van een controleerbare keerklep en controle-afsluiter. Keerklep en afsluiter gemonteerd bij de aftakking van de leiding conform de waterwerkbladen. Leidingen welke weggewerkt worden in de wanden zijn ommanteld. Verbindingen in de vloer zijn niet toegestaan. Bij het leidingtraject wordt er voldoende afstand gehouden met de warmtebronnen, zie ook checklist "hotspots" in waterleidingen.

36.SANITAIR.

Installatiewerkzaamheden gebruiksklaar opleveren en uitvoeren volgens de bouwvoorschriften en van toepassing zijnde NEN-bladen.

Berekeningen- en tekeningen van de installaties door installateur. Inclusief sanitair schetsen van alle sanitaire onderdelen.

De inrichting van de sanitaire ruimtes zoals aangegeven op tekening.

Het te leveren sanitair, kleur en uitvoering naar eigen keuze, wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De installatiehoogten zijn als volgt:

- Closetzitting: bovenzijde op ± 45 cm boven de afgewerkte vloer;
- Wastafel: bovenzijde op ± 90 cm boven de afgewerkte vloer;
- Douchemengkraan: ± 105 cm boven de afgewerkte vloer.

Appartement begane grond en 1^e verdieping

De inrichting van de sanitaire ruimtes is zoals op tekening aangegeven. Voor de montage en aankoop van het sanitair is een bedrag opgenomen van € 5.000,-

Appartementen 2^e verdieping:

De inrichting van de sanitaire ruimtes is zoals op tekening aangegeven. Voor de montage en aankoop van het sanitair is een bedrag opgenomen van € 10.000,-

37.ELEKTRISCHE INSTALLATIES.

Installatiewerkzaamheden gebruiksklaar opleveren en uitvoeren volgens de bouwvoorschriften en van toepassing zijnde NEN-bladen.

Berekeningen- en tekeningen van de installaties door installateur.

37.1 Laagspanningsinstallatie (230 Volt)

Appartementen:

De individuele elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften aangelegd. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast van de appartementen en verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten. De elektrische installatie wordt in principe aangelegd volgens het gemodificeerd centraaldozen systeem. In het plafond worden daarvoor de verdeelkasten aangebracht, deze verdeelkasten dienen tevens als aansluitpunt voor verlichting. De verdeelkasten zijn voorzien van een deksel met lamphaak. De groepen verdeelkast wordt geplaatst in de meterkast van de woning en is standaard uitgerust met een hoofdschakelaar en aardlekschakelaars. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de meterkast. Hier worden de leidingen en het elektramateriaal als opbouw uitgevoerd.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in standaardmateriaal.

Combinaties zoals bijvoorbeeld schakelaar/wandcontactdoos worden geplaatst met toepassing van aparte elementen in aparte inbouwdozen, deze inbouwdozen en schakelaars worden geplaatst op ± 105 cm. boven vloerpeil.

Dubbele wandcontactdozen worden naast elkaar geplaatst in een duo inbouwdoos.

De hoogte van het schakelmateriaal ten opzichte van de dekvloer is:

- Schakelaars: ± 105 cm*;
- Wandcontactdozen: ± 105 cm eenmaal per ruimte naast de lichtschakelaar;
 ± 30 cm overige in de woonkamer en de slaapkamers;
 ± 120 cm t.b.v. wasmachine en wasdroger;
 \pm diverse hoogten in keuken conform apart schema**
- CAI/telefoon/loze leiding: ± 30 cm;
- Thermostaat: ± 150 cm hoogte;
- Bediening mechanische vent.: ± 150 cm hoogte;
- Videfoon: ± 150 cm hoogte.

Genoemde hoogtes zijn circa hoogtes.

* Schakelaars bij inbouwreservoirs worden op mogelijk afwijkende hoogte aangebracht.

** Schakelaars op de wand waartegen de keuken is geplaatst worden boven elkaar geplaatst indien dit nodig blijkt.

Alle appartementen worden voorzien van een eigen elektriciteitsmeter in de meterkast. De elektrische installatie (schakelaar en wandcontactdoos) in de eigen buitenberging in de stallingsruimte wordt aangesloten op een aparte groep in de verdeler.

Optische rookmelders volgens tekening worden aangesloten op het lichtnet. Deze worden per appartement onderling doorgelust (indien meer dan 1 aanwezig). Tevens voorzien van een batterij voor als de stroom uitvalt.

Er wordt een bedrade thermostaatleiding aangebracht vanaf iedere thermostaat naar de vloerverwarmingsverdeler.

Puls beldrukker t.p.v. voordeur.
Besignaal via videofoon in de gang.

Aansluitpunten per vertrek: zie nader aan te leveren basis tekening

Algemeen:

Verlichting in de parkeervoorziening wordt voorzien van bewegingsmelders, een gedeelte van de verlichting is continue brandend. Verlichting aan de gevel wordt geschakeld via een schemerschakelaar. Verlichting in de entreehal, lifthal en trappenhal is continue brandend.

De appartementen zijn voorzien van een videofooninstallatie bij de centrale entree's aan voorzijde en achterzijde en een videofoon (telefoon met monitor) met elektrische sluitplaat in de hal van de appartementen.

De elektra voorziening t.b.v. de liftinstallatie wordt volgens opgave van de leverancier van de lift bepaald.

De noodverlichting wordt volgens de regelgeving en volgens opgave installateur uitgevoerd. Ten behoeve van de slagboom en verkeerslichten wordt een voeding van 380 Volt aangelegd.

De gemeenschappelijke elektra voorzieningen en overige gemeenschappelijke nutsvoorzieningen (algemene verlichting, lift etc.) worden aangesloten op een algemene meter. De gemeenschappelijke verlichting wordt door middel van een schemerschakeling en/of een tijdschakelaar automatisch geschakeld. De gemeenschappelijke verkeersruimten en lifthallen worden op iedere verdieping voorzien van een afsluitbare wandcontactdoos ten behoeve van schoonmaak- en onderhoudswerkzaamheden. Zie ook bijlage 1.

37.2 Telecommunicatievoorzieningen/centrale antenne

De woningen zijn voorzien van onbedrade aansluitmogelijkheden voor telefoon en centraal antenne systeem in de navolgende ruimte(s): zie bijlage 1.

37.3 Zwakstroominstallatie

De woningen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- Puls beldrukker t.p.v. voordeur.
- Besignaal via videofoon in de gang.

25.4 PV panelen

Op het dak worden de benodigde PV panelen geplaatst om aan de EPC eis te voldoen.

38. VERWARMINGSINSTALLATIE

Installatiewerkzaamheden gebruiksklaar opleveren en uitvoeren volgens de bouwvoorschriften en van toepassing zijnde NEN-bladen.

Berekeningen- en tekeningen van de installaties door installateur

Appartementen:

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van ISSO-publicatie 51, welke op dit werk van toepassing is.

De centrale verwarmingsinstallatie van de appartementen wordt uitgevoerd middels een warmtepomp installatie met een laagtemperatuur vloerverwarming. De leidingen worden in de afwerkvloer aangebracht.

De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd volgens EPC-berekening. Indien uit de berekening nodig blijkt, worden per woning 2 buitendelen toegepast. De exacte positionering op het dak wordt afgestemd met de leverancier van de buitendelen.

In de techniekberging van de appartementen wordt het toestel(len) gemonteerd, met de nodige appendages (expansievat,verdeler, boiler etc.). De buitenunits van de warmtepomp worden op het dak opgesteld.

De woonkamer/keuken, slaapkamers, badkamer/douche, toilet en hal worden voorzien van vloerverwarming. Er wordt een elektrische radiator aangebracht in de badkamer (s) van de verschillende appartementen.

De vloerverwarming-verdeler wordt geplaatst in de techniekberging. De (hoofd)temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in woonkamer, daarnaast wordt in iedere slaapkamer en badkamer een aparte thermostaat aangebracht de zgn. zone-regeling

Onderstaande temperaturen kunnen conform ISSO publicatie 51 worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

verblijfsgebieden	20°C
badruimten	22°C
toiletruimten	20°C
verkeersruimten	15°C

De overige ruimtes worden niet voorzien van verwarmingselementen.

Algemene ruimten:

Alle algemene ruimtes, alsmede de individuele bergingen in de parkeervoorziening worden niet verwarmd.

39. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd met uitzondering van het sanitair, het tegelwerk en de beglazing, deze worden schoon en stickervrij opgeleverd. Indien vanwege het jaargetijde het niet gunstig is om schilderwerk aan te brengen zal dit in die betreffende gevallen later gebeuren. Het bij het complex behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.