

Technische Omschrijving

DE *F* ERDINAND



1. Algemeen

In de technische omschrijving staan de technische specificaties van het appartement, zoals de toepassing van materialen en kleuren omschreven. Voor de juiste opzet, indeling en maatvoering van het appartement verwijzen wij u naar de (losse) verkoopcontracttekeningen die behoren bij de aannemingsovereenkomst. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkoopcontracttekeningen.

In de (digitale) kopersmap zijn alle bescheiden opgenomen, die het contract vormen tussen u en Heembouw. Dit om geen onduidelijkheid te laten bestaan over de wijze van uitvoering van het appartement. De toe te passen materialen, technische installatie, kleurstelling etc. van de woning zijn beschreven in deze technische omschrijving en de verkoopcontracttekeningen. De indeling van het appartement en de plaats van de technische installatie staat indicatief aangegeven op de plattegrond(en), het aanzicht van het appartement is aangegeven op de geveltekening(en).

1.1 *Bouwplanomschrijving*

Het project de Ferdinand is gelegen in Den Haag aan de Boekweitkamp. Het project bestaat uit 36 appartementen, een fietsenstalling voor de bewoners van de appartementen en 15 autostallingsplaatsen opgenomen in de half verdiepte stallingsgarage.

Deze technische omschrijving is van toepassing op de appartementen, de parkeergelegenheid en de bijbehorende algemene ruimten.

De openbare ruimte wordt mee ontworpen en heeft de kwaliteit in zich die behoort bij de kwaliteit van de woningen. De openbare ruimte wordt echter niet door Heembouw ontworpen en aangelegd. Heembouw is enkel verantwoordelijk voor de opstal (appartementencomplex op de grond), overige zaken vallen buiten de overeenkomst die u aangaat met Heembouw. De openbare ruimte is op alle stukken indicatief aangegeven en wordt in een later stadium met de gemeente afgestemd.

1.2 *Administratieve bepalingen*

De bepalingen volgens het Bouwbesluit (geldend op het moment van indiening van de bouwaanvraag), de bepalingen van Nutsbedrijven en Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2020 en de bijbehorende Bijlage A versie 01-01-2021 zijn van toepassing.

Er gelden geen specifieke eisen ten aanzien van duurzaam bouwen anders dan het bouwbesluit. Het gebouw voldoet daar waar mogelijk binnen het ontwerp aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Er is echter geen certificaat van toepassing. Voor de stallingsgarage en inrit is de NEN 2443 niet van toepassing. Wel is er zo veel als mogelijk binnen het ontwerp rekening gehouden met de bereikbaarheid van de stallingsplaatsen.

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.”

1.3 *Ruimtebenaming*

Om begripsverwarring te voorkomen is daarin onder meer bepaald dat alle vertrekken in een woning eenduidig naar het karakter van het vertrek worden benoemd. Begrippen als woonkamer, keuken, entree, overloop, slaapkamer en berging worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken over verblijfsruimte, verkeersruimte, etc. Voor alle duidelijkheid vindt u hieronder een opsomming:

Benaming	Functie
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Entree / hal / gang	Verkeersruimte
Badkamer	Badruimte
Toilet	Toiletruimte
Berging	Bergruimte
Meterkast	Meterruimte
Technische ruimte	Technische ruimte

In verband met beperking van daglichttoetreding is in sommige kamers gebruik gemaakt van de 'krijtstreepmethode'. Conform de eisen van Woningborg is dit op de woningplattegrond aangegeven op de tekeningen. De ruimte wordt verdeeld in een deel verblijfsruimte en een deel onbenoemde ruimte. De daglichttoetreding is bepaald op het deel verblijfsruimte.

1.4 Energie Prestatie Gebouw

De energiezuinigheid van een woning wordt uitgedrukt in de zogenaamde 'energie prestatie gebouw', kortweg EPC genoemd. Hoe lager het EPC-getal, hoe lager het energieverbruik. Volgens de normen, zoals deze zijn vastgesteld sinds 1 januari 2014, mag deze EPC maximaal 0,4 zijn. Voor de woning realiseren wij een EPC gelijk aan of lager dan 0,4.

1.5 Rc-waarde

De Rc-waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie(=warmte) verliezen. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m²K/W en is volgens de geldende normen minimaal Rc=4,5 ten behoeve van de gevels en Rc=6,0 (gemiddeld) ten behoeve van daken. Hoe hoger het getal hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen. In het appartementencomplex worden de minimale eisen met betrekking tot de Rc-waarden behaald.

1.6 Energielabel

Het energielabel laat zien hoe energiezuinig een gebouw of woning is. Het is ook bedoeld om inzicht te geven in maatregelen die energie besparen. Het energielabel kent een schaal die loopt van A tot en met G. Woningen met een A-label zijn het energiezuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig. Het energielabel wordt bij oplevering berekend en verstrekt.

1.7 Wijzigingen voorbehouden

De verkoopdocumentatie van het project Boekweitkamp is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname tijdens het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen. Hierdoor is Heembouw genoodzaakt voorbehouden te maken voor alle wijzigingen die zich tijdens het proces van ontwikkelen en bouwen voordoen.

De voorbehouden hebben onder meer betrekking op:

- kleur- en materiaalgebruik;
- wijzigingen ten behoeve van constructie;
- voorzieningen ten behoeve van nutsaansluitingen;
- wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en voorschriften;
- wijzigingen ter voldoening aan eisen van Nutsbedrijven;
- de plaatsen afmetingen van lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en overige installatie onderdelen;
- het verloop van kanalen en leidingen.

Als er strijdigheid is tussen deze technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen, gaat de omschrijving voor de tekeningen. Als er strijdigheid is tussen de verkooptekeningen onderling, gaat de tekening met de grootste schaalverdeling voor (1:100 gaat voor 1:500).

De artist impressions en plattegronden zoals opgenomen in de verkoopdocumentatie en website zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van het product. Hiervoor zijn de bijlagen zoals genoemd in de aannemingsovereenkomst. U wordt daarom aangeraden de bijlagen bij de aannemingsovereenkomst vóór ondertekening van de aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheden kunt u contact opnemen met de één van de makelaars Kimmel & Co of Röttgering Makelaars.

Heembouw is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van het appartement. Indien aan de orde, zult u hierover geïnformeerd worden. Deze eventuele wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

De afstandsmaten staan op de tekening aangegeven in millimeters. Indien de maatvoering tussen de wanden wordt aangegeven, is hierbij geen rekening gehouden met wandafwerking. In wekelijkheid kunnen deze maten enigszins afwijken. Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekking voor u aan derden. Heembouw raadt u aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen, vloerafwerking en wandafwerking pas te verstrekken aan derden wanneer deze – door uzelf of door derden – in uw woning zijn ingemeten.

De eventueel op tekening aangegeven meubilering, kasten, (tuin)inrichting, apparaten, zoals wasmachine en –droger, vallen niet onder de leveringsverplichting van de aannemingsovereenkomst.

Waar merknamen worden vermeld, behoudt Heembouw zich het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kostenverrekening.

Inhoudsopgave

1. Algemeen	2
1.1 Bouwplanomschrijving	2
1.2 Administratieve bepalingen	2
1.3 Ruimtebenaming.....	2
1.4 Energie Prestatie Gebouw.....	3
1.5 Rc-waarde	3
1.6 Energielabel.....	3
1.7 Wijzigingen voorbehouden	3
2. Omschrijving exterieur.....	7
2.1 Peilen en maten.....	7
2.2 Grondwerk	7
2.3 Terreininrichting, beplanting	7
2.4 Heiwerk en fundering.....	7
2.5 Vloeren, bouwmuren en gevels	7
2.6 Daken	10
3. Omschrijving interieur algemene ruimte.....	11
3.1 Trappen en leuning.....	11
3.2 Binnenwanden	11
3.3 Binnenkozijnen en -deuren.....	11
3.4 Vloerafwerking	11
3.5 Wandafwerking	11
3.6 Plafondafwerking	12
3.7 Binnentimmerwerk.....	12
3.8 Inrichting	12
4. Omschrijving installaties algemene ruimte.....	13
4.1 riolering	13
4.2 Hemelwaterafvoer.....	13
4.3 Waterinstallatie	13
4.4 Verwarmingsinstallatie.....	13
4.5 Ventilatie	13
4.6 Electra.....	13
4.7 Liftinstallatie	14
5. Omschrijving privégedeelte	15
5.1 Vloerafwerking	15
5.2 Binnenwanden en wandafwerking.....	15
5.3 Tegelwerk	15
5.4 Plafondafwerking	16
5.5 Binnenkozijnen en -deuren.....	16
5.6 Keukenopstelling	16
5.7 Binnentimmerwerk.....	16
6. Omschrijving installaties privégedeelte	17
6.1 Riolering.....	17

6.2	Gas.....	17
6.3	Waterinstallatie	17
6.4	Sanitair.....	17
6.5	Warmte en koeling.....	17
6.6	Ventilatie	19
6.7	Elektra.....	19
7.	Kleur- en Materiaalstaat	21
7.1	Exterieur	21
7.2	Interieur algemene ruimte.....	22
7.3	Interieur appartement	25
8.	Afwerkstaat.....	26

2. Omschrijving exterieur

2.1 Peilen en maten

Als peil geldt de bovenkant van de afwerkvloer van begane grondvloer. Het peil wordt uitgezet op aanwijzing van gemeentelijke instanties. Voor het bepalen van de opstaphoogte ter plaatse van de dorpel bij de woningentredeur is voor de vloerafwerking een dikte aangehouden van 15 mm in het appartement. Deze vloerafwerking is niet inbegrepen in de aanneemsom. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters (mm).

2.2 Grondwerk

Onder het grondwerk vallen alle noodzakelijke werkzaamheden voor de aanleg van de fundering, de leidingen in de grond en de bestrating op eigen kavel. Het terrein onder het gebouw wordt afgegraven tot de onderkant van de vloer. Deze wordt zonder kruipruimte aangelegd. De stallingsgarage en fietsenstalling worden aangevuld met grond geschikt voor de aan te brengen bestrating.

2.3 Terreininrichting, beplanting

De inrichting van het omliggende en aansluitende openbare gebied, inclusief infrastructuur, wordt niet gerealiseerd door Heembouw. Een voorlopige impressie van het ontwerp is te zien op de situatietekening. De openbare inrichting op deze situatie is slechts een momentopname.

Verharding

De bestrating naar de hoofdentree en de fietsenstalling (zover deze binnen de uitgiftegrens valt) wordt uitgevoerd met betontegels 30x30cm met een dikte van minimaal 5cm op een minimaal 10cm blijvend zandbed. De bestrating wordt opgesloten door middel van opsluitbanden.

De verharding van de stallingsgarage en de fietsenstalling bestaat uit (beton)klinkers. Ter plaatsen van de fietsenstalling wordt de verharding verlaagd ten behoeve van de benodigde hoogte van het fietsenstallingsstelsel.

Bestrating van de inrit (zover deze binnen de uitgiftegrens valt) worden bestraat met (beton)klinkers tussen betonnen geleidenbanden.

Beplanting

De gevels worden ter plaatsen van de open delen van de stallingsgarage deels voorzien van beplanting. De beplanting bestaat uit klimplanten. De beplanting wordt aangebracht in het plantseizoen, hierdoor is het mogelijk dat er bij de oplevering van de appartementen nog geen beplanting aanwezig is. De beplanting bestaat uit jonge aanplant (nog niet volgroeid). Dit neemt een aantal seizoenen in beslag en is ook afhankelijk van het onderhoud. De aan te brengen beplanting valt buiten de garantieregeling. Overige beplanting valt buiten de aannemingsovereenkomst.

2.4 Heiwerk en fundering

De appartementen worden gefundeerd op betonpalen. Het type, het aantal, de lengte en de afmetingen van de palen worden bepaald door de constructeur. De afmeting van de betonnen funderingsconstructies zijn bepaald door de constructeur.

2.5 Vloeren, bouwmuren en gevels

Begane grondvloer

De begane grondvloer ter plaatsen van de entreehal, trappenhuis, technische ruimte en scootmobielruimte wordt uitgevoerd als een ongeïsoleerd betonnen vloer. De ruimte onder de vloer is niet bereikbaar.

Verdiepings- en dakvloeren

De verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd als betonvloeren welke deels in het werk gestort worden. De dikte van de constructievloer is bepaald door de constructeur. De eerste verdiepingvloer wordt aan de onderzijde geïsoleerd. In de stallingsgarage en fietsenstalling wordt de eerste verdiepingvloer geïsoleerd met een houtwolcement combiplaat ten behoeve van de isolatie van de vloer van de bovenliggende appartementen. Deze plaat blijft in het zicht en wordt niet nader afgewerkt.

In de entreehal wordt de eerste verdiepingvloer geïsoleerd en wordt afgewerkt met een verlaagd plafond.

Balken, kolommen en wanden begane grond

In de stallingsgarage wordt de eerste verdiepingvloer opgevangen door betonnen balken en kolommen. De afmetingen van de balken en kolommen zijn bepaald door de constructeur. De balken steken onder de betonvloer uit. Op de contracttekening zal dit door middel van een stippellijn bij het betreffende wanddeel worden aangegeven. De balken en kolommen worden (gedeeltelijk) geïsoleerd middels houtwolcement combiplaten. Deze platen blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt. De betonnen wanden worden niet nader afgewerkt.

Constructieve wanden worden uitgevoerd in beton. De afmeting van de wanden zijn bepaald door de constructeur. De wanden worden daar waar noodzakelijk (gedeeltelijk) geïsoleerd. In de stallingsgarage en fietsenstalling worden de betonnen wanden (gedeeltelijk) geïsoleerd middels houtwolcement combiplaten. Deze platen blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt. Betonwanden in de entreehal worden daar waar noodzakelijk (gedeeltelijk) geïsoleerd en afgewerkt middels een voorzetwand. Betonwanden binnen de thermische schil worden niet nader geïsoleerd.

Niet constructieve wanden in de entreehal en de scootmobiel ruimte worden afgewerkt conform kleur en materiaalstaat. Overige niet constructieve wanden worden uitgevoerd in schoonwerkkalkzandsteen vellingblokken. De wanden worden niet nader afgewerkt. De wanden worden thermisch onderbroken ter plaatsen van de aansluiting met de verdiepingvloer.

Wanden eerste verdieping en hoger

Constructieve wanden worden uitgevoerd in beton. De afmeting van de wanden zijn bepaald door de constructeur.

Niet-dragende wanden tussen appartementen en tussen appartement en corridor worden uitgevoerd in metal-stud.

Gevels

De gemetselde gevels zijn als volgt opgebouwd:

- geïsoleerde houtskeletbouwelement met aan spouwzijde afgewerkt met multiplexhoutplaat en aan de woningzijde afgewerkt met een gipsvezelplaat of constructieve betonwanden voorzien van isolatie;
- Luchtspouw;
- Een buitenspouwblad van gemetselde gevelsteen conform kleur- en materiaalstaat.

Het metselwerk wordt afgewerkt met een doorstrijkmortel en/ of gevoegd, volgens de kleur- en materialenstaat in deze technische omschrijving. In het metselwerk worden zogenoemde open stootvoegen aangebracht voor ontwatering en ventilatie van de spouw. Het metselwerk wordt uitgevoerd in halfsteensverband. Terug liggende vlakken metselwerk worden uitgevoerd in halfsteensblokverband conform geveltekeningen. Boven de gevelopeningen op de begane grond en bij de dakrand wordt het metselwerk uitgevoerd in verticaal halfsteens metselwerk conform geveltekening. De situering van deze onderdelen staat aangegeven op de gevels van de contracttekeningen.

Lateien en geveldragers

Stalen lateien en in sommige gevallen prefab betonnen lateien zorgen voor de opvang van het metselwerk boven de buitenkozijnen. De stalen lateien worden thermisch verzinkt en voorzien van een poedercoating. Omdat deze lateien een gevel dragende functie hebben, is het niet toegestaan om hierin te boren om bijvoorbeeld een zonnenscherm aan op te hangen.

In overleg met de constructeur worden geveldragers opgenomen voor de opvang van metselwerk. De stalen geveldragers worden thermisch verzinkt en voorzien van een poedercoating.

Dilataties:

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk in de buitengevels worden dilatatievoegen in de buitengevel aangebracht. De plaats van de dilatatievoegen worden door de gevelsteenfabrikant aangegeven. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

Betonwerk / zetwerk gevel

Op diverse plaatsen worden prefab betonnen gevelbanden, doorlopende prefab betonnen waterslagen en/of aluminium zetwerken toepast, volgens de kleur- en materialenstaat in deze technische omschrijving. De situering van deze onderdelen staat aangegeven op de gevels van de contracttekeningen.

Voorzieningen vogels en vleermuizen

Op diverse plaatsen in de gevel wordt een nestkast aangebracht. De nestkast is met een frontplaat van natuursteen afgewerkt. De situering van de nestkasten staat aangegeven op de gevels van de contracttekeningen.

In de gevel worden op diverse locaties open stootvoegen toegepast als voorziening voor vleermuizen.

Gevelroosters

Ten behoeve van de afvoer van ventilatielucht van de appartementen zijn roosters in de dakrand opgenomen. De situering van de roosters staat aangegeven op de gevels van de contracttekeningen. De roosters worden thermisch verzinkt en voorzien van een poedercoating.

Balkons

De balkons zijn van geprefabriceerd beton volgens de kleur- en materialenstaat in deze technische omschrijving. De balkons krijgen afschot richting de gevel. De bovenkant van de balkons zijn voorzien van een antislipprofieling. Aan de onderzijde van de balkons wordt het plafond (indien noodzakelijk) afgewerkt met een houtwolcement plaat, een geluidsabsorberend plaatmateriaal, in een lichte kleur passend bij de prefab balkonplaat.

De balkons worden voorzien van een metalen hekwerk met paneelvulling van glas. De metalen profielen zijn gemoffeld in kleur conform de kleur- en materiaalstaat in deze technische omschrijving. Het hekwerk wordt gemonteerd op de betonnen balkonplaat. De hoogte van de balkonhekken varieert per balkon en zijde in verband met de benodigde geluidswering van de balkons. De hoogte is weergegeven op de geveltekeningen. Er zijn geen maatregelen getroffen ten behoeve van de bewassing van de buitenzijde van de balkonhekken. Voor de bewassing van de balkonhekken is het raadzaam om periodiek met de VVE een mobiele hoogwerker in te zetten.

Ter plaatsen van huisnummer 111 is aan de voorzijde van het balkon een verticale betonnen opstand geplaatst. Op deze betonnen opstand is de naamgeving van het appartementencomplex weergegeven in messing kleurige letters. De letters liggen op het beton. De kleur van de betonnen opstand is gelijk aan de kleur van de betonnen balkonplaten. Aan de voorzijde van het balkon is tevens een metalen hekwerk met glasvulling gesitueerd.

Postkasten en bellentableau

Bij de hoofdentree 's van het appartementencomplex worden in de centrale hal postkasten geplaatst. Deze worden uitgevoerd in plaatmateriaal en gecoat in kleur. De postkasten hebben een metalen briefklep en een afsluitbaar deurtje, te openen met een sleutel.

Bij de hoofdentree wordt een beldrucker, een videocamera en spreek-/luistertoestel voor de videofooninstallatie geïntegreerd.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en -ramen in de gevels worden uitgevoerd in hardhout (duurzaam geproduceerd). De te openen ramen in de kozijnen worden overwegend naar binnen draaiende draai-/kiepramen. Daar waar op de geveltekening aangegeven zijn de kozijnen brandwerend uitgevoerd. Alle buitenkozijnen zijn van binnen uit bewasbaar conform glazenwasconvenant. Alle onderdorpels van de balkondeurenkozijnen zijn uitgevoerd in isostone. De onderdorpels van de buitenkozijnen gelegen aan het maaiveld uitvoeren in (kunst)steen kleur zwart/antraciet. De houten centrale entree deur wordt voorzien van glasvulling en een deurautomaat waardoor deze elektrisch worden open gestuurd. De bediening vindt plaats door middel van een sleutelschakelaar bij de woningtoegangsdeur en via een drukknop op de videofooninstallatie. In het kozijn zijn postkasten aangebracht.

De toegangsdeur aan de gevel voor de fietsenstalling en de stallingsgarage heeft een open structuur en is bekleed met houten latten

Op de begane grond zijn de gevelopeningen van de stallingsgarage en fietsenstalling ingevuld met een gepoedercoat stalen frame. Op het stalen frame zijn hardhouten latten gemonteerd. De

hardhouten latten zijn donker gebeitst. De gevelinvulling zorgt voor voldoende ventilatie in de stallingsgarage en fietsenstalling en de afsluitbaarheid van de stallingsgarage en fietsenstalling. De houten kozijnen worden fabrieksmatig dekkend geschilderd. De eventuele houten aftimmering rondom de kozijnen wordt dekkend geschilderd. De buitenzijde en binnenzijde van de kozijnen zijn in dezelfde kleur afgewerkt.

Buitenschilderwerk

De schilderwerken van de houten gevelkozijnen, buitendeuren en buitenbetimmeringen worden, met een dekkende verf, uitgevoerd. Het houtwerk aan de binnenzijde van de gevelkozijnen wordt geschilderd in dezelfde kleur als aan de buitenzijde. Bij de oplevering van de woning ontvangt u een schilderadvies afgestemd op het project. Kleuren volgens kleur- en materiaalstaat.

Stallingsgaragedeur

De stallingsgarage is toegankelijk voor personenauto's met een maximale doorrijhoogte van 2,1m door middel van een vouwdeur met bovengeleiding. De vouwdeur heeft een open structuur voor de ventilatie in de garage. De deur is voorzien van in-/uitrit-signalering (stoplicht en detectielus). De bediening van de vouwdeur met bovengeleiding geschiedt door middel van handzenders. 1 handzender per stallingsplaats is inbegrepen.

Beglazing

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen worden voorzien van isolerend triple glas.

Door het (gedeeltelijk) afplakken van het glas of het plaatsen van een object tegen het glas of vlak bij het glas kan er thermische breuk ten gevolge van temperatuurverschillen in het glasoppervlak ontstaan. Zonnewering, gordijnen, etc. moet met voldoende afstand van het glas worden geplaatst. Er kan condensvorming aan de buitenzijde van het glas ontstaan bij koud weer en hoge luchtvochtigheid. Dit treedt met name op in de ochtenduren van het voor- en najaar. Bij opwarming van de buitenlucht verdwijnt de condens weer.

Daar waar het volgens regelgeving noodzakelijk is, wordt gelaagd glas toegepast en/of beglazing met een geluidsisolerende en/of brandvertragende werking. Door de verschillende dikten en/of thermische eigenschappen van de beglazing kan onderling kleurverschil optreden.

De balkonbalustraden worden voorzien van helder gelaagd glas. De geluidwerende schermen, volgens tekening, worden voorzien van veiligheidsglas.

Ter plaatsen van de scootmobielruimte wordt het glas voorzien van een transparantie lichtgrijze folie.

De NEN3569 letselwerende beglazing is niet van toepassing op dit project

Hang- en sluitwerk

De buitendeuren en –ramen van de woningen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Hiermee voldoet het hang- en sluitwerk aan de eisen van Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) op woningniveau. Het keurmerk/certificaat voor PKVW wordt niet aangevraagd/meegeleverd. De deuren van de algemene ruimten en de loopdeur van de stallingsgarage zijn te openen middels separate sleutels, de woningtoegangsdeur heeft een aparte sleutel. Daarnaast is er een aparte sleutel voor de postkast op de begane grond.

2.6 Daken

Het platte dak van de appartementen worden voorzien van isolatie en met een bitumineuze dakbedekking afgewerkt. Het platte dak heeft een blijvend afschot naar de verschillende HWA's. Conform opgave van de constructeur worden er overstortvoorzieningen gemaakt. Op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht zoals de afvoer van hemelwater, ventilatie en ontluchting van de riolering.

De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met een aluminium daktrim. Op de platte daken kan oppervlakten water blijven staan.

Het dak is bereikbaar via het geïsoleerde dakluik nabij de lifthal. Ten behoeve van de valbeveiling zijn er diverse ankerpunten op het dak aangebracht. De ankerpunten zijn onderling verbonden met een RVS kabel.

3. Omschrijving interieur algemene ruimte

3.1 Trappen en leuning

De trappen in het (nood)trappenhuis worden in prefab beton uitgevoerd. De wanden rond de trappen en bordessen worden eenzijdig voorzien van metalen leuning conform de voorschriften. De metalen leuning worden afgewerkt met een poedercoating in een nader te bepalen kleur. De trappen worden uitgevoerd met een schrobrand en/of trapboom. De treden worden voorzien van een antislipprofiel. De stortzijde van de trappen wordt gerold.

3.2 Binnenwanden

Constructieve wanden worden uitgevoerd als betonwanden. De niet dragende binnenwanden tussen woningen en corridor worden uitgevoerd als metal stud. Niet dragende wanden in de entreehal worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden bestaande uit gibo elementen.

3.3 Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen van de algemene ruimten, techniekruimten, werkkast e.d. worden uitgevoerd in hout. De deuren ter plaatse van de algemene ruimten worden uitgevoerd als vlakke plaat deuren. De deuren bij de trappenhuizen en scootmobielruimte worden uitgevoerd met een glasopening. De houten kozijnen worden fabrieksmatig dekkend geschilderd. De eventuele houten aftimmering rondom de kozijnen wordt dekkend geschilderd.

De woningentreede deur wordt uitgevoerd als houten deur met een deurspion.

Beglazing

Daar waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is, wordt gelaagd glas toegepast en/of beglazing met een brandvertragende werking. Door de verschillende dikten en/of thermische eigenschappen van de beglazing kan onderling kleurverschil optreden. De NEN3569 letselwerende beglazing is niet van toepassing op dit project

Hang- en sluitwerk

De binnendeuren naar de trappenhuizen worden zonder cilindersloten uitgevoerd. De binnendeuren naar de techniekruimtes, werkkasten, NUTS kasten e.d. worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**) en zijn alleen toegankelijk voor daartoe bevoegde personen. Mechanische deurdrangers worden aangebracht waar deze volgens de regelgeving noodzakelijk zijn.

De woningentreedeuren worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**). De deuren van de algemene ruimten en de loopdeur van de stallingsgarage zijn te openen middels separate sleutels, de woningtoegangsdeur heeft een aparte sleutel. De woningentreedeuren zijn voorzien van een mechanische deurdranger. De woningenentreedeuren van huisnummers 111,123,135,147,159 en 171 worden voorzien van een vrijloopdranger gekoppeld aan de brandmelder.

3.4 Vloerafwerking

De vloer van de entreehal, scootmobielruimte en trappenhuisbordes op de begane grond wordt afgewerkt met keramische vloertegels met een afmeting van 30x30cm. Kleur volgens de kleur- en materialenstaat in deze technische omschrijving.

Bij de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht.

De corridor en trappenhuizen op de verdieping (met uitzondering van de trap) worden voorzien van projectapit volgens de kleur- en materialenstaat in deze technische omschrijving.

De overige binnenruimte ruimten zoals technische ruimte wordt de dekvloer voorzien van een coating.

3.5 Wandafwerking

De wanden van de (hoofd)entree, scootmobielruimte en corridor worden voorzien van wandtegelwerk 30x30 tot 1,2m. Boven het tegelwerk wordt scan en sauswerk aangebracht. De trappenhuizen worden voorzien van structuurspuitwerk kleur wit. De wanden in de werkkasten,

meterkasten, bergingen, technische ruimten, fietsenstalling en stallingsgarage worden niet nader afgewerkt.

De wanden van de corridor en trappenhuizen worden voorzien van MDF-plinten (12x70mm).

3.6 Plafondafwerking

Het plafonds van de hoofdentree wordt afgewerkt met een verlaagd plafond. De overige plafonds op de begane grond worden afgewerkt met een isolerende houtwolcement combiplaat. De bevestiging van de houtwolcement combiplaat is zichtbaar. De plafonds in de corridor en de trappenhuizen op de verdiepingen worden afgewerkt met een akoestisch dempende plafondplaat en/of akoestisch spuitwerk. De onderzijde van de betontrappen worden uitgevoerd als gerold beton en waar nodig voorzien van een akoestisch dempende plafondplaat en/of akoestisch spuitwerk.

3.7 Binnentimmerwerk

De meterkasten worden voorzien van betimmering conform de eisen van de nutsbedrijven en regelgeving.

Vloerranden en trapgaten worden afgewerkt.

3.8 Inrichting

De hoofdentree wordt voorzien van een vaste bank met houten zitgedeelte. De afwerking van de verticale delen is gelijk aan de wandafwerking van de entreehal.

In de algemene ruimte worden verzamelborden en verwijsborden aangebracht.

In de fietsenstalling wordt een dubbellaags fietsparkeersysteem aangebracht. Het systeem is geschikt voor 144 fietsen waarvan er 72 plekken beneden zijn gesitueerd. Elke woning krijgt 4 plekken toegewezen waarvan 2 plekken beneden.

4. Omschrijving installaties algemene ruimte

4.1 riolering

De standleidingen van de vuilwaterriolering worden in de leidingschachten aangebracht en onder de vloer van de 1^e verdieping verzameld en versleept, verzameld en vandaar aangesloten op het openbare riool. Waar nodig in verband met de bereikbaarheid worden schachten mogelijk uitgevoerd met een inspectieluik. De verslepingen onder de 1^e verdiepingsvloer blijven in het zicht. De minimale vrije hoogte van de stallingsgarage is 2,1m. Bij de inrit van de stallingsgarage is een roostergoot opgenomen.

4.2 Hemelwaterafvoer

Het hemelwater van het dak en de balkons wordt langs de gevels in aluminium buizen en hulpstukken. De onderste 2 meter vanaf een loopvlak wordt slagvast uitgevoerd. het HWA-systeem lost op het oppervlakte water van De Schenk.

4.3 Waterinstallatie

Vanaf de hoofdaansluiting op de drinkwaterleiding van het waterleidingbedrijf wordt de hoofdleiding aangelegd naar de drukverhogingsinstallatie (hydrofoor). Deze drukverhogingsinstallatie wordt geïnstalleerd in de techniekruimte. Vanaf de hydrofoor worden verdeelleidingen voor koud water aangelegd naar de aansluitpunten in alle meterkasten van de appartementen.

4.4 Verwarmingsinstallatie

Algemene (verkeers)ruimten worden niet verwarmd. Waar nodig worden de wanden en vloeren grenzend aan de appartementen voorzien van isolatie. De individuele warmtepompen worden gevoed middels een aantal collectieve gesloten verticale bodemwarmtewisselaars (bodembronnen) welke zorgdragen voor de warmte- en koudeopslag. De verschillende bodembronnen verzamelen zich in de technische ruimte in de stallingsgarage. Vanaf de technische ruimte worden verdeelleidingen aangelegd naar warmtepompen in de appartementen. Deze verdeelleidingen lopen onder de vloer van de 1^e verdieping naar de schachten. Het leidingtracé onder de 1^e verdiepingsvloer blijven in het zicht. De minimale vrije hoogte van de stallingsgarage is 2,1m.

4.5 Ventilatie

Op elke bouwlaag wordt een afzuig- en aanvoerventiel in de corridor/lifthal opgenomen. De luchtkanalen zijn aangesloten op een (dak)ventilator. De toevoerlucht wordt afhankelijk van de buitentemperatuur voorverwarmd middels een kanaalverwarmer verwarmd. In de trappenhuisen wordt op de bovenste verdieping de lucht afgezogen, luchttoevoer geschied middels natuurlijke toevoer vanuit de entreehal. De liftschacht wordt geventileerd.

De ventilatie van de stallinggarage en fietsenstalling geschied door natuurlijke toe- en afvoer, middels de gepoedercoat stalen frames voorzien van hardhouten latten in de gevel.

4.6 Electra

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010, zoals dat geldt op het tijdstip van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

De collectieve installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en waar nodig voorzien van een aardlekschakelaar. Deze groepenverdeelkast wordt opgenomen in de collectieve voorzieningen (CVZ) meterkast.

De leidingen-/ kabelgoten worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de technische ruimten, stallingsgarage en fietsenstalling, welke in het zicht blijven. De minimale vrije hoogte ter plaatsen van leiding-/kabelgoten is 2,1m.

De algemene verlichtingsinstallatie in de algemene ruimten wordt compleet opgeleverd met LED armaturen. De verlichting wordt ontworpen volgens de geldende eisen.

De stallingsplaatsen in de stallingsgarage zijn voorzien van een loze aansluiting. De loze aansluiting loopt naar de meterkast van het appartement. Via het meer- en minderwerk kan er een voorziening voor het elektrisch opladen van een auto gekozen worden.

4.7 Liftinstallatie

Ter plaatse van de entreehal wordt een liftinstallaties met stopplaatsen op alle verdiepingen aangebracht. De liftinstallatie is geschikt voor 12 personen. De liftinstallatie wordt machinekamerloos uitgevoerd. De kooitoegang is een automatische openende schuifdeur. De schuifdeur is 90cm breed en 2,1m hoog. Het plafond is voorzien van LED verlichting. Voor de melding van storingen wordt een GSM module aangebracht. De daaruit voortkomende abonnementskosten zijn voor rekening van de VvE. De liftschacht en liftinstallatie voldoen aan de eisen qua installatiegeluid zoals gesteld in het bouwbesluit.

5. Omschrijving privégedeelte

5.1 Vloerafwerking

De niet-betegelde vloeren van de woning, met uitzondering van de meterkast, worden voorzien van een 'zwevende' dekvloer. De dekvloer bestaat uit een isolatielaag van circa 2 cm en een anhydriet dekvloer van circa 7 cm. In de meterkast blijft de ruwe vloer zichtbaar en in de badkamer wordt een zand-cement dekvloer aangebracht. De anhydrietvloer wordt niet geschuurd. Er kunnen lichte oneffenheden aanwezig zijn. In de bad- en toiletruimte wordt een tegelvloer aangebracht. In verband met de vloerverwarmingsleidingen die door de dekvloeren lopen is het niet mogelijk de dekvloeren te laten vervallen.

Bij de keuze van uw vloerafwerking adviseren wij om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf. Niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de vloer worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met hechting, vereiste vlakheid van de vloer contactgeluid en/of bouwvocht dat nog in de vloer of woning aanwezig is. In verband met de vloerverwarming mag de warmteweerstand van de vloerafwerking maximaal $R_c=0,09 \text{ W/m}^2\text{K}$ bedragen.

Ter plaatsen van de woningentreedeur is het hoogteverschil tussen bovenkant onderdorpel en bovenkant afwerkvloer circa 25 mm. De koper dient er zelf zorg voor te dragen dat, door toepassing van een vloerafwerking dan wel een vloermat, aan de bepaling in Bouwbesluitartikel 4.18 wordt voldaan. Hierin wordt gesteld dat een vloer ter plaatse van een toegang een hoogte verschil heeft met het aansluitende terrein dat niet groter is dan 20 mm. Bij het uitzoeken van de vloerafwerking ter plaatsen van de woningentreedeur dient er tevens rekening mee gehouden te worden dat de onderkant van de woningentreedeur (incl. rubbers) circa 12mm hoger is als het vloerpeil.

5.2 Binnenwanden en wandafwerking

De niet-dragende binnenwanden (scheidingswanden) in het appartement worden uitgevoerd in gipsblokken, dikte 70 of 100 mm, of in metal stud, dikte 100mm. De wanddikte en wandtype is afhankelijk van de positie van de wand en aangegeven op de verkoopcontracttekening. Zowel de binnenwanden als de woningscheidende wanden van beton en metal stud worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van:

- wanden in de meterkast, deze worden niet nader afgewerkt;
- wanden in de technische ruimte, deze worden niet nader afgewerkt;
- wanden van de badruimte, deze worden uitgevoerd met tegelwerk;
- wanden van de toiletruimte, deze wordt uitgevoerd met tegelwerk en spuitwerk.

Daar waar een woningscheidende wand grenst aan de liftschaft wordt ter plaatsen van de liftschaft aan de zijde van het appartement een geluidsisolerende voorzetwand tegen de betonnen constructiewand geplaatst. De voorzetwand wordt afgewerkt met gipsplaten.

Behangklaar betekent dat er nog kleine gaatjes en oneffenheden in kunnen zitten. Gipsplaten van metal stud wanden, schroefgaten, naden van lijmblokken en stornaden worden plaatselijk vlak afgewerkt en blijven zichtbaar. Voor andere afwerkingen (zoals sauswerk, glasvliesbehang e.d.) dienen er aanvullende maatregelen te worden getroffen. Er worden geen plinten geleverd en aangebracht.

5.3 Tegelwerk

De wanden en vloeren van de bad- en toiletruimte worden uitgevoerd met tegelwerk. In de toiletruimte wordt het wandtegelwerk tot een hoogte van circa 150 cm boven de vloer aangebracht. Boven het tegelwerk in het toilet wordt spuitwerk aangebracht. In de badkamer wordt het wandtegelwerk tot het plafond aangebracht. Het wandtegelwerk wordt uitgevoerd conform de omschrijving in de kleur- en materiaalstaat interieur woningen en brochure Keuzepakket tegel Zwarthoek-Kirry. De tegels worden liggend verwerkt. Bij uitwendige hoeken worden ronde PVC hoekprofielen in de kleur wit toegepast. Voegwerk wordt in de kleur wit aangebracht. De vloeren van de bad- en toiletruimte worden uitgevoerd met tegelwerk. Het vloertegelwerk wordt uitgevoerd conform de omschrijving in de kleur- en materiaalstaat interieur woningen brochure Keuzepakket tegel Zwarthoek-Kirry. Het tegelpatroon wordt recht waarbij de wand- en vloertegels niet strokend met elkaar worden aangebracht. De vloer van de badkamer wordt enigszins op

afschot gelegd t.p.v. douchehoek afwaterend naar de draingoot. De douchehoek wordt geformeerd met op afschot gelegde vloertegels. Voegwerk wordt in de kleur grijs aangebracht. De naad tussen de vloer- en wandtegelwerk wordt afgekit met siliconenkit, kleur grijs. Onder de deuren van de natte ruimte en toiletten worden kunststenen dorpels toegepast.

5.4 Plafondafwerking

De v-naden van de betonnen vloeren blijven zichtbaar in het plafond. De plafonds binnen het appartement worden uitgevoerd met spuitpleisterwerk. De plafonds in ondergeschikte ruimten zoals de meterkast worden onafgewerkt uitgevoerd.

5.5 Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in stalen montage kozijnen met bovenlicht. Bij de bergruimte en overige ondergeschikte ruimte wordt het bovenlicht voorzien van een dicht wit éénzijdig afgewerkt paneel en daar waar nodig voorzien van ventilatiesleuf. In de overige gevallen wordt het bovenlicht voorzien van blank vensterglas (enkel). binnendeurkozijnen in constructieve wanden worden uitgevoerd zonder bovenlicht.

De binnendeuren zijn vlakke, dichte opdek deuren ca. 2,3 meter hoog. De deuren zijn fabrieksmatig wit afgewerkt. De binnen deuren worden afgehangen aan paumelles (scharnieren). De deuren worden voorzien van deurkrukken met bijbehorende schilden en zijn verder voorzien van loopsloten (niet afsluitbaar); de deur van de bad- en de toiletruimte zijn voorzien van een vrij- en bezetslot. De binnendeuren en binnenkozijnen worden fabrieksmatig wit afgewerkt.

De meterkast wordt uitgevoerd als een standaard fabrieksmeterkast inclusief kozijn en deur, geschikt voor plaatsing van water- en electrameter. De meterkast worden voorzien van een kastslot. Als achterwand wordt ten behoeve van het plaatsen van diverse meters een beplating aangebracht. De ruimte zal voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

5.6 Keukenopstelling

De woning wordt exclusief keukeninrichting geleverd. Via het meer- en minderwerk ontvangt u €4000,- incl BTW retour die u kunt besteden voor de aanschaf van een keuken. Indien u de keuken via de door ons geselecteerde keukenshowroom EHK aanschaf ontvangt u bovenop de hierboven omschreven €4000,- een bedrag van €1250,- incl BTW. Het totaalbedrag van €5250,- incl BTW ontvangt u via EHK retour op de aankoop van de keuken.

De installatie aansluitpunten ten behoeve van apparatuur elektrische kookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-magnetron en vaatwasser worden aangebracht conform tekening. Bij het bestellen van een keuken dient rekening gehouden te worden met een recirculatie afzuigkap. De afzuigpunten van de mechanische ventilatie zitten bij elkaar in het keukengebied en het is niet mogelijk een afzuigkap hier op aan te sluiten. Indien u de keuken via EHK aanschaf zijn verplaatsingen voor de sluitingsdatum van basis installatiepunten electra en water op de zelfde wand kosteloos.

5.7 Binnentimmerwerk

De meterkast wordt uitgevoerd met een betimmering conform de eisen van de Nutsbedrijven en regelgeving. Vloerranden en trapgaten worden afgetimmerd. In de woning worden geen vloerplinten aangebracht.

6. Omschrijving installaties privégedeelte

6.1 Riolering

De vuilwaterriolering van het appartement wordt aangesloten op het gemeenteriool. De volgende lozingstoestellen in de woning zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- Toiletcombinatie;
- Fonteincombinatie;
- Keuken;
- Wastafelcombinatie;
- Douchecombinatie;
- Opstelplaats voor wasmachine;
- Luchtventilatietoestel;
- Verwarmingstoestel.

De afvoerleidingen van wastafels en fonteintjes worden zoveel als mogelijk weggewerkt in de wanden.

6.2 Gas

Het appartement is niet aangesloten op het gasleidingnet.

6.3 Waterinstallatie

Vanaf de hoofdaansluiting in de meterkast wordt een waterinstallatie aangelegd, compleet met hulpstukken en een watermeter. Het leidingwerk wordt tot aan de aansluitpunten in de leidingschacht, vloeren of wanden weggewerkt. De watermeter wordt aangebracht door het waterleidingbedrijf.

De volgende tappunten worden aangesloten op het koudwatersysteem:

- kraanaansluiting in de keuken (afgedopt);
- spoelinrichting van de closetcombinatie(s);
- fonteinkraan in de toiletruimte;
- wastafelkraan in de badruimte;
- douchekraan in de badruimte;
- tapkraan van de wasmachineaansluiting;
- verwarmingstoestel.

Vanaf de verwarmingstoestel / boiler worden warmwaterleidingen aangebracht naar de volgende tappunten:

- kraanaansluiting in de keuken (afgedopt);
- wastafelkraan in de badruimte;
- douchekraan in de badruimte.

6.4 Sanitair

In de woning wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Het standaard sanitair wordt geleverd conform de Brochure Sanitairspecificatie Sani Badkamers. Op de tekening is de positie van het sanitair aangegeven. Sanitair is mede door het verwarmingssysteem beperkt te wijzigingen via de sanitairshowroom.

6.5 Warmte en koeling

warmte

De woning wordt uitgevoerd met een individuele warmtepompen type WPU. Onder de warmtepomp is een externe boiler met een inhoud van 150 liter gepositioneerd. De warmtepomp bevindt zich in de techniekruimte. De positie van de warmtepomp en boiler zoals deze op de verkoopcontracttekening is weergegeven is indicatief. De individuele warmte pompen zijn aangesloten op de collectieve bodembronnen. Bij oplevering biedt de installateur een bronmonitoringsovereenkomst en/of een All-in onderhoudscontract voor de WKO installatie aan, aan de VVE. Het afsluiten van ten minste de bronmonitoringsovereenkomst wordt geadviseerd en de VVE kan besluiten om gebruik te maken van het All-in onderhoudscontract.

De te verwarmen ruimten worden voorzien van vloerverwarming in de zwevende dekvloer met uitzondering van de badruimte. Het leidingwerk van de verwarmingsinstallatie zal zoveel mogelijk in de dekvloer worden aangebracht. De vloerverwarming wordt aangesloten op een verdeler in de techniekruimte. De installatie wordt uitgevoerd met een Spider thermostaat, welke wordt geplaatst in de woonkamer. Daarnaast worden er in de slaapkamers een Spider naregelthermostaat geplaatst om de verwarming te regelen. Op de verkoopcontracttekeningen is de positie van deze thermostaat te zien.

Doordat er in de badkamer waterleidingen in de vloeren aanwezig zijn, zijn er extra aandachtspunten voor een legionellavrij ontwerp. Om deze reden wordt de vloerverwarming niet in de badruimte gemonteerd. In de badruimte wordt een elektrische handdoekradiator fabricaat DRL E-Comfort Claudia EcoDesign DIGI L 400x1407mm wit in combinatie met een thermostaatDRL, type Claudia voorzien.

Bij de keuze voor een vloerafwerking dient de leverancier van de vloerafwerking te worden gemeld dat de woning is uitgevoerd met (lage temperatuur) vloerverwarming, teneinde garantieproblemen te voorkomen. In verband met de vloerverwarming mag de warmteweerstand van de vloerafwerking maximaal $R_c=0,09 \text{ W/m}^2\text{K}$ bedragen.

Om de verwarmingsinstallatie te kunnen testen, vindt de aansluiting enkele weken voor de oplevering plaats. De verbruikskosten van het proef stoken zijn tot het moment van de oplevering voor rekening van Heembouw Wonen BV. Het opstookprotocol is bij oplevering niet doorlopen, dit houdt in dat het appartement bij oplevering nog niet op temperatuur hoeft te zijn. Het opstookprotocol ontvangt u bij oplevering.

Conform de Woningborg garantieregeling kunnen, bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, tenminste de onderstaande temperaturen worden behaald. De hieronder vermelde temperaturen moeten conform de eisen van Woningborg, bij gelijktijdig functioneren van alle, onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen behaald en behouden kunnen worden tot tenminste een buitentemperatuur van -10°C :

- Woonkamer en keuken : 22°C
- Slaapkamers : 22°C
- Badkamer : 22°C
- Toiletruimte : 18°C
- Interne verkeersruimten : 18°C
- Inpandige bergruimte : 15°C
- Overige ruimten : 15°C

Koeling

In de zomer maakt de warmtepomp gebruik van het koele water in de bodembron en kan de vloerverwarming het appartement koelen. Hierdoor kan het appartement worden gekoeld met een laag elektriciteitsverbruik, de compressor hoeft hierbij namelijk niet gebruikt te worden. De circulatiepomp van de vloerverwarming en die van de bodembron zijn de enige apparaten die in deze situatie elektriciteit verbruiken. Men noemt dit daarom ook wel passief of vrij koelen. De regeling van de warmtepomp zal ervoor zorgen dat de watertemperatuur in de vloerverwarming nooit lager wordt dan 18°C , om te voorkomen dat er vocht uit de lucht condenseert op de vloer. De regeling in de woonkamer bepaalt of de gehele installatie in verwarmings- of koelmodus staat.

De WKO bron maakt gebruik van de temperatuur in het appartement. Opwarming van de collectieve bron geschied o.a. door zon instraling en door het koelen van de appartementen in de zomermaanden. Het appartement is goed geïsoleerd, voorzien is van triple glas en kan door de WKO met enkele graden gekoeld kan worden. Om deze reden adviseert de Klimaatgarant om te ervaren hoe het wooncomfort in de praktijk is.

Mocht de ervaring ter zijner tijd leiden tot een aanvullende wens om buitenzonwering toe te passen, dan kunt u in overleg treden de VVE, deelname inventariseren, de gevolgen van die wens door te laten rekenen en indien mogelijk over gaan tot een collectief besluit tot collectieve of individuele aanschaf van zonweringen.

Het WKO systeem maakt onder meer gebruik van kabels en/of leidingen die in de vloer van het (de) privégedeelte(n) worden aangebracht. In verband hiermee adviseert de Ondernemer om niet in de

vloer van het/de privégedeelte(n) te boren dan wel op andere wijze gaten in de vloer te maken waardoor de kabels en/of leidingen van het WKO systeem kunnen worden beschadigd. Schade die hieruit voortvloeit is voor rekening en risico van de Verkrijger.

6.6 Ventilatie

Het appartement wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met WarmteTerugWinning (WTW). Het ventilatiesysteem bestaat uit een WTW ventilatietoestel Itho/Daalderop HRU 300, een kanalsysteem zoveel mogelijk in de vloer gelegd en de benodigde afzuig- en toevoerventielen.

Het ventilatietoestel verzorgt zowel de afzuiging van de verontreinigde lucht als de toevoer van de schone buitenlucht zodat er geen roosters in de ramen meer noodzakelijk zijn.

Het WTW ventilatietoestel wordt in de technische ruimte geplaatst. De positie van het ventilatietoestel zoals deze op de contract verkooptekening is weergegeven is indicatief.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de vloeren weggewerkt, in de technische ruimte en zolder worden de kanalen deels in het zicht gemonteerd.

Voor de luchtstromen in de woning zijn openingen onder de binnendeuren noodzakelijk.

De te ventileren luchthoeveelheden voor zowel de afvoer- als de toevoerpunten worden berekend aan de hand van de eisen in het Bouwbesluit en kunnen per woning type afwijken.

Zowel de afzuig- als de toevoerpunten, in de genoemde ruimten, worden afgedekt met een afzuig- of toevoerventiel.

In de technische ruimte is een afzuigpunt op de ventilatietoestel/afzuigkanaal opgenomen.

De afzuig- en toevoerventielen worden per vertrek ingeregeld op de voor dit specifieke vertrek bepaalde ventilatiehoeveelheid.

Voor het behouden van een goed binnenklimaat is het aan te bevelen de instellingen van de ventielen niet te wijzigen.

In sommige ruimten kan het voorkomen dat er meerdere ventielen aangebracht worden, dit betekent dat deze ruimte een grotere ventilatiehoeveelheid nodig heeft dan er over één ventiel geventileerd kan worden.

Er kan geen motorloze wasemkap aan gesloten worden op de mechanische ventilatie. Wij adviseren om een recirculatie afzuigkap toe te passen. Het is beslist niet toegestaan om een afzuigkap met een geïntegreerde motor aan te sluiten op het ventiel in de keuken. Het is eveneens niet toegestaan om een wasdroger op het ventilatiesysteem aan te sluiten. Wij adviseren om een condens- of een warmtepompdroger aan te schaffen.

Afzuigpunten zijn opgenomen in de volgende ruimten:

- de keuken;
- de toiletruimte(n);
- de badkamer;
- de technische ruimte;
- opstelplek wasmachine en droger bij type C2, F1.

Toevoerpunten zijn opgenomen in de volgende ruimten:

- de woonkamer
- alle slaapkamers

De installatie wordt uitgevoerd met een standenschakelaar, welke wordt geplaatst in de woonkamer en een losse schakelaar die zelf opgehangen kan worden.

Ook bij een WTW ventilatiesysteem kunt u gerust een raam openzetten. Dit ontregelt het systeem niet. Echter het is niet noodzakelijk om de ramen te openen, het ventilatiesysteem zorgt continu voor een goede geventileerde en gezonde woning.

Houdt u er rekening mee dat met het openen van ramen in het stookseizoen de warmte verloren gaat en dat daarna de woning weer langzaam op de gewenste temperatuur komt en extra stookkosten met zich mee brengt.

6.7 Elektra

Algemeen

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan de NEN 1010, zoals dat geldt op het tijdstip van de bouwaanvraag. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en uitgevoerd met een aardlekschakelaar. Deze verdeelkast wordt opgenomen in de meterkast. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en in schachtwanden.

In het appartement worden de wandcontactdozen en schakelaars van het type inbouw toegepast, met uitzondering van de wandcontactdozen en schakelaars in de schachtwanden en meterkast. De dubbele wandcontactdozen worden verticaal geplaatst. Gemelde hoogtematen zijn gemeten vanaf het hart van de electrapunten. De plaatsen van de schakelaars, lichtpunten en wandcontactdozen zijn indicatief op de verkoopcontracttekeningen weergegeven, werkelijke plaats kan iets afwijken.

Alle wandcontactdozen in verblijfsruimtes worden aangebracht op ca. 30 cm + vloer, de wandcontactdozen die worden gecombineerd met een schakelaar worden op ca. 105 cm + vloer gemonteerd. In de keuken worden de wandcontactdozen ter plaatsen van het aanrecht voor algemeen gebruik op circa 125 cm + vloer aangebracht. De loze leidingen t.b.v. cai- en telefoonaansluitingen worden aangebracht op ca. 30 cm + vloer. De lichtschakelaars worden aangebracht op ca. 105 cm + vloer. De lichtschakelaar boven een eventueel aanrechtblad en toilet worden op ca. 125 cm + vloer aangebracht.

De keuken wordt voorzien van de volgende aansluitpunten gepositioneerd conform verkoopcontracttekening:

- enkele wandcontactdoos t.b.v. de afzuigkap (hoogte circa 225 cm + vloer)
- enkele wandcontactdoos t.b.v. de koelkast (hoogte circa 10 cm + vloer)
- 2 dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik (hoogte circa 125 cm + vloer)
- perilex aansluiting t.b.v. koken (2x230V) (hoogte circa 65 cm + vloer)
- enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser (hoogte circa 65 cm + vloer)
- enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. combi-magnetron (hoogte circa 200cm + vloer)

het appartement heeft een belinstallatie bestaande uit een transformator in de meterkast, een schel in de hal en een beldrukker bij de voordeur.

Het appartement wordt voorzien van een intercom type Comelit Mini Simplebus 6701 W (o.g) binnentelefoon met volledige UTP bekabeling van bellentableau naar meterkast van het appartement.

Rookmelders

In de verkeersruimte wordt een rookmelder geplaatst op het plafond. De rookmelder is gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet. De rookmelders hebben een lithium batterij t.b.v. back-up. De aangegeven plaats is indicatief.

Telecommunicatie-installatie

Vanuit de meterkast worden CAI- en UTP-aansluitingen gelegd naar de aansluitpunten in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. Deze aansluitpunten worden aangebracht op circa 30 cm hoogte boven de afwerkvloer. Er wordt geen splitter of versterker aangebracht.

7. Kleur- en Materiaalstaat

7.1 Exterieur

bestrating		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
bestrating inrit stallingsgarage	(beton)klinkers tussen betonnen geleidenbanden	paars-rood, keperverband
bestrating entree	betontegels (30x30cm) tussen betonnen opsluitbanden (5cm)	grijs, halfsteensverband
bestrating naar fietsenstalling	betontegels (30x30cm) tussen betonnen opsluitbanden (5cm)	grijs, halfsteensverband
bepanting tpv lamellen plint		groenblijvende klimplant, jonge aanplant
gevel		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
gevelmetselwerk	baksteen	geel/brons genuanceerd, waalformaat, halfsteensverband
gevelmetselwerk bijzonder verband	baksteen	geel/brons genuanceerd, waalformaat, halfsteensblokverband terugliggend metselwerk conform geveltekening
gevelmetselwerk dakrand	baksteen	geel/brons genuanceerd, waalformaat, verticaal halfsteens metselwerk conform geveltekening
gevelmetselwerk boven gevelopeningen plint	baksteen	geel/brons genuanceerd, waalformaat, verticaal halfsteens metselwerk conform geveltekening
voegwerk	mortel	ntb, verdiept
lateien en geveldragers	staal	thermisch verzinkt en gepoedercoat, kleur ntb
doorlopende waterslagen	beton	witgrijs
betonband	beton	witgrijs
nestkast		grijs, frontplaat nestkast natuursteen
HWA	aluminium	gepoedercoat, bruinbeige, rond
spuwer	beton	witgrijs
zetwerk boven kozijnen	aluminium	gepoedercoat, grijsbeige
gevelrooster	aluminium	gepoedercoat, beige
front postkasten	zincorplaat/aluminium	gepoedercoat, beigebruin
kozijnen begane grond	gecertificeerd hardhout	beigebruin
kozijnen verdiepingen	gecertificeerd hardhout	beige
onderdorpels entreegebouw en balkon	kunststeen	zwart/antraciet

draaiende delen	gecertificeerd hardhout	beige
hoofdentree	stapeldeur	beigebruin, met glasvulling, voorzien van RVS deurduwer
balkondeuren	stapeldeur	beige, met glasvulling
beglazingsprofielen	aluminium	ntb
beglazingslatten	hout	in kleur kozijn
hang- en sluitwerk	RVS/aluminium	F1
lamellen plint	hardhouten latten op metalen regels	donker gebeitst, metaal gepoedercoat terrabruin
entree deur fietsenstalling	hardhouten latten op metalen regels	donker gebeitst, metaal gepoedercoat terrabruin
toegangsdeur stallingsgarage	staal	thermisch verzinkt en gepoedercoat, terrabruin
balkon	prefab beton	witgrijs, antislip patroon bovenzijde
hekwerken	staal/aluminium	gepoedercoat, grijsbeige
hekwerk vulling	glas	blank vulling met folie/streepjespatroon
akoestisch plafond balkon	houtwolcement plaat met minerale wol	fijne vezel, witgrijs
gevelarmatuur inrit garage en fietsenstalling	inbouwarmatuur	
gevelarmatuur hoofdentree en postkasten	opbouwarmatuur	
dak		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
daktrim	aluminium	gepoedercoat, bruinbeige
dakafwerking	bitumineuze dakbedekking	zwart
dakluik	aluminium/geïsoleerd	gepoedercoat

7.2 Interieur algemene ruimte

entreehal		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
binnendeuren	HDF-deur	stomp, voorzien van glasstrook conform tekeningen, nader door de architect te bepalen kleur
binnendeurkozijnen	gecertificeerd hardhout	nader door de architect te bepalen kleur
wandafwerking	Wandtegels 30x30 tot 1,2m daarboven sauswerk	nader door de architect te bepalen kleur
vloerafwerking	vloertegels, 30x30cm, nabij entree deur schoonloopmat	nader door de architect te bepalen kleur
plafondafwerking	Verlaagd gipsplafond	nader door de architect te bepalen kleur
verlichting	plafondlichtpunten voorzien van inbouwarmatuur	
vast bankje	houten zitting verticale delen gelijk aan wandafwerking	Hout in nader door de architect te bepalen kleur

scootmobielruimte		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
binnendeuren	HDF-deur	stomp, voorzien van glasstrook conform tekeningen, nader door de architect te bepalen kleur
binnendeurkozijnen	gecertificeerd hardhout	nader door de architect te bepalen kleur
wandafwerking	Wandtegels 30x30 tot 1,2m daarboven sauswerk daar waar nodig isolerende houtwol cement combiplaat nabij plafond op betonnen wand, daaronder	nader door de architect te bepalen kleur fijndradig, naturel sauswerk nader door de architect te bepalen kleur
vloerafwerking	vloertegels. 30x30cm	nader door de architect te bepalen kleur
plafondafwerking	isolerende houtwol cement combiplaat	fijndradig, naturel
verlichting	1 plafondlichtpunt voorzien van opbouwarmatuur	
stallingsgarage		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
binnendeuren	HDF-deur	stomp, voorzien van glasstrook conform tekeningen, nader door de architect te bepalen kleur
binnendeurkozijnen	gecertificeerd hardhout	nader door de architect te bepalen kleur
wandafwerking	Daar waar nodig isolerende houtwol cement combiplaat nabij plafond, daaronder niet nader afgewerkt	fijndradig, naturel
vloerafwerking	(beton)klinkerbestating	
plafondafwerking	isolerende houtwol cement combiplaat	fijndradig, naturel
verlichting	plafondlichtpunten voorzien van opbouwarmatuur	
fietsenstalling		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
binnendeuren	HDF-deur	stomp, voorzien van glasstrook conform tekeningen, nader door de architect te bepalen kleur
binnendeurkozijnen	gecertificeerd hardhout	nader door de architect te bepalen kleur
wandafwerking	Daar waar nodig isolerende houtwol cement combiplaat nabij plafond, daaronder niet nader afgewerkt	fijndradig, naturel
vloerafwerking	(beton)klinkerbestating	
plafondafwerking	isolerende houtwol cement combiplaat	fijndradig, naturel
verlichting	plafondlichtpunten voorzien van opbouwarmatuur	
corridor/lifthal		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
binnendeuren algemene ruimte	HDF-deur	stomp, voorzien van glasstrook conform tekeningen, nader door de architect te bepalen kleur
binnendeuren woningentree	HDF-deur	stomp, nader door de architect te bepalen kleur
binnendeurkozijnen	gecertificeerd hardhout	nader te bepalen

wandafwerking	sauswerk	nader door de architect te bepalen kleur
vloerafwerking	projecttapijt	nader door de architect te bepalen kleur
plafondafwerking	akoestisch dempende plafondplaat of akoestisch spuitwerk	nader door de architect te bepalen kleur
verlichting	plafondlichtpunten voorzien van opbouwarmatuur per verdieping	
trappenhuis begane grond		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
binnendeuren	HDF-deur	stomp, voorzien van glasstrook conform tekeningen, nader door de architect te bepalen kleur
Binnendeur naar ruimte onder trap	HDF-deur	stomp, nader door de architect te bepalen kleur
binnendeurkozijnen	gecertificeerd hardhout	nader door de architect te bepalen kleur
wandafwerking	structuurspuitwerk	wit
vloerafwerking	vloertegels. 30x30cm	nader door de architect te bepalen kleur
plafondafwerking	isolerende houtwol cement combiplaat	fijndradig, naturel
verlichting	1 plafondlichtpunt voorzien van opbouwarmatuur per trappenhuis	
trappenhuis verdiepingen		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
binnendeuren	HDF-deur	stomp, voorzien van glasstrook conform tekeningen, nader door de architect te bepalen kleur
binnendeurkozijnen	gecertificeerd hardhout	nader door de architect te bepalen kleur
wandafwerking	structuurspuitwerk	wit
vloerafwerking	projecttapijt	nader door de architect te bepalen kleur
plafondafwerking	akoestisch dempende plafondplaat of akoestisch spuitwerk	nader door de architect te bepalen kleur
verlichting	1 plafondlichtpunt voorzien van opbouwarmatuur per verdieping per trappenhuis	
Techniekrimte		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
binnendeuren	HDF-deur	stomp, nader door de architect te bepalen kleur
binnendeurkozijnen	gecertificeerd hardhout	nader door de architect te bepalen kleur
wandafwerking	onafgewerkt	
vloerafwerking	Dekvloer voorzien van coating	
plafondafwerking	isolerende houtwol cement combiplaat	fijndradig, naturel
verlichting	1 plafondlichtpunt voorzien van opbouwarmatuur	

7.3 Interieur appartement

Kleur en materiaalstaat		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
binnendeuren	honingraadvulling	opdek fabrieksmatig afgelakt, kleur wit
binnendeurkozijnen	staal	opdek, met bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt kleur wit
binnendeurkozijnen in dragende constructiewanden	Staal	opdek, zonder bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt kleur wit
wandafwerking betonwanden	behangklaar	naden en schroefgaten afgesmeerd volgens Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen Groep 3.
wandafwerking HSB en metalstud	behangklaar	naden en schroefgaten afgesmeerd Conform niveau C
Wandafwerking gibo	behangklaar	naden afgesmeerd, verschillende gibo kleuren zijn zichtbaar
wanden badkamer		tegelwerk
wanden toilet	wandtegels, verwerkt tot één volle tegel boven het toiletreservoir (ca. 1,5m)	tegelwerk tot 1,5m, daarboven spackspuitwerk kleur wit
wanden ondergeschikte ruimte		onafgewerkt
vloer	zwevende dekvloer	kleur wit/grijs
vloer badkamer en toilet	vloertegels	kleur antraciet
plafond meterkast, bergingen en andere ondergeschikte ruimten	beton	onafgewerkt
plafond	beton	spack spuitwerk, Kleur wit
dorpels toilet en badkamer	kunststeen	antraciet

8. Afwerkstaat

Entree/hal (binnen)	
Vloer	Zwevende dekvloer
Wanden	Behangklaar
plafond	Wit spuitwerk, naden in het zicht
Electra	Wisselschakelaars t.b.v. luchtpunt entree, bel met transformator, enkele wandcontactdoos, rookmelder, plafondlichtpunt, videofooninstallatie
Uitrusting	Vloerverwarming
meterkast	Voorzien van houten meterschotten, voorzien van watermeter, electrameter, aan-uitschakelaar t.b.v. schel, dubbele wandcontactdoos (opbouw) en groepenkast
Toilet	
Vloer	Vloertegels 30x30cm kleur antraciet
Wanden	Wandtegels 25x33cm kleur mat wit liggend verwerkt tot circa 1,5m daarboven wit spuitwerk
Plafond	Wit spuitwerk, naden in het zicht
Electra	Lichtpunt met schakelaar
Uitrusting	Sanitair conform sanitairbijlage, vloerverwarming, afzuigrozet van de WTW
Badkamer	
Vloer	Vloertegels 30x30cm kleur antraciet
Wanden	Wandtegels 25x33cm kleur mat wit liggend verwerkt
Plafond	Wit spuitwerk, naden in het zicht
Electra	Plafondlichtpunt met schakelaar, wandlichtpunt met schakelaar, enkele wandcontactdoos nabij wastafel
Uitrusting	Sanitair conform sanitairbijlage, vloerverwarming (niet onder basisopstelplaats douchehoek), afzuigrozet van de WTW, elektrische radiator.
Woonkamer/Keuken	
Vloer	Zwevende dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Wit spuitwerk, naden in het zicht
Electra	Lichtpunten met schakelaar, wandcontactdozen woonkamer, UTP aansluiting woonkamer, CAI aansluiting woonkamer, twee dubbele wandcontactdozen boven aanrecht (h=125cm), enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast (h=10cm), enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap (h=225cm), enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. combi-magnetron (h=200cm), perilex aansluiting t.b.v. elektrisch koken (h=65cm), enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser (h=65cm), schakelaar mechanische ventilatie (h=150cm), hoofdkamerthermostaat (h=150cm). Alle conform tekening
Uitrusting	Vloerverwarming (niet onder de basis opstelplaats keuken), inblaasrozetten van de WTW, afzuigrozetten van de WTW, gootsteen- en vaatwasseraansluiting
Slaapkamer 1	
Vloer	Zwevende dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Wit spuitwerk, naden in het zicht
Electra	Plafondlichtpunt met schakelaar, wandcontactdozen, UTP-aansluiting, CAI-aansluiting, kamerthermostaat (h=150cm). Alle conform tekening
Uitrusting	Vloerverwarming, inblaasrozet van de WTW

Slaapkamer 2 (niet bij type A1, B1 en C1)	
Vloer	Zwevende dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Wit spuitwerk, naden in het zicht
Electra	Plafondlichtpunt met schakelaar, wandcontactdozen, UTP-aansluiting, CAI-aansluiting kamerthermostaat (h=150cm). Alle conform tekening
Uitrusting	Vloerverwarming, inblaasrozet van de WTW
Berging	
Vloer	Zwevende dekvloer
Wanden	Onafgewerkt
Plafond	Wit spuitwerk, naden in het zicht
Electra	Lichtpunt met gecombineerde schakelaar met enkele wandcontactdoos. Alle conform tekening
Uitrusting	Compleet aangesloten warmtepomp met warmwatervoorziening (inclusief boiler) en vloerverwarmingsverdeler, WTW installatie, wasmachine- en drogeraansluiting (niet bij type C1, C2 en F1)
Berging entreehal (alleen bij type C1, C2 en F1)	
Vloer	Zwevende dekvloer
Wanden	Onafgewerkt
Plafond	Wit spuitwerk, naden in het zicht
Electra	Lichtpunt met schakelaar. Alle conform tekening
Uitrusting	afzuigrozet van de WTW, wasmachine- en drogeraansluiting