

Algemene en Technische Omschrijving



Aan de Molenwerf

NIEUW WONEN IN WESTERKOOG



Appartementen: Hendrik, Frederik en Lourens

Aannemer en Kopersbegeleiding



Inhoudsopgave

1. Algemeen.....	4
1.1 Bouwplanomschrijving.....	4
1.2 Administratieve bepalingen	5
1.3 Ruimtebenaming	5
1.4 Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG)	6
1.5 Energie label	6
1.6 Wijzigingen voorbehouden.....	6
1.7 Koperskeuzes	7
1.8 Overige informatie	7
2. Omschrijving exterieur	11
2.1 Peilen en maten	11
2.2 Grondwerk.....	11
2.3 Terreininrichting, beplanting.....	11
2.4 Heiwerk en fundering	11
2.5 Vloeren, bouwmuren en gevels	12
2.6 Daken.....	15
3. Omschrijving interieur algemene ruimte	16
3.1 Trappen en leuningn	16
3.2 Binnenwanden	16
3.3 Binnenkozijnen en -deuren	16
3.4 Vloerafwerking	16
3.5 Wandafwerking	17
3.6 Plafondafwerking.....	17
3.7 Binnentimmerwerk.....	17
3.8 Inrichting.....	17
4. Omschrijving installaties algemene ruimte	18
4.1 riolering	18
4.2 Hemelwaterafvoer	18
4.3 Waterinstallatie.....	18
4.4 Verwarmingsinstallatie.....	18
4.5 Ventilatie	18
4.6 Elektra	18
4.7 Liftinstallatie.....	19
5. Omschrijving appartementen	20
5.1 Vloerafwerking	20
5.2 Binnenwanden en wandafwerking	20
5.3 Tegelwerk.....	20
5.4 Plafondafwerking.....	21
5.5 Binnenkozijnen en -deuren	21
5.6 Keukenopstelling	21
5.7 Binnentimmerwerk.....	21

6.	Omschrijving installaties appartementen.....	22
6.1	Riolering	22
6.2	Gas	22
6.3	Waterinstallatie	22
6.4	Sanitair	22
6.5	Verwarmen, koelen en warm water	22
6.6	Warm tapwater	25
6.7	Ventilatie	25
6.8	Elektra	26
7.	Kleur- en Materiaalstaat	28
7.1	Exterieur	28
7.2	Interieur algemene ruimte	31
7.3	Interieur appartement.....	34

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 algemene en technische omschrijving vormt één geheel met de verkoopcontracttekeningen en de kopershandleiding.

In de (digitale) kopersmap zijn alle bescheiden opgenomen, die het contract vormen tussen u en Vink + Veenman. 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 Aan de Molenwerf is gelegen in Koog aan de Zaan aan de Westerkoogweg en de Molenwerf. Het project bestaat in totaal uit 77 appartementen verspreid over 4 woonblokken: Cornelis, Hendrik, Fredrik en Lourens. Het bouwblok Cornelis bestaat uit 20 sociale huurappartementen. De woonblokken Hendrik, Frederik en Lourens bestaan uit 57 gelijkvloerse koopappartementen. In de woonblokken bevinden zich de gemeenschappelijke fietsenstallingen voor de bewoners van de appartementen. Op het binnenterrein tussen de gebouwen bevindt zich voor de koopappartementen een parkeergelegenheid met 55 parkeerplaatsen.



Op de situatietekening is het meest recente ontwerp van de openbare (publieke) ruimte afgebeeld en de positie van het project daarin. Tussen de gebouwen is zijn twee parkeerhoven ontworpen met privé parkeerplaatsen. De afwerking ervan is gelijk aan die van de openbare ruimte. De openbare ruimte is op alle stukken indicatief aangegeven. De openbare (publieke) ruimte om de bouwblokken wordt niet door Vink + Veenman ontworpen en aangelegd maar is een verantwoordelijkheid van de gemeente Zaanstad. Vink + Veenman is enkel verantwoordelijk voor de realisatie van de woonblokken en de inrichting van het terrein binnen het plangebied. Overige zaken vallen buiten de overeenkomst die u aangaat met Vink + Veenman.

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

Het project is onderverdeeld in de volgende woningtypes (totaal 57 stuks koopappartementen):

- 8 stuks – 3 kamer Fijn appartement (bouwnummer 1 t/m 8)
- 3 stuks – 3 kamer Tuin appartement (bouwnummer 9, 10 en 36)
- 24 stuks – 3 kamer Comfort appartement (bouwnummer 11 t/m 22 en 37 t/m 48)
- 12 stuks – 3 kamer Royaal (bouwnummer 23, 24, 26, 27, 29, 30, 49, 50, 52, 53, 55 en 56)
- 6 stuks – 3-kamer Panaroma appartement (bouwnummer 25, 28, 31, 51, 54 en 57)
- 4 stuks – 3 kamer Penthouse (bouwnummer 32, 33, 58 en 59)

1.2 Administratieve bepalingen

De bepalingen volgens het Bouwbesluit (geldend op het moment van indiening van de omgevingsvergunning), de bepalingen van Nutsbedrijven en Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2024 en de bijbehorende bijlage A 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 parkeergelegenheid is de NEN 2443 niet van toepassing. Wel is er zo veel als mogelijk binnen het ontwerp rekening gehouden met de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen.

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. Bij tegenstrijdigheden gaat de technische omschrijving voor de verkoopcontracttekeningen.

Ten tijde van het maken van deze TO is de technische planacceptatie van Woningborg nog niet afgerond. Mochten er n.a.v. de planacceptatie vanuit woningborg aanvullende eisen komen dan zullen deze zaken nog aangepast worden.

1.3 Ruimtebenaming

Om begripsverwarring te voorkomen is in het bouwbesluit/BBL 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 Bouwbesluit	Benaming brochure / technische omschrijving
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken, slaapkamer, werkkamer
Verkeersruimte	Entree, hal, overloop, gang
Onbenoemde ruimte	(nader aangegeven ruimten in het appartement of woning)
Technische ruimte	MV/CV-ruimte, meterkast, techniek/werkkast, installatieruimte
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Buitenruimte	Balkon, terras, tuin
Bergruimte	Bergruimte

1.4 Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG)

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning is voor dit project een BENG-berekening gemaakt.

1.5 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. Appartementen met een A-label zijn het energiezuinigst. Appartementen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig. Het energielabel wordt bij oplevering berekend en verstrekt. In het huidige ontwerp worden de appartementen voorlopig beoordeeld op een score A++. Het definitieve label wordt bepaald na oplevering.

1.6 Wijzigingen voorbehouden

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

De voorbehouden hebben onder meer betrekking op:

- wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en voorschriften;
- wijzigingen ter voldoening aan eisen van Nutsbedrijven;
- wijzigingen ten behoeve van constructie;
- het verloop van kanalen en leidingen en posities van schachten;
- voorzieningen ten behoeve van nutsaansluitingen;
- de plaats, afmetingen en aantallen lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, indeling installatieruimte en overige installatie onderdelen;
- wijzigingen als gevolg van noodzakelijke bouwkundige aanpassingen/uitvoeringen en wijzigingen op aanwijzing van de architect;
- kleur- en materiaalgebruik.

Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van het appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen. Als er strijdigheid is tussen deze technische omschrijving en de bijbehorende verkoopcontracttekeningen, gaat de omschrijving voor de tekeningen. Als er strijdigheid is tussen de verkoopcontracttekeningen 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 en daardoor kunnen er geen rechten aan ontleend worden. 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 makelaar.

Vink + Veenman 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, dit zijn circa maten. 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. Vink + Veenman 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, en keukens vallen niet onder de leveringsverplichting van de aannemingsovereenkomst.

Tekeningen van het openbaar gebied, buiten het plangebied, liggen buiten onze invloedssfeer. Hetgeen nu op tekening is weergegeven is ter indicatie en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

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

1.7 Koperskeuzes

In deze technische omschrijving wordt aangegeven hoe de woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Zoals aangegeven in de kopershandleiding zijn er mogelijkheden om uw appartement aan te passen. Voor de procedures hieromtrent verwijzen wij u graag naar de kopershandleiding.

Tot een nader op te geven sluitingsdatum, na het tekenen van de koopovereenkomst, wordt u in de gelegenheid gesteld uw koper keuzes aan te geven ten aanzien van het/de in de technische omschrijving beschreven:

- Tegelwerk;
- Sanitair;
- Bouwkundige opties;
- Installatietechnische opties.

1.8 Overige informatie

Werkzaamheden direct na oplevering

Na oplevering kan de relatieve vochtigheid in de woning hoger zijn dan normaal als gevolg van door de aanwezigheid van zgn. 'bouwvocht'. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog te zetten. Bij het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen kan door het zgn. 'bouwvocht' schade ontstaan, doordat deze wordt 'opgesloten'. Vink + Veenman is niet verantwoordelijk voor eventuele (vervolg)schade die ontstaat aan afwerkingen en of overige inrichting .

Krimp

Door de toepassing van diverse bouwmaterialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, ontstaan met name bij de aansluitnaden tussen deze bouwmaterialen krimpscheuren. Het ontstaan van krimpscheuren in wanden en vloeren valt niet onder de garantie.

Opruimen en schoonmaken

Voor de oplevering worden de appartementen en algemene ruimten bezemschoon opgeleverd. Stickers, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afval wordt afgevoerd. Kozijnen, deuren, sanitair, beglazing en tegelwerk worden schoon opgeleverd.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Bij de koop van een appartement in een woongebouw en een parkeerplaats op het parkeerhof verkrijgt elke koper een zogenaamd appartementsrecht en wordt men van rechtswege automatisch lid van één of meerdere Vereniging(en) van Eigenaren (VvE), die de gedeelde belangen van de eigenaren behartigt.

Verzekering

Door Vink + Veenman wordt een zgn. Construction Allrisk (afgesloten CAR) verzekering afgesloten. Deze (verzekering, die schades dekt tijdens de bouw,) eindigt op de dag van oplevering. Bij oplevering dient u als koper zelf een inboedelverzekering af te sluiten voor de woning en de VvE een opstalverzekering. De VvE zal vanaf deze datum de appartementengebouwen, en de parkeerplaatsen verzekeren tegen schade door onder andere wateroverlast, brand en storm. Alle bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de gebruikelijke inboedel/aansprakelijkheidsverzekering.

Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van elektrische energie, warmte- en koude levering, water en riolering zijn in de koop-/ aanneemsom begrepen. De kosten van het gebruik van de levering van warmte, koeling, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van Vink + Veenman. De gebruiksmeters voor het uitlezen van gebruik van water en elektra worden geplaatst en aangesloten door de regionale Nuts leveranciers (netbeheerders).

Vanaf de dag van oplevering bent u als koper vrij een om voor de levering van elektra een energieleverancier te kiezen. Uitzondering is de levering van warmte en koude, die wordt voor de appartementen verzorgd door de gemeenschappelijke bodembronnen. Het beheer en onderhoud hiervan zal worden ondergebracht bij de VvE.

AVG

Met ingang van 25 mei 2018 is de wet Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) van kracht. Deze vervangt de Wet Bescherming Persoonsgegevens. Middels het tekenen van de aannemingsovereenkomst gaat u akkoord met het feit dat uw NAW gegevens worden verstrekt aan derden. Door het ondertekenen van deze overeenkomst geeft koper toestemming aan de aannemer om NAW-, contact- en facturatiegegevens te bewaren in het administratiesysteem van de aannemer. Het systeem bevindt zich op een beveiligde server van de aannemer. De gegevens worden gebruikt om contact met de koper te onderhouden gedurende het voorbereidings-, bouwproces, garantieperiode en om vervallen termijnen te factureren. De gegevens van de koper worden gedurende de langstlopende garantietermijn in het systeem van aannemer bewaard en na afloop van deze termijn vernietigd. De aannemer gaat zorgvuldig met de gegevens van koper om e.e.a. in achtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming welke van kracht is gegaan op 25 mei 2018. De aannemer verstrekt uw NAW gegevens aan;

- de notaris ten behoeve van de leveringsakte en afwikkeling van het notarieel transport;
- Woningborg, voor de verwerking van de garanties welke u geboden worden via Woningborg;
- installateurs, voor de aanmeldingen van garanties en het mogelijk aanbieden van een vrijblijvend onderhoudscontract;
- showrooms t.b.v. binnendeuren, sanitair en tegelwerk, voor een vrijblijvende uitnodiging van een bezoek aan de showroom en indien gewenst een aanbieding d.m.v. een offerte;
- overige onderaannemers, voor het uitvoeren van werkzaamheden conform de afgesloten aannemingsovereenkomst.

De 5% regeling

De wettelijke 5%-regeling geeft u als koper de zekerheid dat geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning verholpen zullen worden. Deze regeling werkt als volgt: u dient bij de oplevering van uw woning alle betalingstermijnen (incl. het saldo van eventuele koperswijzigingen) te hebben overgemaakt. Voor deze laatste 5% van de aanneemsom verstrekt de Aannemer een bankgarantie aan de notaris.

Deze regeling geeft u de zekerheid dat de aannemer de geconstateerde onvolkomenheden c.q. gebreken zullen verhelpen. Zoals eerder omschreven moeten deze, in het algemeen, binnen een termijn van drie maanden zijn opgelost. Pas dan wordt de '5%-regeling' oftewel de bankgarantie opgeheven.

Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode duurt tot drie maanden na de oplevering. Tijdens deze periode kunt u schriftelijk nog melding maken van eventuele later geconstateerde onvolkomenheden met uitzondering van beschadigingen waarna zo spoedig mogelijk tot herstel zal worden overgegaan.

Voor de melding van klachten dient u de volgende procedure te volgen:

- de klacht dient direct na constatering schriftelijk bij de aannemer te worden gemeld;
- u dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer / Woningborg (vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

Werkterrein

Wij wijzen u er met klem op dat het in verband met de veiligheid niet is toegestaan om binnen de bouwhekken van het bouwterrein te komen. Het betreden van de bouwplaats voor kopers slechts is toegestaan onder begeleiding van onze bouwtechnische medewerkers. Tijdens de werkdagen zijn onze medewerkers van 's morgens vroeg tot einde werkdag continu bezig met de voortgang en controle van het bouwproject dus niet in de gelegenheid om u te begeleiden. Om u toch een beeld van de bouw te kunnen geven, zullen gedurende het bouwproces kijkdagen worden georganiseerd. De kopers worden hiervoor persoonlijk uitgenodigd.

De aannemer is op generlei wijze aansprakelijk voor schade in welke vorm dan ook op het moment dat de bouwplaats betreden wordt.

Uitvoeringsduur en Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Deze globale opleveringsprognose is afhankelijk van tal van zaken. Zo is de start van de bouw o.a. afhankelijk van de afgifte en het onherroepelijk worden van de benodigde vergunningen, het bouwrijp maken van het terrein, het verloop van het verkoopproces etc. Ook zijn wij afhankelijk van werkzaamheden van derden zoals bijv. Nutsbedrijven. Bovendien is de bouw een ambachtelijk vak. Het bouwen van een woning behelst veel door het weer te beïnvloeden werkzaamheden. Bij vorst kan er bijvoorbeeld geen beton gestort worden en bij regen niet geschilderd. Hierdoor nemen wij qua opleveringsprognose de nodige reserve in acht.

Om vervelende miscommunicaties te voorkomen, geldt dat alle afspraken met onze medewerkers of de door aannemer ingeschakelde derden over de datum van oplevering, betalingen en wijzigingen etc. slechts geldig zijn na de schriftelijke bevestiging hiervan door de aannemer.

De oplevering van de woning zal plaatsvinden binnen een termijn zoals deze in de aannemingsovereenkomst is overeengekomen met de aannemer. Minimaal twee weken voor oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van de woning. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Bij de oplevering van uw woning worden de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de eventueel geconstateerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd. Bij de oplevering dient u in het bijzonder te letten op beschadigingen van sanitair, keuken, binnendeuren, glasruiten en dergelijke. Verzoeken tot herstel van beschadigingen kunnen na de oplevering niet meer worden gehonoreerd.

Als alle rekeningen, inclusief uw mogelijke meer- en minderwerk, voor de oplevering zijn betaald, ontvangt u op dat moment de sleutels van uw woning. Eventuele geconstateerde onvolkomenheden worden, indien mogelijk, zo snel mogelijk maar uiterlijk binnen drie maanden door de aannemer hersteld. Als alle gecontracteerde onvolkomenheden naar tevredenheid zijn hersteld zet u de tweede handtekening voor de oplevering.

Werkzaamheden door derden zijn ten tijde van de bouw niet toegestaan en derhalve pas mogelijk na oplevering.

Verdere voorschriften

Tijdens de uitvoering kunnen afwijkingen ten opzichte van de technische omschrijving of koperscontracttekeningen worden aangebracht. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk doen aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

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

Krijtstreepmethode: Het kan zijn dat het ontwerp en de woningindeling van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.

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

2. Omschrijving exterieur

2.1 Peilen en maten

Als peil (P=0) geldt de bovenkant van de afwerkvloer van begane grondvloer. Het peil ten opzichte van N.A.P. wordt uitgezet op aanwijzing van gemeentelijke instanties. 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 voor de gebouwen, de kabels en leidingen in de grond en de bestratingen op het eigen terrein.

Op een aantal plekken is onder de gebouwen een inspectieruimte aanwezig. De inspectieruimte zal in de begane grondvloer voorzien zijn van een inspectieluik.

2.3 Terreininrichting, beplanting

De inrichting van het omliggende en aansluitende openbare gebied, inclusief infrastructuur, wordt niet gerealiseerd door Vink + Veenman. 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 hoofdentrees van de woonblokken, de appartementen op de begane grond van het woonblok Hendrik en de fietsenstallingen wordt uitgevoerd met grijze betontegels. Waar noodzakelijk wordt de bestrating opgesloten door middel van betonnen opsluitbanden.

De bestrating van het parkeerhof bestaat uit grijze (beton)klinkers voor de rijbaan en halfverharding (grasstenen) voor de parkeervakken. De parkeervakken worden voorzien van een nummering welke gekoppeld zijn aan de bouwnummers van de appartementen. Bij de ingang van de parkeervakken komt een bord te staan met hierop de tekst 'eigen terrein'. De bestrating van de inritten valt buiten het projectgebied en zal in opdracht van de gemeente Zaanstad worden aangelegd. De aangebrachte bestrating valt buiten de garantieregeling van Woningborg.

Tuinen en beplanting

De tuinen van de appartementen op de begane grond en de groenstroken worden voorzien van teelaarde. De groenstroken om de appartementengebouwen worden ingezaaid met gras. Op de erfscheiding tussen de tuinen van de appartementen op de begane grond en de openbare ruimte worden lage beukenhagen (bladhoudend) aangebracht, e.e.a. volgens situatietekening. De oostgevel van woonblok Hendrik wordt voorzien van beplanting. De beplanting bestaat uit klimplanten aan spandraden. 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.

Riolering en hemelwaterafvoer

De woonblokken krijgen een gescheiden afvoersysteem voor het hemelwater (regenwater) en vuilwater (riolering).

De van de appartementengebouwen afkomstige riolering zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioolsysteem volgens de voorschriften van de gemeente. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een verzamelleiding en welke is aangelegd naar de watergang tussen de appartementengebouwen.

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 plaatse van de entreehallen, lifthallen, trappenhuisen en de appartementen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen vloer. De begane grondvloer van de fietsenstallingen en techniekruimtes wordt uitgevoerd als een niet geïsoleerde betonnen vloer. De inspectieruimte onder de begane grondvloeren is op een aantal posities bereikbaar middels een inspectieluik. Het kan voorkomen dat er water staat in de inspectieruimte.

Verdiepings- en dakvloeren

De verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd als betonnen vloeren welke deels in het werk gestort worden. De dikte van de constructievloer is bepaald door de constructeur. In de fietsenstallingen en de techniekruimtes 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.

Balken, kolommen en wanden begane grond

Constructieve wanden en kolommen worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteen. De afmeting van de wanden en kolommen zijn bepaald door de constructeur.

Beton of kalkzandsteenwanden in de fietsenstallingen worden daar waar noodzakelijk geïsoleerd en afgewerkt middels een voorzetwand. Betonwanden binnen de thermische schil worden niet nader geïsoleerd.

Overige niet constructieve wanden worden uitgevoerd in lichte scheidingswand (gips- of gasbetonblokken of metalstud). De wanden worden afgewerkt conform kleur en materiaalstaat.

Wanden eerste verdieping en hoger

Constructieve wanden worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteen. De afmeting van de wanden zijn bepaald door de constructeur. Niet-dragende woningscheidende wanden tussen appartementen worden uitgevoerd in metal-stud.

Gevels

De gemetselde gevels van de appartementen zijn als volgt opgebouwd:

- Constructieve betonwand of kalkzandsteen aan de buitenzijde voorzien van isolatie;
- Luchtsponw;
- Een buitensponwblad van gemetselde gevelsteen conform kleur- en materiaalstaat.

Het metselwerk wordt uitgevoerd in halfsteensverband of op klamp conform geveltekeningen en 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 luchtsponw.

De gevels ter plaatse van de fietsenstallingen van de appartementengebouwen Frederik en Lourens worden uitgevoerd in een ongeïsoleerde enkelsteensmuur in Braziliaans verband.

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 buitenzonwering aan op te hangen.

Wanneer de prefab betonnen lateien deel uitmaken van het aanzicht zijn deze voorzien van steenstrips overeenkomstig het toegepaste metselwerk van de gevel. Boven de entrees van de appartementengebouwen is aan de voorzijde een horizontale betonnen latei in het zicht geplaatst. In deze betonnen latei is de naamgeving van het appartementengebouw weergegeven. De kleur van de betonnen latei is gelijk aan de kleur van de betonnen balkonplaten.

De situering van deze onderdelen staat aangegeven op de gevels van de contracttekeningen.

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.

Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van de inspectieruimtes zijn er op diverse plaatsen in de gevels boven het maaiveld ventilatiekokers aangebracht.

Betonwerk / zetwerk gevel

Op diverse plaatsen worden prefab betonnen of aluminium 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

Als maatregel vanuit natuurinclusief bouwen worden er in de oostgevel op diverse posities nestkasten ingebouwd. 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. Verder zijn bijenstenen en amfibiestenen op enkele gevels toegepast.

Noodoverstorten

Wanneer de hemelwaterafvoeren bij extreme regenval de hoeveelheid regenwater niet kunnen verwerken zijn er ten behoeve van de afvoer van het regenwater in de gevels ter plaatse van de dakrand van de gebouwen zgn. noodoverstorten opgenomen. De situering van de roosters staat aangegeven op de gevels van de contracttekeningen. De aluminium overstorten worden voorzien van een poedercoating volgens de kleur- en materialenstaat in deze technische omschrijving.

Balkons / galerijen / terrassen

De balkons of galerijen van de appartementen zijn van geprefabriceerd beton volgens de kleur- en materialenstaat in deze technische omschrijving. De balkons en galerijen krijgen een afschot. De bovenkant van de balkons en galerijen 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. Dit is niet van toepassing bij de appartementen in het blok Hendrik.

De balkons en de galerijen van het woonblokken Hendrik wordt voorzien van metalen hekwerk met een stripstalen invulling. De metalen profielen zijn gemoffeld in kleur conform de kleur- en materiaalstaat in deze technische omschrijving. De hekwerken worden gemonteerd aan de betonnen balkonplaat.

De balkons en terrassen van de woonblokken Frederik en Lourens 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 bovenkant van de leuning van het hekwerk is 120 cm meter hoog gemeten vanaf het balkon. 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.

De appartementen op de 7^e verdieping van de woonblokken Frederik en Lourens hebben een buitenterras. Om het terras beloopbaar te maken worden hier grijze betontegels op tegeldragers voorzien.

Ter plaatse van deze buitenterrassen zal een constructie van metalen kokerprofielen worden aangebracht. Bij de appartementen waarvan de terrassen zijn gelegen op het zuiden wordt er in deze constructie een elektrische zonwering aangebracht. Bij de appartementen met de terrassen op het noorden is dit optioneel. Verder informatie kunt u verkrijgen bij de kopersbegeleider. De profielen zijn gemoffeld in kleur conform de kleur- en materiaalstaat in deze technische omschrijving.

De balkons en terrassen van de woonblokken Frederik en Lourens zijn voorzien van een gemetselde plantenbak. De plantenbakken worden leeg opgeleverd.

Postkasten en bellentableau

Bij de hoofdentree 's van de woonblokken worden naast de ingang postkasten geplaatst. Deze worden uitgevoerd in metaal en gecoat in kleur. De postkasten hebben aan de buitenzijde een metalen briefklep voorzien van huisnummer en uitwisselbaar naamplaatje en aan de binnenzijde een afsluitbaar deurtje, te openen met een sleutel.

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

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -deuren en -ramen in de gevels van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof. De te openen ramen in de kozijnen worden overwegend naar binnen draaiende draai-/kiepramen.

De buitenkozijnen en -deuren van de centrale entree deur worden uitgevoerd in hardhout en wordt voorzien van glasvulling. De onderdorpels van de buitenkozijnen gelegen aan het maaiveld uitvoeren in kunststof kleur zwart/antraciet.

De toegangsdeur wordt voorzien van 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 naast de toegangsdeur zijn de postkasten aangebracht.

De toegangsdeuren van de fietsenstalling van het woonblok Hendrik zijn uitgevoerd in hout. De fietsenstallingen van Frederik en Lourens hebben een metalen draaihekwerk met een open structuur. Het hekwerk is gemoffeld in kleur conform de kleur- en materiaalstaat in deze technische omschrijving.

Deze gevelinvulling van de fietsenstalling van Frederik en Hendrik zorgt voor voldoende ventilatie in de fietsenstalling en de afsluitbaarheid van de en fietsenstalling.

Buitenschilderwerk

De schilderwerken van de houten gevelkozijnen, buitendeuren en buitenbetimmeringen worden, met een dekkende verf, uitgevoerd. De eventuele houten aftimmering rondom de kozijnen wordt dekkend geschilderd. Het houtwerk aan de binnenzijde van de gevelkozijnen wordt geschilderd in dezelfde kleur als aan de buitenzijde. Bij de oplevering van de gemeenschappelijke ruimte ontvangt de VVE een opleveringsdossier met daarin adviezen inzake het onderhoud van de aannemer afgestemd op het project. Kleuren volgens kleur- en materiaalstaat.

Beglazing

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woonblokken Frederik en Lourens worden voorzien van isolerende HR++ beglazing (dubbel glas). Het woonblok Hendrik wordt voorzien van isolerende HR+++ (triple glas).

Door het (gedeeltelijk) aan de binnenzijde afplakken van het glas (raam) 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. Binnenzonwering of lichtwering, gordijnen, etc. moet met voldoende afstand van het glas worden geplaatst. Bij koud weer en een hoge luchtvochtigheid kan er condensvorming aan de buitenzijde van het glas ontstaan. 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 van de woonblokken Frederik en Lourens worden voorzien van helder gelaagd veiligheidsglas.

Buitenzonwering

De appartementen, m.u.v. de terrassen op de 7e verd. die op het zuiden zijn gelegen, krijgen vanuit de bouw ter plaatse van de gevelraamkozijnen, terrassen en balkons géén buitenzonwering. De kopersbegeleiding kan u ten tijde van uw kopersgesprek verder informeren met betrekking tot de mogelijkheden voor buitenzonwering.

Hang- en sluitwerk

De buitendeuren en –ramen van de algemene ruimtes en de appartementen 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 fietsenstallingen zijn te openen middels één en dezelfde sleutel. De woningtoegangsdeur heeft een aparte sleutel. Daarnaast is er een aparte sleutel voor de postkast op de begane grond.

2.6 Daken

De platte daken van de woonblokken worden voorzien van isolatie en met een bitumineuze dakbedekking afgewerkt. Het dak van het woonblok Hendrik wordt voorzien van een mos sedum dakafwerking (zgn. groen dak). Het dak van de woonblokken Frederik en Lourens wordt voorzien van een ballast laag van grind.

De platte daken hebben een blijvend afschot naar de verschillende hemelwaterafvoeren. Conform opgave van de constructeur worden er (nood)overstortvoorzieningen aangebracht. 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. De metalen profielen zijn gemoffeld in kleur conform de kleur- en materiaalstaat in deze technische omschrijving.

Voor de toegang naar de daken wordt het dak ter plaatse van de lifthal voorzien van een geïsoleerd dakluik, uitgevoerd met een metalen vouw/schaartrap. Deze daken zijn alleen toegankelijk voor de VvE.

Ten behoeve van de valbeveiliging zijn er op het dak diverse ankerpunten aangebracht. De ankerpunten zijn onderling verbonden met een RVS kabel.

Er zijn geen verdere voorzieningen aangebracht ten behoeve van het onderhoud. Het advies is om te allen tijde een professionele partij in te schakelen voor het uitvoeren van onderhoud onder veilige werkomstandigheden.

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 kleur conform de kleur- en materiaalstaat in deze technische omschrijving. De trappen worden uitgevoerd met een schrobrand en/of trapboom. De treden worden voorzien van een antislipprofiel.

3.2 Binnenwanden

Constructieve wanden worden uitgevoerd als beton- of kalkzandsteenwanden. Overige niet constructieve binnenwanden in de algemene ruimtes worden uitgevoerd in lichte scheidingswand (gips- of gasbetonblokken of metalstud).

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 trappenhuis en fietsenstallingen worden uitgevoerd met een glasopening. Daar waar nodig zijn de kozijnen en deuren brandwerend uitgevoerd volgens de vigerende wet- en regelgeving.

De entree toegangsdeur van de appartementen wordt uitgevoerd als houten deur met een deurspion. Naast de deur wordt een huisnummer aangebracht. Op de deur naar het appartement wordt een zgn. (vrijloop)deurdranger gemonteerd.

De houten kozijnen worden fabrieksmatig dekkend geschilderd. De eventuele houten aftimmering rondom de kozijnen wordt dekkend geschilderd.

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 en enige vertekening optreden. Waar nodig zullen ramen conform de NEN3569 voorzien worden van letselwerende beglazing.

Hang- en sluitwerk

De binnendeuren naar de trappenhuis 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 entreedeur van de appartementen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG**). De deuren van de algemene ruimten en de loopdeur van de fietsenstallingen zijn te openen middels separate sleutels, de woningtoegangsdeur heeft een aparte sleutel.

De entreedeur van de appartementen in de woonblokken Frederik en Lourens zijn voorzien van een mechanische deurdranger.

3.4 Vloerafwerking

Begane grond

De vloeren van de entreehallen en lifthallen op de begane grond wordt afgewerkt met keramische vloertegels. De vloeren in de corridors worden afgewerkt met een project tapijt. Bij de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht.

Van de fietsenstalling en techniekruimtes wordt de dekvloer voorzien van een slijtlaag. Kleuren en type volgens de kleur- en materiaalstaat in deze technische omschrijving.

Verdiepingen

De lifthallen, corridors en vloeren voor de trappen op de verdiepingen (met uitzondering van de betonnen trappen en tussenbordessen) en met uitzondering van gebouw Hendrik worden voorzien van projectapitj volgens de kleur- en materialenstaat in deze technische omschrijving.

3.5 Wandafwerking

Begane grond

De wanden van de (hoofd)entrees worden op vloerniveau voorzien van een hoge plint van keramisch tegelwerk. Boven deze plint worden de wanden voorzien van een scan met sauswerk of behang.

De betonwanden in de fietsenstallingen zijn onafgewerkt. De kalkzandsteenwanden in de fietsenstallingen worden als schoonmetselwerk uitgevoerd. De voorzetwanden worden wit afgewerkt.

De wanden in de meterkasten techniekruimten worden niet nader afgewerkt.

De trappenhuisen worden voorzien van structuurspuitwerk kleur wit.

Verdiepingen

De wanden van de lifthallen, corridors tot aan de trappen worden op vloerniveau voorzien van houten plinten. Daarboven worden de wanden voorzien van structuurspuitwerk kleur wit.

Afwerkingen volgens de kleur- en materialenstaat in deze technische omschrijving.

3.6 Plafondafwerking

Begane grond

De plafonds van de hoofdentrees, lifthal, corridor en trappenhuis van de woonblokken Frederik en Lourens worden afgewerkt met een verlaagd geluiddempend systeemplafond. De plafonds in de fietsenstallingen worden afgewerkt met een isolerende houtwolcement combiplaat. Het plafond in de entreehal van woonblok Hendrik is voorzien van een houtwolcementplaat. De bevestiging van de houtwolcement platen is zichtbaar.

Verdiepingen

De plafonds in de lifthallen, corridors en de trappenhuisen op de verdiepingen van de woonblokken Frederik en Lourens worden afgewerkt met een verlaagd geluiddempend systeemplafond. De onderzijde van de betontrappen worden uitgevoerd als onafgewerkt beton. Het plafond in de lifthal van woonblok Hendrik is voorzien van een houtwolcementplaat. De bevestiging van de houtwolcement platen is zichtbaar.

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 hoofdentrees van de woonblokken Frederik en Lourens worden voorzien van een vaste bank met houten zitgedeelte en een gemetselde plantenbak. Welke na oplevering door de VVE kan worden voorzien van beplanting.

In de algemene ruimtes worden waar nodig verzamelborden en verwijfsborden aangebracht.

In de fietsenstallingen worden (dubbellaagse) fietsparkeersystemen aangebracht. Afhankelijk van de grootte van het appartement zijn er per appartement 3-5 fietsplekken aanwezig. De fietsplekken worden genummerd met de huisnummers van de appartementen waartoe ze behoren. Per appartement zijn er ten minste 2 plekken in een laag rek. In het huishoudelijk reglement van de VVE zal worden vermeld hoe om te gaan met het gebruik en het toewijzen van de overige stallingsplekken.

4. Omschrijving installaties algemene ruimte

4.1 riolering

De standleidingen van de vuilwaterriolering worden in de leidingschachten aangebracht en onder de vloer van de begane grond verzameld en versleept en vandaar aangesloten op het openbare riool. Waar nodig in verband met de bereikbaarheid worden schachten in de openbare ruimtes mogelijk uitgevoerd met een inspectieluik.

4.2 Hemelwaterafvoer

Het hemelwater van de platte daken en de balkons worden in schachten of langs de gevels in PVC en hulpstukken afgevoerd. Wanneer de hemelwaterafvoer langs de gevel loopt wordt de onderste 2 meter vanaf een loopvlak slagvast materiaal (Loro) uitgevoerd. Voor de ingangen van de fietsenstallingen van de woonblokken Frederik en Lourens is een draingoot opgenomen. Het HWA-systeem lost op het oppervlaktewater van de aangrenzende sloot.

4.3 Waterinstallatie

Vanaf de hoofdaansluiting op de drinkwaterleiding van het waterleidingbedrijf wordt er een hoofdleiding aangelegd naar de drukverhogingsinstallatie (hydrofoor), bij de woonblokken Frederik en Lourens. Deze drukverhogingsinstallatie, wordt geïnstalleerd in de techniekruimte in de fietsenstalling. Vanaf de hydrofoor worden verdeelleidingen voor koud water aangelegd naar de aansluitpunten in de 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 in de appartementen worden gevoed middels een aantal collectieve gesloten verticale bodemwarmtewisselaars (bodembronnen) welke zorgdragen voor de warmte- en koudeopslag. Deze verdeelleidingen lopen onder de vloer van de begane grond en de 1^e verdieping naar de schachten. Het leidingtracé onder de 1^e verdiepingvloer in gemeenschappelijke ruimtes blijven in het zicht.

4.5 Ventilatie

In woonblok Hendrik wordt in het trappenhuis op de bovenste verdieping de lucht afgezogen, luchttoevoer geschied middels natuurlijke toevoer vanuit de entreehal. De liftschaft wordt geventileerd. De fietsenstalling in woonblok Hendrik zal mechanisch geventileerd worden.

In de woonblokken Frederik en Lourens wordt op elke bouwlaag een luchttoevoer- en afzuigventiel in het trappenhuis, corridors en lifthallen opgenomen. Het systeem is aangesloten op een ventilatiesysteem die op het platte dak van de woonblokken is geplaatst.

De ventilatie van de fietsenstallingen in de woonblokken Frederik en Lourens geschiedt door natuurlijke toe- en afvoer via de toegangshekken en de metselwerk gevel.

4.6 Elektra

De elektrische installatie wordt tot in de meterkast aangelegd volgens de voorschriften van het netbeheerder. De binneninstallatie voldoet aan normblad NEN 1010.

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 zoveel mogelijk weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de techniekruimtes en fietsenstallingen, welke in het zicht blijven.

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

In de fietsenstallingen kan nabij de vastgestelde fietsplekken van de appartementen t.b.v. het laden van elektrische fietsen één of meerdere wandcontactdozen worden aangelegd. Deze aansluiting(en) zal worden aangesloten op de collectieve installatie. Het elektraverbruik zal vanuit de VVE periodiek via de servicekosten worden verrekend. Via de kopers optielijst kan deze voorziening worden gekozen.

In het terrein worden langs de parkeerplaatsen zgn. leidingdoorvoeren (mantelbuizen) voor toekomstige oplaadpunten aangelegd. De VVE of diens beheerder zal in de woonfase onder de kopers inventariseren of er interesse is voor een oplaadpunt en hiervoor verschillende scenario's (oplossingen, financieel) laten uitwerken en dit goedkeuring voorleggen aan de geïnteresseerden. Na collectief besluit kan men dan overgaan tot de aanschaf van een systeem van oplaadpunten. De oplaadpunten worden aangesloten op een aparte collectieve installatie die is voorzien van een eigen elektra-aansluiting met verbruiksmeters.

4.7 Liftinstallatie

Ter plaatse van de entreehallen in de woonblokken worden er liftinstallaties met stopplaatsen op alle verdiepingen aangebracht. Woonblok Hendrik krijgt één liftinstallatie. De woonblokken Frederik en Lourens krijgen twee liftinstallaties. De liften zijn zgn. brancardliften en zijn dus voldoende lang.

Het hefvermogen van de liften in de appartementengebouwen bedraagt:

- Hendrik: 1.125 kg. De liftinstallatie is geschikt voor 15 personen
- Frederik/Lourens: 630 kg resp. 1.000 kg. De liftinstallatie is geschikt voor 8 resp. 13 personen.

De liftinstallaties wordt machinekamer loos uitgevoerd. De kooitoegang is een automatische openende schuifdeur. De schuifdeur is ca. 90cm breed en 2,1m hoog. Het plafond is voorzien van LED verlichting. De wanden en plafond zijn uitgevoerd in kunststof. Op de zijwanden en achterwand wordt een RVS-leuning aangebracht. Op de achterwand boven de leuning is een spiegel gemonteerd. De vloerafwerking is een linoleum vloerafwerking o.g. In één zijwand is in een uitklapbare mindervalide zit aangebracht. Het bedientableau is in RVS. De afwerking van de schuifdeur en muurkopomkleding is RVS.

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 appartementen

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 zandcement dekvloer van circa 7 cm. De zandcement dekvloer wordt niet geschuurd. Er kunnen lichte oneffenheden aanwezig zijn (klasse 4). In de bad- en toiletruimte wordt een tegelvloer aangebracht volgens de kleur- en materialenstaat in deze technische omschrijving. In verband met de vloerverwarmingsleidingen die door de dekvloeren lopen is het niet mogelijk de tegelvloer en dekvloeren te laten vervallen. In deze dekvloeren mag, i.v.m. de aanwezigheid van bovengenoemd leidingwerk, absoluut niet geboord of anderszins in gewerkt worden.

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 $R_c=0,07 \text{ W/m}^2\text{K}$ bedragen. Afhankelijk van de aan te brengen vloerafwerking kan het zijn dat de vloeren vooraf geëgaliseerd moeten worden. De door kopers aan te brengen vloerafwerking op de zwevende dekvloeren moet direct zonder tussenkomst van een extra verende laag worden aangebracht. Bij de keuze van uw vloerafwerking adviseren wij om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf.

5.2 Binnenwanden en wandafwerking

De niet-dragende binnenwanden (scheidingswanden) in het appartement worden uitgevoerd in gips- of gasbetonblokken. 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 installatieruimte, 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 gebouwkern (trappenhuis, corridors en lifthallen) wordt aan de zijde van het appartement een geluidsisolerende voorzetwand voor de betonnen constructiewand geplaatst. De voorzetwand wordt afgewerkt met gipsplaten welke behangklaar wordt afgewerkt.

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

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 structuur 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 appartementen. In de kopershandleiding staat de procedure voor het uitzoeken van alternatief tegelwerk. De tegels worden liggend verwerkt. Bij uitwendige hoeken worden PVC hoekprofielen in de kleur wit toegepast. Voegwerk wordt in de kleur grijs aangebracht. De inwendige hoeken van het wandtegelwerk wordt afgewerkt met een waterdichte flexibele schimmelwerende siliconenkit in de kleur van het tegelwerk.

De vloeren van de bad- en toiletruimte worden uitgevoerd met tegelwerk. Het vloertegelwerk wordt uitgevoerd conform de omschrijving in de kleur- en materiaalstaat. Het tegelpatroon wordt recht waarbij de wand- en vloertegels niet strokend met elkaar worden aangebracht. Ter plaatse van de douchehoek wordt de vloer van de badkamer op afschot gelegd afwaterend naar de afvoer. Voegwerk wordt in de kleur grijs aangebracht. De aansluiting tussen de vloer- en wandtegelwerk wordt afgewerkt met een waterdichte flexibele schimmelwerende siliconenkit, kleur grijs.

5.4 Plafondafwerking

De plafonds binnen het appartement worden uitgevoerd met structuur spuitwerk. De plafonds in ondergeschikte ruimten zoals de meterkast worden onafgewerkt uitgevoerd. De V-naden van de betonnen verdiepingsvloeren blijven zichtbaar in het plafond.

5.5 Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in plaatstalen montage kozijnen met bovenlicht. De kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. Bij de meterkast, installatieruimte en de berging wordt het bovenlicht voorzien van een paneel. In de overige gevallen wordt het bovenlicht voorzien van blank vensterglas (enkel). De binnendeurkozijnen in constructieve wanden worden uitgevoerd zonder bovenlicht.

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

De meterkast worden voorzien van een kastslot. Als achterwand wordt ten behoeve van het plaatsen van diverse meters een houten beplating aangebracht. De ruimte zal voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

Onder de deuren van de badruimte en toiletruimte wordt een donkergrijze kunststenen dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren in het appartement worden geen dorpels aangebracht.

5.6 Keukenopstelling

De appartementen wordt exclusief keukeninrichting geleverd.

De installatie aansluitpunten ten behoeve van apparatuur 2 fase elektrische kookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasser(deze laatste 2 op een aparte groep) 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 Projectshowroom Genuu aanschaft zijn verplaatsingen voor de sluitingsdatum van de basis installatiepunten elektra en water op dezelfde wand kosteloos.

5.7 Binnentimmerwerk

De meterkast wordt uitgevoerd met een betimmering conform de eisen van de Nutsbedrijven en regelgeving.

Er worden ter hoogte van de aansluiting van de binnenwanden met de vloer géén vloerplinten geleverd en aangebracht.

6. Omschrijving installaties appartementen

6.1 Riolering

De vuilwaterriolering van het appartement wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolsysteem. De aansluitpunten voor de volgende toestellen zijn opgenomen;

- Toiletruimte: fontein- en toiletcombinatie;
- Badruimte; douche-, wastafel- en badcombinatie (indien aanwezig);
- Keuken; gootsteen (en vaatwasser);
- Berging: opstelplaats voor wasmachine;
- Installatieruimte: mechanisch luchtventilatietoestel (WTW-unit) en verwarmingstoestel (warmtepomp);

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 volgens de plaatselijke voorschriften.

De volgende tappunten worden aangebracht op het koudwatersysteem:

- Toiletruimte: fontein kraan en de spoelinrichting van de closetcombinatie;
- Badruimte: wastafelkraan, thermostatische douche- en badkraan (indien aanwezig);
- Keuken: kraanaansluiting (afgedopt);
- Berging: tapkraan nabij opstelplaats wasmachine;
- Installatieruimte: verwarmingstoestel en tapkraan nabij vloerverwarmingsverdeler.

Vanaf het verwarmingstoestel / warm tapwaterboiler worden warmwaterleidingen aangebracht naar de volgende tappunten:

- Badruimte: wastafelkraan en thermostatische douche- en badkraan (indien aanwezig);
- Keuken: kraanaansluiting (afgedopt).

6.4 Sanitair

In de woning wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Op de tekening zijn de globale posities van het sanitair aangegeven. Het standaard sanitair wordt geleverd conform brochure standaard sanitair.

In het gesprek met de kopersbegeleider wordt uitgelegd hoe u aangepast sanitair kan kiezen. Zie hiervoor ook de kopershandleiding.

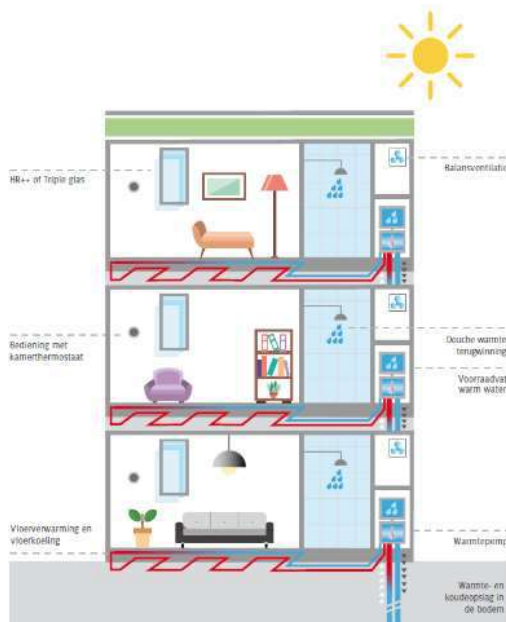
6.5 Verwarmen, koelen en warm water

Algemeen

Voor verwarmen, koelen en warm tapwater wordt elk appartement voorzien van een elektrische warmtepomp met een separaat voorraadvat voor warm tapwater. Deze warmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem middels gesloten verticale bodemwarmtewisselaars (zgn. bodemlussen). Bij een minicollectiebronsysteem worden de warmtepompen van een aantal woningen grenzend aan dezelfde leidingschacht op één bronsysteem aangesloten. De bodemwisselaars bevinden zich onder en - of naast het gebouw. Via het bronsysteem wordt afhankelijk van het seizoen warmte en/of koude aan de bodem onttrokken. De capaciteit van de warmtepomp in het appartement en het bronsysteem wordt bepaald op basis van het warmteverlies van het appartement.

In de winter wordt er via deze wisselaar warmte onttrokken aan het medium van het bodemenergiesysteem. De warmtepomp in het appartement zorgt vervolgens voor de verhoging naar de ingestelde ruimtetemperatuur. In de zomer heeft de warmtepomp de mogelijkheid om passief te koelen. De vloerverwarming functioneert dan als vloerkoeling. Hierdoor zal de woning tot een paar graden onder de buitentemperatuur gekoeld kunnen worden.

De appartementen hebben gezamenlijke bodemlussen (bronnen). Het beheer van de gezamenlijke bronnen zal worden ondergebracht bij de VvE. De warmtepomp en de huisinstallatie is individueel. De eigenaar van het appartement is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de eigen huisinstallatie in het appartement.



Verwarming

De elektrische warmtepompen verzorgen de ruimteverwarming en de opwekking van warmtapwater voor het voorraadvat. De warmtepomp en het voorraadvat bevinden zich in de installatieruimte van het appartement. De positie van de warmtepomp en voorraadvat in de installatieruimte zoals deze op de verkoopcontracttekening is weergegeven is indicatief.

Alle verblijfsruimten in de appartementen, de badkamer en de gangen zijn voorzien van een afgiftesysteem. In dit geval vloerverwarming. De toiletruimte en de inpandige berging in het appartement worden niet verwarmd. Bij vloerverwarming wordt gebruik gemaakt van stralingswarmte, die egaal door de ruimte wordt verspreid. Hierdoor ervaart u een aangename, gelijkmatige behaaglijke warmte. De verwarmingsleidingen worden opgenomen in de zwevende dekvloer m.u.v. de leidingen naar de verschillende installatieonderdelen in de installatieruimte. De vloerverwarmingsleidingen worden in verschillende groepen aangesloten op een verdeler die is opgesteld in de installatieruimte. De installatie wordt uitgevoerd met een ruimtethermostaat, welke wordt geplaatst in de woonkamer. Deze thermostaat verzorgt tevens de omschakeling tussen verwarming en koeling. Daarnaast worden er in de slaapkamers zgn. naregel ruimtethermostaten geplaatst om de temperatuur te regelen. Op de verkoopcontracttekeningen is de positie van deze thermostaten weergegeven.

Doordat er in het appartement waterleidingen in de vloeren aanwezig zijn, zijn er extra aandachtspunten voor een legionellavrij ontwerp. Om deze reden zal met name in de badkamer de vloerverwarming niet over het gehele oppervlak van de ruimte zijn aangelegd. Om aan de vereiste ruimtetemperatuur te kunnen voldoen wordt er in de badkamer een extra elektrische badkamerradiator, uitvoering handdoekradiator, kleur wit RAL 9016 met timerfunctie gemonteerd.

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 aannemer geplaatste verwarmingssystemen behaald en behouden kunnen worden tot tenminste een buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid, die ter plaatse normatief is voor de bepaling van de benodigde capaciteit:

- 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

Bij de keuze voor een vloerafwerking in het appartement dient de leverancier van de vloerafwerking te worden gemeld dat, teneinde garantieproblemen te voorkomen, het appartement is uitgevoerd met (lage temperatuur) vloerverwarming. In verband met de vloerverwarming mag de warmteweerstand van de vloerafwerking maximaal $R_c=0,07 \text{ W/m}^2\text{K}$ bedragen.

Het bron- en verwarmingssysteem maakt onder meer gebruik van kabels en/of leidingen die in de vloeren van de appartementen worden aangebracht. Er wordt geadviseerd om niet in de vloer van het appartement te boren dan wel op andere wijze in de vloer gaten te maken waardoor de kabels en/of leidingen van de systemen kunnen worden beschadigd. Schades en herstelkosten die hieruit voortvloeien zijn voor rekening en risico van de koper.

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 Vink + Veenman BV. Het opstookprotocol is bij oplevering niet doorlopen, dit houdt in dat het appartement bij oplevering nog niet op temperatuur hoeft te zijn.

Bij het toepassen van vloerverwarming willen wij u erop wijzen dat:

- Nachtverlaging niet aan te bevelen is wegens het trage opwarmen van de vloerverwarming als hoofdverwarming;
- De opwarmingsnelheid garantie vervalt door het trage opwarmen;
- De keuze van isolerende vloerbedekking heeft invloed op de warmte afgifte van vloerverwarming en kan leiden tot verlaging van het vermogen met mogelijke klachten tot gevolg. De warmteweerstand van de gekozen vloerafwerking/vloerbedekking ter plaatse van de vloerverwarming mag maximaal $R= 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$ zijn;
- Iedere verblijfsruimte heeft een eigen thermostaat echter doordat de woning zeer goed geïsoleerd is zal het effect van het verlagen van de temperatuur in de ene ruimte ten opzichte van de andere ruimte niet heel groot zijn.
- Het systeem kan of passief koelen of verwarmen het is niet mogelijk beide systemen separaat naast elkaar in verschillende ruimten te gebruiken. De uitzondering hierop is de badkamer deze kan niet passief gekoeld worden i.v.m. het voorkomen van condensvorming op de tegelvloer.

Terugkoelen

Het appartement is goed geïsoleerd, voorzien van dubbel of triple glas en kan door middel van het bodemenergiesysteem enkele graden onder de buitentemperatuur passief gekoeld worden. Voor het terug koelen van het appartement wordt er in de zomer gebruik gemaakt van het koele water in de bodembron en kan via het systeem van de vloerverwarming het appartement worden gekoeld.

Het appartement kan of terug koelen of verwarmen het is niet mogelijk om beide opties gelijktijdig te gebruiken. Bij het terug koelen zal de badruimte niet worden terug gekoeld in verband met condensvorming.

Opwarming van de collectieve bodembron geschiedt door het koelen van de appartementen in de zomermaanden. Middels het koelen van ruimte via de leidingen in de vloer wordt er warmte aan de ruimte onttrokken. Deze warmte wordt vervolgens teruggegeven aan het medium van het bodemenergiesysteem.

6.6 Warm tapwater

Onder de warmtepomp in de installatieruimte is het voorraadvat met warm tapwater opgesteld. Dit voorraadvat heeft in de basis een inhoud van 150 liter. Bij de appartementen op de 7de verdieping met twee badkamers is de inhoud van het voorraadvat in de basis 240 liter. De kopersbegeleider kan u verder informeren ten aanzien van hoe lang u kunt douchen op basis van waterverbruik en de afmeting van het voorraadvat.

In de basis worden de woningen voorzien van een standaard douchekop. Mocht u deze wensen te vergroten of mocht u gelijktijdig gebruik wensen te maken van meerdere tappunten dan dient u rekening te houden met de uitstroomcapaciteit van het boilervat.

Via het meer en minderwerk zijn er mogelijkheden om het voorraadvat te vergroten. Verdere informatie hieromtrent kunt u verkrijgen in het gesprek bij de kopersbegeleider.

6.7 Ventilatie

Het appartement wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Het systeem bestaat uit een WTW balansventilatie-unit een kanalsysteem en de benodigde toevoer- en afzuigventielen. De ventilatie-unit verzorgt zowel de toevoer van de schone buitenlucht als ook de afzuiging van de verontreinigde lucht zodat er geen roosters in de ramen meer noodzakelijk zijn.

Principe warmteterugwinning.

Voordat de vervuilde lucht naar buiten wordt afgevoerd, wordt hij gefilterd en door de warmtewisselaar geleid. Ook de verse buitenlucht wordt, voordat hij in de woning wordt gebracht, eerst gefilterd en door de warmtewisselaar geleid. In de warmtewisselaar worden de twee luchtstromen langs elkaar geleid (ze worden dus niet met elkaar vermengd). Hierdoor wordt de energie van de afvoerlucht overgedragen aan de verse toevoerlucht, waardoor deze energie niet verloren gaat. In de winter wordt zo de koudere buitenlucht opgewarmd. In de zomer wordt de relatief koudere binnenlucht overgedragen aan de warmere toegevoerde buitenlucht zodat deze wat minder warm wordt.

De ventilatie-unit wordt in de installatieruimte geplaatst. De positie van de ventilatie-unit zoals deze op de contract verkooptekening is weergegeven is indicatief. De ventilatiekanalen vanaf de ventilatie-unit worden zoveel mogelijk in de bovengelegen verdiepingvloer weggewerkt. In de installatieruimte 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 appartement type afwijken. Zowel de toevoer- als de afzuigpunten, in de genoemde ruimten, worden afgedekt met een metalen/kunststof toevoer- of afzuigventiel, kleur wit, zoals weergegeven op de verkoopcontracttekening. De positie van de ventielen zoals op de verkoopcontracttekening is weergegeven is indicatief. In de installatieruimte is een afzuigpunt op het afzuigkanaal naar de ventilatie-unit opgenomen.

De toevoer- en afzuigventielen worden per ruimte ingeregeld op de voor deze specifieke ruimte vastgestelde 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 mag in de keuken van het appartement 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.

Toevoerpunten zijn opgenomen in de volgende ruimten:

- de woonkamer;
- alle slaapkamers.

Afzuigpunten zijn opgenomen in de volgende ruimten:

- de keuken;
- de toiletruimte(n);
- de badkamer;
- de installatieruimte;
- de berging met opstelplek wasmachine en droger.

De bediening van het mechanische ventilatiesysteem gebeurt door middel van twee stuks CO2 sensoren, één stuks wordt gemonteerd in de woonkamer/keuken en één stuks in de hoofdslaapkamer. De CO2-sensoren monitoren constant de binnenluchtkwaliteit en bepalen aan de hand van het CO2 gehalte in de binnenlucht hoeveel er geventileerd moet 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.

6.8 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 van het appartement. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en in schachtwanden van de installatieruimte.

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 elektrapunten. De plaatsen van de schakelaars, lichtpunten en wandcontactdozen zijn indicatief op de verkoopcontracttekeningen weergegeven. De werkelijke plaats kan iets afwijken.

In het appartement worden de volgende elektrische aansluitingen voorzien en gepositioneerd conform de verkoopcontracttekeningen.

- Alle lichtschakelaars worden aangebracht op ca. 105 cm + vloer;
- Alle wandcontactdozen in verblijfsruimtes worden aangebracht op ca. 30 cm + vloer;
- De wandcontactdozen die worden gecombineerd met een lichtschakelaar worden op ca. 105 cm + vloer gemonteerd;
- Kabel- en telefoonaansluitingen worden aangebracht op ca. 30 cm + vloer;
- De loze leidingen t.b.v. kabel- en telefoonaansluitingen worden aangebracht op ca. 30 cm + vloer;
- Een lichtschakelaar boven een eventueel aanrechtblad worden op ca. 125 cm + vloer aangebracht;
- In de keuken worden de wandcontactdozen ter plaatsen van het aanrecht voor algemeen gebruik op circa 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. oven of combimagnetron (hoogte circa 200cm + vloer).

Al het schakelmateriaal en wandcontactdozen in het appartement zijn in de kleur wit.

Telefoon-installatie

In de appartementen wordt een ISRA-punt gerealiseerd in de meterkast. De woon- en hoofdslaapkamer wordt voorzien van een ledige voorziening met inbouwdoos ten behoeve van telefonie. Deze aansluitpunten worden aangebracht op circa 30 cm hoogte boven de afwerkvloer. Ledige leidingen worden voorzien van een trekdraad. De overige slaapkamers worden niet voorzien van ledige voorzieningen.

Centrale antenne-installatie (CAI)

In de appartementen worden een AOP-punt (Abonnee Overname Punt) gerealiseerd in de meterkast. Er wordt in de meterkast geen splitter of versterker aangebracht. In het appartement worden verder in de verblijfsruimtes geen CAI-aansluitingen of ledige leidingen met inbouwdozen ten behoeve van uitbreidingen CAI aangebracht.

UTP-installatie

Vanaf de meterkast naar de woonkamer wordt er een UTP-kabel aangelegd. In de woonkamer wordt deze afgemonteerd in de aansluitdoos met een RJ45-aansluiting. Dit aansluitpunt worden aangebracht op circa 30 cm hoogte boven de afwerkvloer. In de meterkast wordt deze kabel voorzien van een RJ45 connector. De overige verblijfsruimtes worden niet voorzien van ledige leidingen met inbouwdozen ten behoeve van uitbreidingen UTP.

In de koperskeuzelijst is opgenomen om in de verblijfsruimtes extra ledige aansluitpunten te laten aanbrengen t.b.v. telefonie en/of UTP. De ledige leidingen worden voorzien van een trekdraad.

Video-intercom

De appartementen worden voorzien van een video-intercomsysteem. Dit systeem bestaat uit:

- bellentableau met een vandaalbestendig buitendeurotoestel (met kleurencamera) in de gevel van entrees van de appartementengebouwen;
- ontgrendeling buitendeuren entrees;
- videofoon (binnentoestel) met monitor in elk appartement;
- deurbel toegangsdeur appartement.

Het binnentoestel wordt op een goed bereik- en hoorbare positie geplaatst. Op de verkoopcontracttekeningen is de positie van dit binnentoestel weergegeven.

De deurbel naast de toegangsdeur van het appartement wordt gekoppeld met het video-intercom systeem.

Rookmelders

De appartementen worden conform de geldende wet- en regelgeving ter bewaking van de vluchtroute door de woning voorzien van één of meerdere (gekoppelde) optische rookmelder(s) die gemonteerd worden tegen de onderkant van de verdiepingsvloer. De melders worden aangesloten op het elektriciteitsnet en zijn voorzien van een 9V back up batterij.

De (vrijloop)deurdrangers van de toegangsdeuren naar het appartement wordt op verzoek van de veiligheidsregio aangestuurd door de rookmelder(s) in de appartementen.

In de verkeersruimtes wordt een rookmelder geplaatst op het bouwkundig 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.

7. Kleur- en Materiaalstaat

7.1 Exterieur

Bestrating & beplanting		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
bestrating inrit en parkeerstraat	(beton)klinkers tussen betonnen opsluitbanden	grijs, halfsteensverband
bestrating entree	betontegels (30x30cm) tussen betonnen opsluitbanden (5cm)	grijs, halfsteensverband
bestrating naar fietsenstalling	betontegels (30x30cm) tussen betonnen opsluitbanden (5cm)	grijs, halfsteensverband
parkeervakken en loopstrook	grasbetonelement 40x40x12 cm en 40x20x12 cm	grijs in blokverband
oplaadpunten elektrische auto's	mantelbuizen in terrein naar CVZ-kasten	
beplanting gevel woonblok Hendrik	RVS-spankabels	klimplant, jonge aanplant
plantvakken en bomen parkeerhoven	volgens inrichtingsplan gemeente	gevarieerd
alle hagen	beukenhagen	dubbele rij, diagonaal aangeplant
terreinverlichting parkeerhoven	lantaarnpalen, metaal	grijs
verharding langs gebouwen Frederik en Lourens	gebroken split	grijs
Gevel		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
gevelmetselwerk	baksteen handvorm waalformaat, 5,1 cm dik	brongroen HV WF in wild verband. Metselwerk conform geveltekening.
gevelmetselwerk bijzonder verband	baksteen handvorm engels formaat, 6,5 cm dik	marziale HV EF op klamp met de ziel van de steen in het zicht. Metselwerk conform geveltekening
gevelmetselwerk fietsenstallingen	baksteen handvorm waalformaat, 5,1 cm dik	brongroen HV WF in Braziliaans metselwerk. Metselwerk conform geveltekening.
gevelmetselwerk boven hoofdingangen	baksteen handvorm waalformaat, 5,1 cm dik	brongroen HV WF. Metselwerk conform geveltekening.
element met naam gebouw boven hoofdingangen	beton	lichtgrijs schoonbeton met letter als incassing. Zie geveltekeningen voor namen.
voegwerk	zandcement	grijs, voegen doorgestroken en verdiept.
lateien en geveldragers	staal	thermisch verzinkt en gepoedercoat in kleur RAL 9007 Beigegrau
waterslagen	aluminium	gepoedercoat in kleur RAL 7006 Beigegrau

balkons en galerijplaten	prefab beton en steenstripafwerking	schoonbeton met antislipprofiel. Steenstrips conform gevelmetselwerk
bloembakken balkons gebouwen Lourens en Frederik	baksteen handvorm waalformaat, 5,1 cm dik met betonnen afdekkband	bronsgroen HV WF in wild verband
nestkasten in gevels	beton	grijs, frontplaat nestkast
hemelwaterafvoeren	kunststof (PVC) / metaal	grijs
nood overstorten	aluminium	gepoedercoat in kleur RAL 7006 Beigegrau
front postkasten en bellentableau	zincorplaat/aluminium	Gepoedercoat in kleur RAL 7006 Beigegrau
gevelbekleding galerijzijde woningen Hendrik	houten rabatdelen	kleur bruin, horizontaal aangebracht
gevelkozijnen en deuren gemeenschappelijke ruimtes	hardhout (FSC)	schilderwerk, kleur RAL 7006 Beigegrau
onderdorpels gevelkozijnen gemeenschappelijke ruimtes	kunststeen	zwart/antraciet
gevelkozijnen, ramen en deuren appartementen begane grond en verdiepingen.	kunststof	houtlook profiel, kleur RAL 7006 Beigegrau

gevelkozijn en voordeur woningen galerijzijde van Hendrik	hardhout (FSC)	schilderwerk, kleur RAL 7006 Beigegrau
toegangsdeuren fietsenstalling Hendrik	hardhout (FSC)	schilderwerk, kleur RAL 7006 Beigegrau
toegangshek fietsenstalling Frederik en Lourens	staal	thermisch verzinkt en gepoedercoat, kleur RAL 7006 Beigegrau
beglazing	HR++ en triple (gebouw Frederik)	blank helder glas
hang- en sluitwerk	aluminium	grijs
balustrades Hendrik	metaal	lamellen hekwerk, gepoedercoat in kleur RAL 7006 Beigegrau
balustrades Lourens en Frederik	metaal	stripstaal balusters met glasinulling gepoedercoat in kleur RAL 7006 Beigegrau
glasinulling balustrades Lourens en Frederik	gehard gelaagd glas	blank helder
constructie t.b.v. zonnweringsdoeken (optie) penthouses Lourens en Frederik	stalen constructiekokers	thermisch verzinkt en gepoedercoat, kleur RAL 7006 Beigegrau
akoestisch plafond balkon en galerijen	houtwolcement plaat met	fijne vezel, witgrijs
vluchttrap buiten Hendrik	staal	thermisch verzinkt, kleur grijs
gevelarmatuur toegang fietsenstalling	metaal	kleur zwart, LED-opbouwarmatuur op gevelmetselwerk
gevelarmaturen naast hoofdentree	metaal	kleur zwart, LED-opbouwarmatuur op gevelmetselwerk

Dak		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
daktrim	aluminium	gepoedercoat in kleur RAL 7006 Beigegrau
dakafwerking Lourens en Frederik	bitumineuze dakbedekking	zwart, afwerkt met een grindlaag (balast)
dakafwerking Hendrik, Cornelis	voorzien van sedum en bloemdragende planten	
dakluik	aluminium/geïsoleerd	gepoedercoat in kleur grijs

7.2 Interieur algemene ruimte

Entreehal		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
binnendeuren	HDF-deur (brandwerend)	stomp, voorzien van glasstrook conform tekeningen, nader door de architect te bepalen kleur RAL 9010
binnendeurkozijnen	gecertificeerd hardhout	RAL 9010
wandafwerking entreehal	wandtegels 60x60 cm plint tot 0,6m daarboven wandweefsel	Mosa Solids 5110V, wandweefsel gesausd in kleur n.t.b.
vloerafwerking	vloertegels, 60x60cm, nabij entreedeur schoonloopmat	nader door de architect te bepalen kleur
plafondafwerking	verlaagd systeemplafond	OWA A90, zichtbaar systeemprofiel 24 mm
verlichting	plafondlichtpunten voorzien van inbouwarmatuur. In hoge gedeelte direct achter de ingang een hanglamp	
vaste bank (entreehal Lourens en Frederik)	houten zitting verticale delen gelijk aan wandafwerking	hout in nader door de architect te bepalen kleur.
plantenbak (entreehal Lourens en Frederik)	er wordt geen beplanting opgenomen	
mededelingenbord	metaal / kurk	n.t.b.
bord met huisnummers per verdieping	metaal / kunststof	n.t.b.

corridor/lifthal		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
binnendeuren algemene ruimte	HDF-deur	stomp, voorzien van glasstrook conform tekeningen, HPL-afwerking, kleur RAL 9010
binnendeuren entree appartementen	HDF-deur	stomp, geschilderd, kleur n.t.b.
binnendeurkozijnen	gecertificeerd hardhout	nader te bepalen
lift kader, front en interieur cabine	RVS	

wandafwerking	structuurspuitwerk	kleur wit
vloerafwerking	projecttapijt	nader door de architect te bepalen kleur
plafondafwerking	akoestisch dempende plafondplaat	OWA A90, zichtbaar systeemprofiel 24 mm
verlichting	kunststof	LED-inbouwarmatuur

trappenhuis begane grond		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
binnendeuren	HDF-deur	stomp, voorzien van glasstrook conform tekeningen, HPL-afwerking, kleur RAL 9010
binnendeur naar ruimte onder trap	HDF-deur	stomp, voorzien van glasstrook conform tekeningen, HPL-afwerking, kleur RAL 9010
binnendeurkozijnen	hardhout (FSC)	geschilderd , kleur RAL 9010
wandafwerking	structuurspuitwerk	wit
vloerafwerking	vloertegels, afmetingen 60x60 cm	Mosa Solids 5110V
trappen	prefabbeton	lichtgrijs, schoonbeton
balustrades	stripstalen hekwerken	RAL 9010
plafondafwerking (Hendrik)	houtwol cement combiplaat	fijne vezel, kleur witgrijs
plafondafwerking (Frederik en Lourens)	akoestisch dempende plafondplaat	OWA A90, zichtbaar systeemprofiel 24 mm
verlichting	één plafondlichtpunt	LED- opbouwarmatuur
trappenhuis verdiepingen		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
binnendeuren	HDF-deur	stomp, voorzien van glasstrook conform tekeningen, HPL-afwerking, kleur RAL 9010
binnendeurkozijnen	hardhout (FSC)	geschilderd, kleur RAL 9010
wandafwerking	structuurspuitwerk	wit
vloerafwerking	projecttapijt	nader door de architect te bepalen kleur
trappen	prefabbeton.	lichtgrijs schoonbeton
balustrades	stripstalen hekwerken	RAL 9010
plafondafwerking (Hendrik)	akoestisch dempende plafondplaat	fijne vezel, kleur witgrijs
plafondafwerking (Frederik en Lourens)	akoestisch dempende plafondplaat	OWA A90, zichtbaar systeemprofiel 24 mm
verlichting	één plafondlichtpunt	LED- opbouwarmatuur
fietsenstalling		
omschrijving	materiaal	kleur / afwerking
binnendeuren	HDF-deur met schopplaat	stomp, voorzien van glasstrook conform tekeningen, HPL-afwerking, kleur RAL 9010
binnendeurkozijnen	hardhout (FSC)	geschilderd in kleur RAL 9010
fietsenrekken	metaal	thermisch verzinkt, kleur grijs. Fabrikaat Falco, rekken voorzien van huisnummeraanduiding

wandafwerking	beton of schoon metselwerk (kalkzandsteen) of geïsoleerde voorzetwand glad afgewerkt en geschilderd. Kwetsbare hoeken voorzien van hoekbescherming (profielen)	grijs, wit
vloerafwerking	betonvloer gevlinderd en/of voorzien van coating	grijs, antislip
plafondafwerking	isolerende houtwol cement combiplaat	fijne vezel, kleur witgrijs
verlichting	kunststof	LED-opbouwarmaturen, spatwaterdicht
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	beton of zandcement dekvloer	onafgewerkt, grijs
plafondafwerking	isolerende houtwol cement combiplaat	fijndradig, naturel
verlichting	plafondlichtpunt	LED-opbouwarmatuur, spatwaterdicht

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 metal- stud	behangklaar	naden en schroefgaten afgesmeerd Conform niveau C
wandafwerking gibo	behangklaar	naden afgesmeerd, verschillende gibo kleuren zijn zichtbaar
wanden badkamer	Wandtegelwerk 250x330mm liggend	wandtegels tot plafond, daarboven structuurspuitwerk, kleur wit
wanden toilet	Wandtegelwerk 250x330mm liggend	wandtegels tot 1,5 meter, daarboven structuurspuitwerk, kleur wit
wanden installatieruimte		onafgewerkt
vloer	zwevende dekvloer	zandcement, kleur grijs
vloer badkamer en toilet	Vloertegelwerk 300x300mm	vloertegels, kleur grijs/antraciet
plafond meterkast, bergingen en andere ondergeschikte ruimten	beton	onafgewerkt
plafond	beton	structuurspuitwerk, kleur wit
dorpels toilet en badkamer	kunststeen	antraciet
sanitair	keramisch	volgens brochure
verwarming / koeling		vloerverwarming
ventilatie	metaal	Inblaas- en afzuigventielen, gepoedercoat in kleur RAL 9010
elektra	kunststof	schakelmateriaal, kleur wit