

Parel
MOER
WIJK



Technische
OMSCHRIJVING

58 APPARTEMENTEN FASE 3

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
ALGEMENE PROJECTGEGEVENS.....	3
TOELICHTING.....	5
TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	8
1. PEIL EN MAATVOERING	8
2. GRONDWERK.....	8
3. RIOLERING	8
4. TERREININRICHTING	8
5. FUNDERING	9
6. BETONWERK.....	9
7. METSELWERK.....	10
8. METAALWERKEN.....	10
9. DAKCONSTRUCTIES	10
10. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	11
11. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING ALGEMENE RUITEN.....	12
12. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING PRIVÉ GEDEELTE	13
13. BINNENINRICHTING PRIVÉ GEDEELTE	13
14. LOODGIETERSWERK	14
15. GASINSTALLATIE	14
16. VERWARMINGSINSTALLATIE	15
17. MECHANISCHE VENTILATIE	16
18. ELEKTRISCHE INSTALLATIE APPARTEMENTEN	16
19. TELECOMMUNICATIE INSTALLATIE	17
20. INSTALLATIE ALGEMENE RUITEN	18
BIJLAGE: RUIJITE AFWERKSTAAT APPARTEMENT	19
BIJLAGE: RUIJITE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIJITE	19
BIJLAGE: KLEUR- EM MATERIAALSTAAT.....	20

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Korte beschrijving van het werk:

De bouw omvat totaal 87 appartementen verdeeld over 3 woongebouwen te realiseren in Den Haag. Deze technische omschrijving heeft betrekking op appartementencomplex W1 en W2.

Gebouw	Aantal	Benaming	Type	Hoofdkenmerken
W1	3	Tussen appartement begane grond	Ab	Begane grond appartement met een beukmaat van 7200 mm en 3 kamers
W1	1	2-kamer appartement begane grond	Ab-i	Begane grond appartement met een beukmaat van 7200 mm en 2 kamers
W1	1	Hoekappartement begane grond	Ab-h	Begane grond hoek-appartement met een beukmaat van 8400 mm en 3 kamers
W1	16	Tussen appartement verdiepingen	Av	Appartement op de verdieping met beukmaat van 7200mm en 3 kamers
W1	4	Hoekappartement verdieping	Av-h	Hoekappartement op de verdieping met een beukmaat van 8400 mm en 3 kamers
W1 + W2 + W3	12	Hoekappartement XL verdieping	B	Hoekappartement op de verdiepingen met een beukmaat van 4800 + 6300mm en 3 kamers
W2 + W3	6	Tussen appartement begane grond	Cb	Begane grond appartement met een beukmaat van 8100 mm en 3 kamers
W2 + W3	2	2-kamer appartement begane grond	Cb-i	Begane grond appartement met een beukmaat van 8100 mm en 2 kamers
W2 + W3	2	Hoekappartement begane grond	Cb-h	Begane grond hoek-appartement met een beukmaat van 8100 mm
W2 + W3	32	Tussen appartement verdiepingen	Cv	Appartement op verdieping met een beukmaat van 8100mm en 3 kamers
W2 + W3	8	Hoekappartement verdieping	Cv-h	Hoekappartement op de verdiepingen met een beukmaat van 8100mm en 3 kamers

Voor alle projecten en woningtypen geldt dat wij, indien het overeengekomen voorverkooppercentage niet wordt behaald, ons het recht voorbehouden om binnen de gestelde randvoorwaarden en stedenbouwkundige uitgangspunten, met in acht name van de daarin geformuleerde kwaliteit van de locatie, woningen te herontwikkelen.

Planontwikkeling

Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V.

Bezoekadres:
Calandstraat 4
3316 EA DORDRECHT
Telefoon: 078 633 39 11

Postadres:
Postbus 729
3300 AS DORDRECHT

Ondernemer

Van Wijnen Stolwijk B.V.
Bezoekadres:
Benedenkerkseweg 48
2821 LD STOLWIJK
Telefoon: 0182 34 80 00

Postadres:
Postbus 45
2820 AA STOLWIJK

Inlichtingen

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de woningen uit dit project kunnen van maandag tot en met zaterdag van 09.00 uur tot 17.30 uur worden verkregen bij:

Olsthoorn Makelaars, Wateringse Veld

Bezoekadres:
Santiagosingel 1
2548 HN Den Haag
Telefoon: 070 308 46 56
info@olsthoornmakelaars.nl

TOELICHTING

ALGEMEEN

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogte van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d.

De maatvoering van de plattegronden is **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

BOUWBESLUIT

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit zoals dat geldig was ten tijde van de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning (begin februari 2020).

Voor dit project is gebruik gemaakt van de zgn. 'krijtstreep-methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn of de belemmering door een dak overstek de eisen van het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze, theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Toepassing van de krijtstreepmethode is gedaan in overleg- en met goedkeuring van de afdeling bouwtoezicht van de gemeente.

BEGRIPSBEPALINGEN

In het Bouwbesluit zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond de woning afwijkend van die in het spraakgebruik. De meest voorkomende afwijkingen zijn:

Bouwbesluitbegrippen	Ruimte-omschrijvingen
Verblijfsruimte	: voor woonkamer, slaapkamer en keuken;
Verkeersruimte	: voor entreehal;
Toilet- of badruimte	: voor toilet en badkamer;
Onbenoemde ruimte	: technische ruimte(n);
Meterruimte	: meterkast.

Tenzij anders vermeld is de zolder benoemd als "onbenoemde ruimte". Een "onbenoemde ruimte" betekent dat deze ruimte niet geschikt is als verblijfsruimte onder de direct specifieke eisen waaraan een verblijfsruimte dient te voldoen.

Indien de verkrijger deze ruimte direct of in een latere fase in wil (laten) richten als verblijfsruimte dan zullen de voorzieningen, hiervoor noodzakelijk, aangebracht dienen te worden.

OPLEVERINGSVOLGORDE

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger geen rechten ontleen aan de voorgenomen opleverings-volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

VERZEKERING

C.A.R.- en aansprakelijkheidsverzekering(en)

Voor rekening van de ondernemer worden het werk en de wettelijke aansprakelijkheid voor schade door de uitvoering verzekerd gedurende de bouwperiode.

SWK-BEPALINGEN

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2020, module IF en IIS.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van het SWK.

ENERGIE PRESTATIE NORM (EPN)

Om het energiegebruik terug te dringen heeft de overheid enige jaren terug in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw, zoals de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte, de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties, etc. kengetallen. De combinatie van die kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt. Bij de onderhavige woningen is de EPC 0.26.

Kopersopties kunnen van invloed zijn op de EPC van de basisappartementen. Hierdoor kan het noodzakelijk zijn dat er aanpassingen moeten plaatsvinden aan de installaties van de woning wanneer hiervoor wordt gekozen. Deze aanpassingen zijn in de aangeboden kopersopties verwerkt.

TERMIJNREGELING

In de aannemingsovereenkomst is voor de betalingen een termijnregeling opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan begrippen, die het stadium waarin het bouwproces verkeert, weergeven. Hieronder wordt nader toegelicht bij welke stand van het werk de omschreven termijn vervalt, eventuele technische begrippen worden verderop in dit document nader toegelicht.

Het vervallen van de hieronder genoemde termijnen wordt per gebouw beoordeeld.

Omschrijving termijn:

Stand van het werk:

Aanvang bouw woning:

Als aanvang van de bouw wordt beschouwd het ontgraven van de bouwput ten behoeve van de fundering of het slaan van de eerste paal (niet de feestelijke eerste paal). Het peilmoment, dat als eerste plaatsvindt, wordt aangemerkt als aanvang van de bouw.

Ruwe laagste vloer gebouw:

De ruwe begane grondvloer van het gebouw is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht. N.B.: de factuurdatum van de declaratie van deze termijn is de datum waarop het overeengekomen aantal werkbare werkdagen begint te tellen.

Ruwe vloer privé gedeelte:

De ruwe vloer van uw privé gedeelte is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.

Binnenspouwbladen privé gedeelte:

De termijn binnenspouwbladen gereed vervalt op het moment dat de binnenspouwbladen, inclusief kozijnen casu quo stelkozijnen (exclusief glaswerk), van uw privé gedeelte geplaatst zijn.

Buitengevel privé gedeelte:

Deze termijn vervalt zodra genoemde de buitengevel van uw privé gedeelte gereed is. De termijn buitengevel omvat het ruwe buitenmetselwerk (exclusief glas-, voegwerk en waterslagen), de gevelbeplating, aftimmering en/of buitengevelstucwerk.

Dak gebouw waterdicht:

Plat dak: definitieve dakbedekking, exclusief daktrimmen en boeiboorden.

Stuc-, spuit- en tegelwerk privé gedeelte :

Tegel-, spuit- en stucwerk gereed.

Oplevering privé gedeelte:

Te declareren bij oplevering van het privé gedeelte, te betalen vóór de oplevering en sleuteloverdracht van het privé gedeelte en als het privé gedeelte op redelijke wijze bereikbaar is.

Losse bouwonderdelen, zoals bergingen worden buiten beschouwing gelaten bij de vervaldata van de termijnen.

Bouwonderdelen, die opgedragen zijn vanuit de koperskeuzelijst, vallen niet onder de termijnregeling, evenmin als eventueel individueel meerwerk. Overeenkomstig artikel E van de Aanvullende Bepalingen bij de koop-/aannemingsovereenkomst is hiervoor bij opdracht 25% van de kosten declarabel. Het resterende deel (75%) wordt bij oplevering in rekening gebracht, en dient vòòr de oplevering en sleuteloverdracht van het huis betaald te zijn.

VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels ons digitale kopers portaal worden de data van deze kijkdagen bekend gemaakt.

VEILIGHEID NA OPLEVERING

Voor de bewassing van de ramen in de appartementen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf kan geschieden. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat u, in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen zult moeten aanbrengen.

Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1. PEIL EN MAATVOERING

Peil van de woning

De bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree wordt Peil (P=0) genoemd en is het punt van waaruit alle hoogtematen worden aangegeven. De peilhoogte t.o.v. N.A.P. wordt in overleg met de gemeente bij de aanvang van het werk vastgesteld.

Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en zijn circa-maten.

Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

2. GRONDWERK

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, grondleidingen en bestratingen. De aanvullingen binnen de perceelgrenzen worden zodanig uitgevoerd dat een nette aansluiting ontstaat met het openbaar gebied.

Als bodemafluiting van de kruipruimte wordt tussen de funderingsbalken een laag zand aangebracht. De kruipruimte zal onder normale omstandigheden droog zijn. Bij extreme omstandigheden, kan soms grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimten onder het gebouw. Koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen houden.

3. RIOLERING

De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Vuil- en schoon (hemel)water worden gescheiden afgevoerd in kunststofbuizen (Komo-gekeurd) van voldoende diameter. In de riolering wordt buiten de gevel een flexibel aansluitstuk aangebracht, waarna de riolering wordt aangesloten op een verzamelriool en vervolgens op het gemeenteriool. Het schone hemelwater wordt op de platte daken van de woongebouwen opgevangen en/of aangesloten op het schoonwaterriool of afgevoerd op het open water.

Regenwaterbuffering:

Om piekbelasting op het gemeentelijk rioolstelsel te voorkomen zal door de ontwikkelaar in afstemming met de gemeente en het hoogheemraadschap een (ondergrondse) water-infiltratie en/of buffervoorziening worden getroffen aan de achterzijde of onder de gebouwen. Hiermee wordt regenwater tijdelijk opgeslagen en kan het geleidelijk in de grond verdwijnen, dan wel naar het gemeenteriool worden afgevoerd.

4. TERREININRICHTING

Het terrein wordt ingericht conform de verkoop situatietekening.

Erfafscheidingen / beplanting

Er worden groene erfafscheiding aangebracht zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze bestaat uit haagbeplanting van ca 60cm hoogte. Ook rondom de gebouwen wordt de gevelplint omkleed met haagbeplanting.

Bestaande bomen:

De bestaande bomen in het openbaar gebied langs het water aan de Ulenpasstraat worden zoveel mogelijk gehandhaafd.

Nieuwe bomen:

In overleg met gemeente worden aan de achterzijde van de gebouwen (galerijzijde) een aantal nieuwe bomen geplant.

Privé-tuinen

De appartementen op de begane grond hebben een privé tuin met terras, welke zich op ca. 50cm boven maaiveld bevindt (op woning niveau). Deze terrassen maken geen onderdeel uit van de collectieve buitenruimte.

Het hoogteverschil is gecreëerd door prefab betonnen L-vormige keerwand elementen. Rondom de keerwanden wordt haagbeplanting aangebracht. Het terras zelf wordt bestraat met betontegels van 50x50cm.

Per terras, wordt er tevens een trap aangelegd van betonnen treden naar de openbare ruimte. Het terras is niet onderheid.

Buitenverlichting

Aan de gevels van de gebouwen wordt op diverse plaatsen buitenverlichting aangebracht. Deze verlichting is geschakeld op de centrale elektra installatie voorziening van de gebouwen. Dit betreft de volgende posities:

- Bij de hoofdentree;
- Bij de woning entree's;
- Bij de ingang van de collectieve fietsenstalling;

Parkeren

Al het parkeren dient in de openbare ruimte te geschieden.

Afvalverwerking

Ten behoeve van de huisvuilverwerking worden door Gemeente Den Haag in het openbare gebied ondergrondse containers geplaatst, op loopafstand van de hoofdentree.

5. FUNDERING

De fundering bestaat uit betonnen funderingspalen met daarover betonnen funderingsbalken.

6. BETONWERK

De volgende onderdelen worden in beton uitgevoerd:

- de funderingspalen;
- de funderingsbalken;
- de begane grond geïsoleerde kanaalplaatvloer.
Voor toegang tot de kruipruimte wordt in de hoofdentreehal onder de schoonloopmat een sparing opgenomen in de begane grondvloer, die wordt afgedekt met een geïsoleerd kruipluik, voorzien van een verzonken luikring;
- de binnenspouwbladen, bouwmuren, stabiliteitswanden;
- de verdiepingsvloeren. De naden aan de onderzijde van de vloeren blijven in het zicht;

Schoonwerk betonwerk

- Prefab betonnen trappen;
- Prefab betonnen balkonvloeren;
- Prefab betonnen galerij vloeren;
- Prefab betonnen waterslagen, onder de buitengevelkozijnen.

7. METSELWERK

Gevels

Deze bestaan uit:

- een buitenspouwblad van metselwerk in baksteen waalformaat in kleur volgens kleurschema;
- een spouwruimte in de gevel voorzien van minerale wol spouwisolatie, bevestigd op het binnen spouwblad;
- prefab betonnen binnen spouwblad elementen.
- in het metselwerk worden op daarvoor geschikte locatie 'fauna'voorzieningen opgenomen voor het huisvesten van in de omgeving aanwezige vleermuizen, vogels en insecten.

Ventilatie

Ten behoeve van de ventilatie van de kruipruimte worden kunststof ventilatiekokers met roosters opgenomen in de voor- en achtergevel.

Niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de appartementen bestaan uit cellenbetonblokken en/of gipsbetonblokken van 70mm of 100mm dik.

De niet dragende binnenwanden in de algemene ruimten (opstelruimte scootmobiels, werkkast, hydrofooruimte etc), zijn van kalkzandsteen 100mm dik.

8. METAALWERKEN

De volgende onderdelen worden in metaal uitgevoerd:

Constructief staalwerk

- Stalen hoofdconstructie t.b.v. galerij vloeren, bestaande uit kolommen en liggers, in thermisch verzinkte en gepoedercoate uitvoering;
- Stalen lateien / geveldragers voor opvang metselwerk, in kleur gemoffeld;
- Stalen lateien boven gevelkozijnen, voor opvang metselwerk, in kleur gemoffeld;

Hekwerken en leuning

- Balkon hekken (lamellen) in kleur gemoffeld;
- Galerij hekken (spijlen) in kleur gemoffeld;
- Buisleuning / traphekkens in het trappenhuis in kleur gemoffeld;
- Afscheiding op begane grond tussen de vluchtrappen en galerijen, in kleur gemoffeld.

Overige metaalwerken

Postkasten naast de hoofdentree;

9. DAKCONSTRUCTIES

Dakbedekkingen

Platte daken worden voorzien van een dakbedekking met isolatie, voorzien van ballastgrind en waar nodig voorzien van looppadtegels.

Daar waar nodig wordt een aanlijnvoorziening aangebracht ten behoeve van dak-inspectie en bereikbaarheid van PV-panelen en andere gebouwinstallaties.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de hoofddaken worden aan de galerijzijde langs de gevels aangebracht en worden in pvc uitgevoerd.

De half inpandige balkons (straatzijde) zijn niet aangesloten op het schoonwaterriool, maar worden voorzien van een zogenaamde spuwer.

Dakranden

De daken zijn voorzien van een dakrand met een overstek. Dit overstek is aan de buitenzijde afgewerkt met een onderhoudsarm zetwerk. Kleurstelling conform kleur- en materiaalstaat.

10. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Gevelkozijnen- en ramen

- Alle gevelkozijnen ramen en deuren worden uitgevoerd in kunststof, met uitzondering van de volgende posities:
 - o hoofdentree pui;
 - o balkonkozijnen en deuren;
 - o deurkozijnen en deuren van trappenhuis naar galerijen;
 - o deurkozijnen en deuren van collectieve fietsenstalling;

Deze bovengenoemde uitzonderingen worden uitgevoerd in hout.

- De ramen worden uitgevoerd als draai-kiepraam en/of draairaam en voorzien van een tochtwering.
- De draairichting van deuren en ramen is op de tekeningen aangegeven.
- Alle beweegbare ramen en buitendeuren worden voorzien van tochtprofielen.
- De gevelkozijnen van de begane grond appartementen, welke doorlopen tot aan de begane grondvloer, alsmede alle buitendeurkozijnen worden uitgevoerd met kunststeen dorpels.

Binnenkozijnen en -deuren

- De kozijnen en deuren in algemene ruimten worden uitgevoerd in hout.
- Binnendeurkozijnen in de appartementen van wit gemoffeld plaatstaal in opdekuitvoering met een bovenlicht , met uitzondering van het bergingskozijn- en het meterkastkozijn. Deze worden voorzien van een dicht paneel.
- Binnendeuren in de appartementen zijn in opdek uitvoering en fabrieksmatig afgelakt.
- Onder de binnendeuren geen dorpels, met uitzondering van de deuren van het toilet en de badkamer, hier toepassing van dorpel in de dagmaat van het kozijn achter de deur.
- Alle binnendeuren naar vertrekken 231,5 cm hoog met een minimale doorgang van 230 cm.

Dakluik

- Op de bovenste verdieping wordt in het trappenhuis een dakluik met schaartrap voor dakinspectie aangebracht.

Beglazing

De gevelkozijnen en draaiende delen worden voorzien van hoogwaardige isolerende HR++ beglazing.

Bovenlichten van binnendeurkozijnen, indien niet voorzien van een dicht paneel, worden voorzien van blank enkelbladig glas.

Glasopeningen in deuren en kozijnen in de algemene ruimten zijn voorzien van gelaagd doorvalveilig glas.

Hang- en sluitwerk

De entree deur van het appartement is voorzien van een cilinderslot met een driepuntssluitsysteem, aan de buitenzijde een vaste greep op aluminium schild, aan de binnenzijde een draaibare kruk.

De balkondeur is middels een cilinderslot vanaf de binnenzijde afsluitbaar.

De entree deur en de balkondeur van uw appartement worden gelijksluitend uitgevoerd met de toegang tot de fietsenstalling, hoofdentree en scootmobielruimte. Dat wil zeggen dat met één sleutel alle genoemde buitendeuren te bedienen zijn.

Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen in inbraakwerende kwaliteit volgens richtlijnen Politiekeurmerk/Bouwbesluit.

In de deuren van het toilet en de badkamer worden vrij-/bezetsloten gemonteerd. In de deur van de meterkast wordt een kastslot gemonteerd. De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

Alle deuren met deurkrukken en kortschilden in geanodiseerde aluminium uitvoering.

NATUUR- EN KUNSTSTEEN

Dorpels van kunststeen, kleur antraciet, achter de deuren van het toilet en de badkamer.

Vensterbanken van kunststeen, kleur wit genuanceerd op de borstweringen onder de gevelkozijnen.

Centrale hal entreepui voorzien van kunststeen dorpel.

11. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING ALGEMENE RUITEN

Plafondafwerking

De plafonds van de centrale entreehal en het hoofdtrappenhuis worden voorzien van akoestisch plafondpanelen. Zie afwerkstaat.

Verlaagde Houtwolcement (isolerende) plafonds in de gezamenlijke fietsenstallingsruimten. Zie afwerkstaat.

Wandafwerking

Geïsoleerde voorzetwanden in het trappenhuis en de lifthal op de verdiepingen. Zie afwerkstaat.

Entreehal voorzien van: Wandtegelwerk Mosa Terra Maastricht afm. 30x30cm, strokend aangebracht. Boven wandtegelwerk glasvliesbehang met dekkend sauswerk.

Lifthal / trappenhuis verdiepingen voorzien structuurspuitwerk. Zie afwerkstaat.

Vloerafwerking

Entreehal voorzien van schoonloopmat fabricaat Coral Classic, zie afwerkstaat

Vloertegelwerk Fabricaat Mosa Terra Maastricht afm. 30x30cm, met plinttegel van ca. 10cm.

Liftvloer voorzien van Vloertegelwerk Mosa Terra Maastricht afm. 30x30cm

Fietsenberging voorzien van zandcement afwerkvloer met slijtlaag

Trappenhuis op verdiepingen voorzien van marmoleum dik 2,5mm met plint van 75mm hoog. Zie afwerkstaat.

12. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING PRIVÉ GEDEELTE

Stukadoorwerk / spuitwerk

Plafonds worden voorzien van spuitwerk. Zie afwerkstaat.

Tegelwerk / behangklaar

De wanden in het appartement zijn behang-klaar, met uitzondering van de betegelde wanden, wanden van de onbenoemde ruimte (techniekrimte) en de meterkast. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dickere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn.

Badkamer: Wandtegels tot plafond

Toiletruimte: Wandtegels tot 1,2m;

Tegelwerk als omschreven in de afwerkstaat.

Dekvloeren

De dekvloeren worden binnen de geldende vlakheidseisen opgeleverd. Na oplevering kan het nodig zijn dat u eerst de vloer nog nader moet uitvlakken ten behoeve van uw eigen vloerafwerking.

In de appartementen worden de vloeren voorzien van een zwevende dekvloer, dit betekent dat de dekvloer aangebracht wordt op een laag isolatie. Voor afwerking (door de kopers) dient rekening gehouden te worden met een maximale dikte van 15 mm; Uw gekozen vloerafwerking ter plaatse van de vloerverwarming mag een maximale isolatiewaarde hebben van $R = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Plinten

In de woning worden geen plinten aangebracht.

13. BINNENINRICHTING PRIVÉ GEDEELTE

Keukeninrichting

De appartementen worden standaard voorzien van een keuken. Voor aankoop, levering en montage wordt uitgegaan van een project-aanbiedingskeuken t.w.v. € 5.000,- incl. btw.

Optioneel kan ook voor een andere keuken bij onze projectleverancier gekozen worden.

De keuken wordt in beide gevallen na oplevering geplaatst. Een complete uitleg van uw keuzemogelijkheden, wordt omschreven in de bijlage "koperinformatie "Goed voorbereid op weg naar uw nieuwe woning"

Indien u kiest voor casco (geen keuken), ontvangt u via het meer- en minderwerk een retourbedrag van €4.130,- incl. btw. In dat geval worden alle aansluitpunten in de keuken op de standaard basisposities afgedopt opgeleverd, zoals aangegeven op de verkooptekening (0-tekening). De elektrische aansluitingen worden wel afgemonteerd.

Meterkastruimte

Als achterwand wordt ten behoeve van het plaatsen van de diverse meters een plaatmateriaal aangebracht.

De ruimte zal voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

14. LOODGIETERSWERK

Riolering

De binnenriolering is van kunststof. Door het dak is een dakdoorvoer aangebracht ten behoeve van de ontluchting van de riolering.

De op de verkoopgeveltekeningen aangegeven hemelwaterafvoeren zijn ter indicatie en zijn afhankelijk van de verdeling in de totale gevel.

Waterinstallatie

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof.

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluit-/aftapbaar. De koud waterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- Mengkraan op het aanrechtblad;
- Afwasmachine in keuken;
- Wasmachinekraan;
- Douchemengkraan;
- Wastafelmengkraan;
- Fonteinkraan in toilet;
- Warmtepomp;

De warmwaterleiding vanaf de warmtepomp met een warmwatervoorziening naar de volgende punten:

- Aansluitpunt voor een mengkraan op aanrechtblad.
- Douchemengkraan.
- Wastafelmengkraan in badkamer.

Voor de warmwatercapaciteit gelden de eisen zoals omschreven in de SWK-voorschriften. De warmtepomp (zie onderdeel verwarmingsinstallatie) verzorgt ook de warmwatervoorziening.

Deze voorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van alle tappunten.

Sanitair

De woning wordt standaard uitgerust met het sanitair dat omschreven is in de sanitair specificatie.

- Wastafel en fontein op circa 90 cm + vloer.
- Douchemengkraan op circa 110 cm + vloer.
- Wasmachine- en warmtepomp-vulkraan op circa 110 cm + vloer.

15. GASINSTALLATIE

De woning is 'gasloos' en wordt dus niet aangesloten op het gasleidingnet.

16. VERWARMINGSINSTALLATIE

Warmteopwekking:

De woningen worden verwarmd door een water/water warmtepomp, fabricaat: Itho Daalderop (o.g.) met ingebouwd warmwater voorraadvat van 200L.

De hulpenergie wordt betrokken uit bodemwisselaars die onder en naast de gebouwen worden geplaatst en per gebouw worden gekoppeld. De leidingen van de bodemwisselaars worden door de schachten gevoerd en aangesloten op de warmtepompen in de berging van ieder appartement.

HUUROVEREENKOMST WARMTEOPWEKKINGS- INSTALLATIE

De warmte (en koude) opwekkings-installatie wordt eigendom van een energie leverancier. Dit betreft op hoofdlijn de bodemwisselaar en de warmtepomp. Bij de aankoop van uw woning sluit u tevens een huurovereenkomst met deze energie leverancier. De leverancier is daarmee verantwoordelijk voor het onderhoud van dit deel van de installatie en tevens voor de warmtelevering.

De energieleverancier levert volgens het "niet meer dan anders" (nmda) principe warmte en koude aan de bewoners. Het nmda- principe komt er in het kort op neer dat een bewoner voor zijn energievoorziening (in dit geval warmte en koude) niet meer betaalt voor de verwarming en koeling dan een bewoner van een identieke woning met een gas gestookte HR-ketel en airconditioning.

Via de Warmtewet wordt er op toegezien dat het NMDA principe wordt nageleefd. De tarieven voor de verwarming worden jaarlijks, landelijk vastgesteld.

NB. De SWK garantieregeling is op dit onderdeel niet van toepassing.

Afgiftesysteem:

De begane grond en verdiepingen, behoudens de onbenoemde ruimten, worden uitgevoerd met vloerverwarming. De badkamer is tevens voorzien van een elektrische (handdoek)radiator. Fabricaat Delonghi Dolce Vita 550mm x 1.535mm.

Koeling:

In de zomer kunnen de appartementen via de bodemwisselaars ook worden gekoeld (passieve koeling). Dit geschiedt d.m.v. het koelen van de vloeren. Hierbij wordt de verwarmingsgroep van de badkamer, automatisch afgesloten van het koelen.

De (decentrale) temperatuurregeling vindt plaats door middel van thermostaten in de te verwarmen ruimte.

In de badkamer wordt geen ruimtethermostaat voorzien. Deze is voorzien van een elektrische radiator, welke separaat is in te stellen. De overige ruimten in het appartement lopen mee met de naastgelegen verblijfsruimten.

De werking en capaciteit van de verwarmingsinstallatie voldoet aan de SWK-regeling met bijbehorende garantiebepalingen.

De horizontale verdeelleidingen vanaf de verwarmingsinstallatie en/of -verdelers zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer. De aantallen, plaats en afmeting van de verdeler(s) voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen.

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

- | | | |
|---|---------------------|-------------|
| - | Woonkamer en keuken | : 22 graden |
| - | Hal / Entree | : 18 graden |
| - | Toilet | : 18 graden |
| - | Badkamer | : 22 graden |
| - | Slaapkamers | : 22 graden |
| - | Binnen berging | : 15 graden |

17. MECHANISCHE VENTILATIE

Er zal op mechanische wijze gebalanceerd worden geventileerd en afgezogen. In de berging van ieder appartement wordt een CO₂- en vocht gestuurde WTW unit geplaatst, welke met geluidsdempers wordt aangesloten op de toe- en afvoerkanalen in de schacht.

Voor de luchttoevoer zijn alle verblijfsruimten voorzien van inblaaspunten. Het aantal, afmeting en plaats van deze inblaaspunten en worden in een latere fase door de installateur definitief bepaald.

In de badkamer, berging (opstelplaats wasmachine), toilet en in de keuken wordt de lucht afgevoerd middels afvoerventielen in het plafond.

De ventilatieventielen in het plafond zijn van kunststof in de kleur wit.

Regelingen per ruimte:

- In de keuken/woonkamer wordt de hoofdregelaar geplaatst, middels een 3-standenschakelaar;
- In de slaapkamers komt een CO₂ detector;

De keuken is voorzien van recirculatiekap, welke onafhankelijk van het bovengenoemde balansventilatiesysteem functioneert.

18. ELEKTRISCHE INSTALLATIE APPARTEMENTEN

De appartementen worden aangesloten op het elektriciteitsnet. De individuele elektriciteitsmeter in uw meterkast blijft eigendom van het nutsbedrijf. De elektrische installatie wordt volgens het centraaldozen-systeem aangelegd, conform de vereisten van de NEN 1010. Alle wandcontactdozen zijn geaard. De appartementen worden standaard voorzien van 7 elektragroepen in de meterkast. Alle groepen worden beveiligd met een aardlekschakelaar. Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden uitgevoerd in wit kunststof als inbouw met uitzondering van de technische ruimte in het appartement, deze worden in opbouw uitgevoerd.

De kunststof buisleidingen worden geheel in de wanden en de vloeren weggewerkt, met uitzondering van de technische ruimten in het appartement, daar worden leidingen gedeeltelijk in opbouw uitgevoerd.

De posities van alle aanwezige schakelaars, lichtpunten en wandcontactdozen zijn indicatief op de verkooptekeningen weergegeven, de werkelijke plaats kan iets afwijken.

De montagehoogte boven de vloer:

Schakelaars

- Circa 1,05 meter - Schakelaars voor lichtpunten.

Wandcontactdozen

- Circa 0,30 meter - In woonkamer, keuken en slaapkamers.
- Circa 1,25 meter - Boven aanrecht in de keuken en in badkamer.
- Circa 1,00 meter - In overige vertrekken.

Kamerthermostaat

- Circa 1,50 meter - In woonkamer / keuken.

Mechanische ventilatie

- Circa 1,50 meter - In woonkamer / keuken.

Loze leidingen

- Circa 0,50 meter - In keuken.
- Circa 0,30 meter - In slaapkamers (volgens tekening).

Aansluitpunten

- Circa 0,30 meter - Cai (volgens tekening).

Verlichting

- Circa 1,75 meter - Wandlichtpunt badkamer.

In het plafond - Overige lichtpunten (volgens tekening).

PV-panelen

Op het dak van de appartementengebouwen worden PV-panelen aangelegd, zoals indicatief aangegeven is op de verkooptekeningen.

Per appartementen wordt er 1 zonnepaneel rechtstreeks op de appartementen aangesloten. Met uitzondering van appartement type B. Daar worden 2 zonnepanelen op het appartement aangesloten. De opbrengst van deze panelen wordt verrekend met het door u verbruikte elektra.

Rookmelders

Het appartement voorzien we van rookmelders conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de posities van de rookmelders vindt u op de verkooptekeningen. De rookmelders sluiten we aan op het lichtnet en voorzien we tevens van een noodstroombatterij.

19. TELECOMMUNICATIE INSTALLATIE

Media aansluitingen

Naar alle appartementen wordt door telecomproviders KPN en Ziggo een aansluiting aangebracht tot in de meterkast. Als bewoner dient u zelf te kiezen bij welke telecom provider u diensten af wilt nemen.

Uw aansluiting wordt dus pas actief nadat **door de bewoner** een abonnement is afgesloten.

In het appartement worden de buisleidingen voor de CAI aansluiting (Ziggo), vanuit de meterkast naar de woonkamer bedraad afgemonteerd. T.b.v. de telefoon wordt in de woonkamer een loze leiding aangebracht. In de hoofdslaapkamer wordt loze leiding voor telefoon of CAI voorzien.

20. INSTALLATIE ALGEMENE RUIMTEN

Elektra installatie

De algemene elektra installatie wordt gevoed vanuit de centrale voorzieningenkast / exploitatiekast. Hierop zijn de volgende onderdelen aangesloten:

- Lift.
- Verlichting en rookmelders entree en trappenhuizen.
- Verlichting en wandcontactdozen in de overige algemene ruimten.
- Decentrale noodverlichting.
- Buitenverlichting ter plaatse van toegang gebouwen;
- Videofoon installatie in bellentableau;
- Hydrofoorinstallatie;
- Elektrische deuropeners ter plaatse van hoofdentree-deur, fietsenstallingsruimte, scootmobielruimte

Videofoon installatie

In de gang van ieder appartement wordt een videofooninstallatie met kleurenscherm en deuropenerinstallatie voor de hoofdentree-deur op de begane grond voorzien.

Liftinstallatie

Complete liftinstallatie met 6 stopplaatsen en telescopische schuifdeuren.

Hydrofoor

In de centrale entreehal van het gebouw op begane grond, is een hydrofooruimte gesitueerd, waarin een drukverhogingsinstallatie voor water wordt geïnstalleerd.

Water installatie

In de werkkast op begane grond, wordt een kraan met uitstortgootsteen opgenomen.

BIJLAGE: RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENT

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree	Zandcement dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Woonkamer	Zandcement dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Keuken	Zandcement dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Slaapkamers	Zandcement dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Toilet	Vloertegels (300x300) met kunststenen dorpel	Wandtegels (150x200), staand verwerkt) tot 1,2m hoogte, daarboven Wit spuitwerk	Wit spuitwerk
Badkamer	Vloertegels(300x300) met kunststenen dorpel, Douchehoek: 150x150mm	Wandtegels (150x200), staand verwerkt) tot plafond	Wit spuitwerk
Techniekruimte / berging	Zandcement dekvloer	Onafgewerkt	Wit spuitwerk
Meterkast	Zandcement dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

BIJLAGE: RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTE

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree	Schoonloopmat (antraciet)	Wit spuitwerk	Wit spuitwerk
Hoofdtrappenhuis begane grond	Tegels (300 x300) (antraciet) incl. plinttegel	Wit spuitwerk	Wit spuitwerk, en akoestische plafondpanelen
Hoofdtrappenhuis verdiepingen	Marmoleum incl. plint van 75mm	Wit spuitwerk	Wit spuitwerk, en akoestische plafondpanelen
Galerijen en noodtrappenhuis	Schoonwerk beton	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Techniekruimte Begane grond	Zandcement dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Fietsenberging begane grond	Zandcement dekvloer met slijtlaag.	Onafgewerkt	Houtwolcementplaten wit

BIJLAGE: KLEUR- EM MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Metselwerk hoofdvlakken	Baksteen	Geel
Metselwerk kaders en accenten	Baksteen	Wit
Voegwerk gevels	ca. 5mm terug liggend	Grijs
Waterslagen	Beton	Licht grijs / wit
Galerij/balkons	Schoonwerk beton	Licht grijs / wit
Kolomconstructie galerijen	Metaal	Wit
Balustrades galerijen	Metaal	Wit
Gevelbekleding loggia's / balkons	Volkern beplating	Licht grijs
Hekwerken t.p.v. loggia's / balkons	Metaal	Donker blauw
Luifel hoofdentree	Zetwerk	Licht grijs / wit
Kozijnen		
Kozijnen hoofdentree, fietsenstalling en galerijtoegang	Hout	Wit
Draaiende delen in kozijnen hoofdentree, fietsenstalling en galerijtoegang	Hout	Donker blauw
	Hout	Wit
Kozijnen ter plaatse van balkons	Hout	Donker blauw
Draaiende delen in balkonkozijnen	Kunststof	Wit
Overige gevelkozijnen	Kunststof	Donker blauw
Draaiende delen in overige gevelkozijnen	Metaal	Donker blauw
Postkasten en bellentableau	Metaal en hout	Wit
Binnenkozijnen en deuren	Kunststeen	Antraciet
Dorpel badkamer en toilet		
Daken		
Dakbedekking	Bitumineus grind ballastlaag	Zwart / grijs
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Grijs
Dakrand / onder- en voorzijde dakoverstek	Zetwerk	Wit
Diversen terrein		
Bestrating privé terrassen + looppaden	Betontegels	Grijs en licht grijs
Ophogingselementen / keerwandjes terrassen	Beton	Grijs
Trappen naar privé terrassen	Beton	Grijs

Onder de kleur 'wit' wordt een wit-tint verstaan. De kleuren wit van de materialen kunnen per fabricaat verschillen.