



Technische Omschrijving

Dirzwager fase 2B – 23 Appartementen

10 juli 2024

Inhoudsopgave

Algemene projectgegevens	4
Korte beschrijving van het werk	4
Planontwikkeling	5
Ondernemer (realisatie)	5
Inlichtingen	5
Toelichting	6
Algemeen	6
Opleveringsvolgorde	6
Besluit bouwwerken leefomgeving	6
BENG	7
Temperatuur Overschrijding Juli	8
SWK-bepalingen	8
Vereniging van eigenaren (VVE) en gezamenlijk gebruik	8
Veiligheid tijdens de uitvoering	8
Veiligheid na oplevering	9
Inhoud consumentendossier	9
Technische omschrijving	11
Peil	11
Maatvoering	11
Grondwerk	11
Rioleringen	11
Terreinverhardingen, terreininrichting en beplanting	12
Huisvuilophaalvoorzieningen	12
Erfgrens	12
Collectieve fietsenberging	12
Funderingen	13
Metselwerk, gevels en wanden	13
Vloeren	14
Daken	14

Vloer-, wand- en plafondafwerking in appartementen	14
Staalconstructies en metaalwerken	15
Kozijnen, ramen en deuren	15
Hang- en sluitwerk	16
Trappen en traphekken	17
Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren	17
PV-panelen	17
Sanitair, tegels en kunststeen	18
Binnenriolering	18
Aftimmerwerken	19
Schilderwerk	19
Keukeninrichting	19
Postkasten	19
Verwarmings- en koelingsinstallatie	19
Waterinstallatie	20
Ventilatie	21
Elektra	21
Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen	22
Rookmelders	22
Liftinstallatie	22
Ruimte afwerkstaat appartementen	23
Ruimte afwerkstaat trappenhuis	23
Ruimte afwerkstaat collectieve fietsenberging	23
Kleur- en materiaalstaat	24

Algemene projectgegevens

Korte beschrijving van het werk

Het project bestaat uit een appartementengebouw met 23 appartementen en één collectieve fietsenberging. Het appartementengebouw bestaat uit twee bouwdelen van vier bouwlagen. Een carré-vormig bouwdeel met de appartementen en verschillende gemeenschappelijke ruimtes en een losstaand bouwdeel met het trappenhuis en de lift. Beide bouwdelen zijn op elke verdieping met elkaar verbonden via de galerijen.

Projectnummer: 11100647 (23 koopappartementen)

Aantal	Type	Hoofdkenmerken
4	APP 1+6+12+18	Hoekappartement met 2 slaapkamers
1	APP 2	Hoekappartement met 2 slaapkamers op de begane grond
8	APP 3+4+8+9+14+15+20+21	Tussenappartement met 2 slaapkamers
7	APP 5+7+10+13+16+19+22	Hoekappartement met 3 slaapkamers
3	APP 11+17+23	Hoekappartement met 3 slaapkamers

Planontwikkeling

Van Wijnen Projectontwikkeling West

Bezoekadres:

Calandstraat 4

Dordrecht

Telefoon: **078- 633 3911**

Postadres:

Postbus 729

3300 AS Dordrecht

Ondernemer (realisatie)

Van Wijnen DORDRECHT B.V.

Bezoekadres:

Calandstraat 4

Dordrecht

Telefoon: **078- 633 39 11**

Postadres:

Postbus 729

3300 AS Dordrecht

Inlichtingen

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de appartementen uit dit project kunt u verkrijgen bij:

Ooms makelaars & financieel

Bezoekadres:

Gerrit Verboonstraat 2

3111 AA Schiedam

Telefoon: 010-273 0102

Schiedam [@ooms.com](mailto:Schiedam@ooms.com)

www.ooms.com

De technische omschrijving is onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in uw appartement toepassen. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze technische omschrijving boven de verkooptekeningen.

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 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 ontlenuen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogte van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d. Verrekening ten gevolge van deze wijzigingen is niet mogelijk.

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.

Vanwege garantie, waaronder waterdichting en geluidwering naar onderliggende appartementen, kunnen het toilet en de badkamer niet casco uitgevoerd worden. Bij de projectshowroom kunnen het toilet en de badkamer binnen de randvoorwaarden van het project aangepast worden naar de wensen van de verkrijger. De projectshowroom is op de hoogte van de mogelijkheden.

Opleveringsvolgorde

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

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het Besluit bouwwerken leefomgeving worden begrippen als keuken, woonkamer en slaapkamer niet gebruikt, maar wordt onder andere gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte. De ruimtes in het appartement voldoen aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving met de hiernavolgende benamingen:

Gewoonlijk bekend als

- Woonkamer/keuken/slaapkamer
- Hal
- Toilet of WC

Benaming volgens Bouwbesluit

- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Toiletruimte

- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| - Badkamer/douche | Badruimte |
| - Bergingen | Onbenoemde ruimte |
| - Meterkast/technische ruimte | Onbenoemde ruimte |

De appartementen voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving zoals dat geldig is ten tijde van de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend in mei 2024.

Voor dit project is gebruik gemaakt van de zogenaamde 'krijtstreep methode'. Dit 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- of balkonoverstek de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving 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 voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Aan het ontwerp van de appartementen liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- Nadere voorschriften van Bouw- en Appartementtoezicht;
- Bepalingen van de nutsbedrijven;
- Bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopappartementen (SWK).

BENG

Appartementen moeten volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). BENG wordt op drie indicatoren bepaald, deze zijn globaal te omschrijven als:

1. De energiebehoefte van uw appartement.
2. Het energieverbruik van uw appartement.
3. Het aandeel hernieuwbare energie van uw appartement.

De eerste eis gaat over de hoeveelheid energie die nodig is om het appartement te verwarmen en te koelen. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh/m². De eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en de oriëntatie van het gebouw.

Hoeveel energie is nodig om in de energiebehoefte van het gebouw te voorzien? Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m², hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming en koeling, maar ook warm tapwater, hulpenergie en verlichting. Van deze waarde kan de hoeveelheid opgewekte energie worden afgetrokken.

Tot slot wordt van nieuwe gebouwen verwacht dat er voor minstens 50% gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie van de energiebehoefte, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, biomassa of windenergie.

Temperatuur Overschrijding Juli

Ook moeten alle appartementen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijding gedurende een deel van het jaar. Deze overschrijding kan op diverse manieren worden voorkomen. Bij uw appartement is gekozen om vloerkoeling toe te passen op de warmtepomp. Dit is niet vergelijkbaar met een volledige airco, maar geeft u op warme zomerdagen wel verkoeling in het appartement.

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 Koopappartementen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2024, module I en IIA.

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.

Vereniging van eigenaren (VVE) en gezamenlijk gebruik

Bij de aankoop van uw appartement krijgt u het exclusieve gebruiksrecht van het door u aangekochte appartement en wordt u mede-eigenaar van het gehele gebouw en de collectieve buitenruimten. Dit wordt vastgelegd in de akte van splitsing, die door de notaris is opgesteld.

De beslissingsbevoegdheid voor u als koper wordt bepaald door de Vereniging van Eigenaren (VvE), waar u van rechtswege lid van wordt. De VvE beslist gezamenlijk over diverse zaken, bijvoorbeeld over onderhoud van het gebouw, het op te stellen huishoudelijk reglement, af te sluiten verzekeringen en onderhoudscontracten. Op basis van een door de VvE op te stellen begroting wordt de bijdrage per VvE-Lid toegekend.

Het gebruik en beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging en de collectieve binnentuin zal via de VvE door de bewoners bepaald worden.

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 terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake 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 appartement 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 informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen en onderhoud van installaties is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht.

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

Inhoud consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen

- SWK waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + opdrachtbevestiging

Gebruikshandleidingen

- Lucht/water warmtepomp
- WTW-unit
- PV-panelen en omvormer (Indien toegepast)
- Rookmelders
- Opstookprotocol

Onderhoudsadviezen

- Beglazing (zie woonwijzer)
- Kozijnen (zie woonwijzer)
- Kitwerk (zie woonwijzer)
- Schilderwerk (zie woonwijzer)

Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Overzicht garantie (woonwijzer)

Technische omschrijving

Peil

Als peil (P) geldt de bovenkant van de door ons afgewerkte begane grondvloer, ter plaatse van de hoofdentree van het appartementengebouw. De maat ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) is 600 mm plus NAP en is bepaald in overleg met de gemeente. Bij het uitwerken van uw appartement houden we rekening met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur toe te passen. De maximale dikte van de vloerafwerking van 15 mm is ook van belang voor de luchtstroom in uw appartement.

De peilmaten van het openbare gebied kunnen afwijken van de peilmaat van het appartementengebouw. Er is sprake van hoogteverschil in het plangebied.

Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en zijn dit circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

Grondwerk

Tijdens de bouw verrichten we grondwerk voor de aanleg van bouwput, leeflaag, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk hergebruikt. De kruipruimte onder de vloer van de begane grond heeft een bodemafluiting van zand.

De kruipruimte zal onder normale omstandigheden droog zijn. Bij extreme omstandigheden kan grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimten van de appartementen. De koper kan de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk houden.

De tuin brengen we op hoogte en egaliseren we met grond of zand van de bouwplaats. We verwijderen eventuele bouwresten. Afhankelijk van de grondsamenstelling is het mogelijk dat de bodem verzakt (inklinkt). Hierdoor kan het na oplevering van uw appartement nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

Op de kavel zijn in de bodem leidingen aanwezig. Let op met graafwerkzaamheden. Wij adviseren niet dieper te graven dan circa 40 tot 50 cm en in verband met de leeflaag maximaal 100 cm (aangeduid met een signaleringsdoek). Kijk ook op de revisietekening voor de ligging van deze leidingen. De locatie is indicatief aangeduid op deze revisietekening.

Rioleringen

De buitenriolering is een gescheiden systeem. Dit betekent dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften. De

buitenriolering voorzien we van de nodige ontstoppingsstukken en inspectieputten. De binnenriolering is van kunststof en nemen we zoveel mogelijk op in de betonvloer of schachten. Ter plaatse van de technische installaties worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd.

Terreinverhardingen, terreininrichting en beplanting

De hoofdentree is bereikbaar via een hellingbaan en betonnen bloktreden. De gemeenschappelijke fietsenberging is via de gezamenlijke binnentuin bereikbaar en via een hellingbaan aan de buitenzijde. De voordeuren van de appartementen op de begane grond zijn bereikbaar via straatwerk en op de verdiepingen via prefabbeton galerijen. Het straatwerk rondom het appartementengebouw bestaat uit een klinkerbestrating. Het binnenterrein is voorzien van tegelbestrating. Onder de bestrating ligt een laag vulzand van ongeveer 20 cm. De bestrating en het groen brengen we aan conform de verkooptekening.

De parkeerplaatsen worden aangelegd door derden in opdracht van Van Wijnen Projectontwikkeling West.

In het straatwerk kan leidingwerk t.b.v. elektra, water en riool verwerkt zijn.

In het binnenterrein plaatsen we vier fietsnietjes.

De groenstrook nabij de entree en aan de westzijde buiten het appartementengebouw wordt voorzien van lage beplanting. Aan de zuidgevel van het trappenhuis plaatsen we spandraden met klimplanten.

Huisvuilophaalvoorzieningen

Huisvuil dient gedeponeed te worden in de betreffende ondergrondse containers in het plangebied. U wordt hier te zijner tijd over geïnformeerd vanuit gemeente. U krijgt géén eigen huisvuilcontainer.

Erfgrens

De erfgrenzen zijn aangegeven op de situatietekening. Het kadaster bepaalt na inmeten de definitieve erfgrens.

Op de verkooptekening staat aangegeven waar we dubbelstaafmat hekwerk met klimop (hedera) plaatsen. Het dubbelstaafmat hekwerk aan de noordzijde wordt voorzien van een toegangspoort. Beplanting brengen we aan in het plantseizoen: dit kan na oplevering zijn. Het later aanbrengen van de beplanting kan niet aangemerkt worden als oplevergebrek.

De projectmatig aangebrachte dubbelstaafmat hekwerken en beplantingen dient door de VVE in stand te worden gehouden.

Collectieve fietsenberging

Op de begane grond is in het gebouw een collectieve fietsenberging opgenomen. De fietsenberging heeft een prefab betonvloer die voorzien is van een cementdekvloer met slijtlaag. De wanden bestaan uit kalkzandsteen en gevelmetselwerk. We plaatsen een geïsoleerde voorzetwand in de fietsenberging ter

plaatse van het naastliggende appartement. De wanden worden vlak afgewerkt en gesausd. Het plafond wordt geïsoleerd en afgewerkt met houtwolcementplaat. De fietsenberging voorzien we van ventilatieroosters. Bij slechtere weersomstandigheden kan het vochtig worden in de fietsenberging.

De fietsenberging heeft hardhouten kozijnen en twee deuren. De deur aan de straatzijde wordt uitgevoerd als een automatische draaideur die aan de buitenzijde bediend wordt met een sleutelschakelaar en aan de binnenzijde met een drukknop. De deur aan het binnenterrein heeft een aluminium deurkruk met langschild en een slot met cilinder.. De kozijnen en de deur van de fietsenberging werken we af met een dekkend verfsysteem. In de fietsenberging plaatsen wij fietsenrekken voor 27 fietsen. Ook zijn 19 brede fietsparkeerplaatsen opgenomen, deze worden niet voorzien van fietsenrekken. *Alle fietsenrekken en fietsparkeerplaatsen voorzien wij van een nummer.*

De toegangsdeurkozijnen voorzien van rvs hoekbeschermers tot 1,2 meter hoogte (3 stuks per kozijn).

De deuren aan de binnen- en buitenzijde voorzien van rvs schopplaten.

De uitwendige hoeken van de binnenwanden voorzien van rvs hoekbeschermers tot 1,2 meter hoogte.

De collectieve fietsenberging sluiten we aan op de centrale elektriciteitsvoorziening. In de fietsenbergingen maken we gebruik van opbouwschakelmateriaal, de leidingen blijven zichtbaar.

In de fietsenberging is een werkkast opgenomen en een technische kast voor de hydrofoor. Deze kasten voeren we uit met een houten kozijn en dichte houten deur. De deur heeft een aluminium deurkruk met langschild en een slot met cilinder (deze deuren zijn bewust met een separate sleutel te bedienen).

Funderingen

De fundering van het appartementengebouw bestaat uit een balkenfundering op palen. De funderingspalen zijn van (gewapend) beton.

Metselwerk, gevels en wanden

Appartementen

Het appartementengebouw krijgt een bakstenen gevel. De straatgevels en de galerijgevels krijgen elk een eigen kleur. De binnenspouwbladen en de dragende wanden zijn van kalkzandsteen.

In het gevelmetselwerk bevinden zich open stootvoegen. Dit zijn korte, verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. De open stootvoegen zorgen voor ventilatie van de spouw.

Op een aantal plaatsen in het metselwerk vindt u dilataties (onderbrekingen). Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen. De posities van de dilataties zijn door de constructeur en/of architect voorgeschreven.

Ter ondersteuning van het metselwerk bij gevelopeningen worden gevel ondersteunende elementen aangebracht in kleur. De spouwruimte in de gevels voorzien we van minerale wol-isolatieplaten, bevestigd aan het binnenspouwblad.

De onderdoorgang voorzien we van een houten latten gevel en plafond.

De niet-dragende binnenwanden in het appartement zijn lichte scheidingswanden.

Aan de gevels van het trappenhuis hangen we zes nestkasten op voor huismussen en zwaluwen.

Trappenhuis met lift

Het trappenhuis met de lift krijgt een gevel van prefab beton. De gevel wordt niet verder afgewerkt. De binnenwand van de liftschacht is ook van prefabbeton en wordt niet verder afgewerkt.

Vloeren

De begane grond voorzien we van een geïsoleerde betonnen systeenvloer. Onder de vloer bevindt zich een beperkt toegankelijke kruipruimte, die u bereikt via een geïsoleerd kruipluik. Roosters in de gevel zorgen voor ventilatie in de kruipruimte.

De verdiepingvloeren zijn betonnen systeenvloeren. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de onderliggende verdieping) blijven zichtbaar.

De begane grondvloer van het trappenhuis is een ongeïsoleerde betonnen systeenvloer. Onder deze vloer is geen kruipruimte aanwezig.

Daken

De platte daken zijn betonnen systeenvloeren. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de onderliggende verdieping) blijven zichtbaar. Het platte dak van het trappenhuis met lift wordt voorzien van een dakluik voor inspectie en onderhoud van de installaties op de daken. Het dakluik heeft een afmeting van circa 70*90 cm en is indicatief op tekening aangegeven.

De hellende dakconstructie van het appartement bestaat uit prefab houten dakelementen met een isolerende werking. De dakelementen welke in de woning zichtbaar zijn voorzien we aan de onderzijde van gipsplaten die behangklaar worden afgewerkt.

Vloer-, wand- en plafondafwerking in appartementen

De vloeren van de ruimtes op de begane grond en de verdiepingen hebben een zwevende dekvloer m.u.v. het trappenhuis en de collectieve fietsenberging. De zwevende dekvloer in het appartement wordt uitgevoerd in anhydriet en wordt op de constructieve vloer aangebracht. Deze dekvloer wordt handmatig aangebracht waardoor oneffenheden in het oppervlak aanwezig zullen zijn. Deze oneffenheden zijn niet te voorkomen en zijn ook toegestaan volgens de normen waarbinnen deze dekvloeren worden aangebracht. Wij benadrukken dit om u hiervan bewust te maken wanneer u op zoek gaat naar uw

uiteindelijke vloerafwerking. De kans is groot dat er voor uw gekozen vloerafwerking nog een extra handeling uitgevoerd moet worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanbrengen van een egalisatie laag. Wij raden u aan dit met de leverancier van uw vloerafwerking goed af te stemmen. Zij kunnen u adviseren óf en welke voorzieningen u moet treffen voor de definitieve vloerafwerking.

De meterkast voorzien we niet van een dekvloer.

De vloeren van de badkamer en het toilet werken we af met keramische tegels. Alle betonplafonds die in het zicht komen werken we af met wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur, met uitzondering van de meterkast.

De wanden in het appartement zijn behangklaar, met uitzondering van de wanden van het toilet en de badkamer. Het toilet voorzien we van wandtegels en spuitwerk. De badkamer werken we tot het plafond af met wandtegels. De wanden van de meterkast werken we niet af. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn. Zonder verdere behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te voorzien van sauskalk. Ook bij toepassing van vliesbehang zoals bijvoorbeeld Renovlies zal een extra bewerking nodig zijn om de wand daarvoor geschikt te maken.

Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers worden waar nodig thermisch verzinkt. Constructiedelen die in het zicht komen werken we af in kleur. Waar nodig vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving werken we stalen constructieonderdelen brandwerend af.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren zijn van hardhout. De draai-/kieprichting van de ramen is aangegeven op de verkooptekeningen. De schuifpui van de loggia bestaat uit een enkel schuivend deursysteem.

De dubbele deur van de hoofdentree voorzien we van een deurautomaat die van buiten bediend wordt met een sleutelschakelaar en van binnen met een drukknop.

De kozijnen en draaiende delen werken we aan de binnen- en buitenzijde af met een dekkend verfsysteem in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. Onder de raamkozijnen brengen we aluminium waterslagen aan.

In het schuine dak van bouwnummer 18, 19, 22 en 23 wordt een fabrieksmatig wit afgewerkt handbediend tuimelvenster aangebracht, met een afmeting van circa 94x118cm. De tuimelvensters zijn voorzien van isolerende beglazing. Het tuimelvenster heeft de bediening aan de onderzijde en scharniert in het midden

van het raam. De zijanten van de sparing in de kapconstructie worden afgewerkt met beplating. De exacte locatie is afhankelijk van de afmetingen van de dakpannen.

In het platte dak van bouwnummer 20 en 21 wordt een fabrieksmatig wit afgewerkt elektrisch bediend vlak daklicht aangebracht, met een afmeting van circa 120x120cm. Het vlakke daklicht is voorzien van isolerende beglazing. Het daklicht scharniert in aan één zijde van het raam en heeft een maximale ventilatie opening van 25cm. Het daklicht is voorzien van elektrisch bediende buitenzonwering. De zijanten van de sparing in de dakconstructie worden afgewerkt met beplating. De exacte locatie is afhankelijk van de uitwerking van de luchtkanalen in de vloer voor de ventilatie-installatie.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen bestaan uit fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met bovenlichten. Bij de meterkast en de berging / techniekruimte bestaat het bovenlicht uit een dicht paneel in de kleur van de deur. De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatieopeningen.

De binnendeuren zijn witte vlakke deuren in opdek uitvoering, circa 230 cm hoog. Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht m.u.v. de toilet- en badkamerdeuren, daar worden kunststenen dorpels toegepast.

Beglazing

Het glas in de gevelkozijnen van het appartement bestaat uit isolerende beglazing (HR++ glas). Daar waar nodig voeren we de beglazing uit in veiligheidsglas. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen (met uitzondering van de meterkast en berging / techniekruimte) bestaan uit blank, helder enkel glas.

Het gevelkozijnen in de woonkamer van de bouwnummers 19 en 22 is voorzien van een frans balkon van glas zoals aangegeven op de tekening.

Hang- en sluitwerk

De buitenkozijnen voorzien we van inbraakvertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2 met kerntrekbeveiliging). Dit is conform de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving aan het hang- en sluitwerk stelt. Er wordt geen Politie Keurmerk Veilig Wonen Certificaat verstrekt.

Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- Meerpuntsluitingen op de draaiende buitendeuren. Met dit slot kunt u de deur op meerdere punten tegelijk afsluiten;
- Veiligheidsbeslag op de buitendeuren;
- Gelijksluitende cilinders ten behoeve van de algemene deuren:
 - o Sleutelschakelaar van de dubbele deur van de hoofdentree;
 - o Sleutelschakelaar van de deur van de collectieve fietsenberging aan de straatzijde;
 - o Insteekcilinderslot van de poortdeur naar het binnengebied.

- Insteekcilinderslot van de deur van de collectieve fietsenberging aan het binnengebied
- Insteekcilindersloten met gelijksluitende cilinders op de deuren van de privé gedeeltes:
 - De voordeur;
 - De schuifpui;
- Scharnieren van staal op de buitendeuren en ramen;
- Raamsluitingen;
- Deurkrukken met bijbehorende kortschilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren (m.u.v. de meterkastdeur);
 - Loopsloten op de binnendeuren, waarvan de badkamer en het toilet met vrij- en bezetslot;
 - Een kastslot op de meterkastdeur;
- Stalen paumelles op de binnendeuren.

Trappen en traphekken

De trappen in het trappenhuis zijn dichte prefabbeton trappen met trapbomen. De open zijde van de trappen en het trapgat op de bovenste verdieping voorzien we van metalen hekwerken. De hekwerken zijn gecoat in kleur.

De onderzijde van de trappen werken we verder niet af.

De loggia's voorzien we van een metalen spijlen hekwerk gecoat in kleur. Twee aaneengesloten loggia's worden gescheiden door een privacy scherm met een paneelvulling van ondoorzichtig glas.

De galerijen krijgen een hekwerk met metalen balusters en handregel en met een paneelvulling van glas. De balusters en handregel worden gecoat in kleur.

Dakbedekkingen, dakgoten en hemelwaterafvoeren

De platte daken voorzien we van een bitumineuze dakbedekking met isolatie. In de gevel van de platte daken wordt een noodoverstort opgenomen. Langs de dakranden wordt een zinken afwerkprofiel aangebracht. Het platte dak voorzien we van een valbeveiligingssysteem t.b.v. inspectie en onderhoud van de installaties op het dak.

De hellende daken voorzien we van vlakke keramische dakpannen in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat. De dakrandafwerking van de tuitgevels worden afgewerkt met zink. De goten zijn van zink en brengen we aan op gootbeugels.

De hemelwaterafvoeren van de galerijen zijn van zink, die van de loggia's van PVC.

PV-panelen

De bouwnummers 1, 2, 6, 11, 12, 17, 18, 20, 21 en 23 voorzien we van PV-panelen, ook wel zonnepanelen genoemd. Met deze panelen wekken we stroom op. De posities staan indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. Het definitieve aantal PV-panelen en de locatie hiervan worden

nader bepaald aan de hand van de energieprestatieberekeningen, ook wel BENG-berekening genoemd. De PV-panelen brengen wij aan op het platte dak. De overige bouwnummers hebben volgens de BENG-berekening geen PV-panelen nodig.

Het aantal PV panelen is gebaseerd op een vermogen van circa 440 Wp per paneel. Als deze panelen niet (meer) voorradig zijn en/of het Wp per paneel wijzigt, wordt het aantal Wp gegarandeerd. Hiervoor worden dan meer of minder panelen aangebracht. Het verschil wordt niet verrekend.

Sanitair, tegels en kunststeen

De badkamer en het toilet voorzien we standaard van sanitair en tegelwerk, een en ander volgens de sanitair- en tegelspecificatie. Het is mogelijk om het toilet en de badkamer naar eigen wens af te werken. U kunt hiervoor terecht bij onze projectshowroom.

Het standaard sanitair is glanzend wit. De wandtegels zijn glanzend wit, met een formaat van 20x40cm. De tegels brengen we liggend aan (horizontaal). De voegen zijn uitgevoerd in zilvergrijs. In het toilet brengen we het wandtegelwerk aan tot circa één hele tegel boven het inbouwreservoir en in de badkamer tot aan het plafond. De uitwendige hoeken voorzien we van een wit kunststofprofiel.

De vloertegels zijn antraciet, met een formaat van 30x60cm. De voegen zijn uitgevoerd in grijs. De vloer van de douchehoek brengen we verdiept aan en op afschot (licht dalend richting de doucheafvoer), zodat het water naar de doucheafvoer stroomt. De afmeting van de douchehoek is circa 90x100cm (breedte x diepte).

Het tegelwerk van de wanden en vloeren is niet strokend. Waar nodig brengen we kitvoegen aan. Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer plaatsen we achter de binnendeur een kunststenen dorpel.

Binnenriolering

Het appartement sluiten we aan op het gemeenteriool. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof. Ter plaatse van de technische opstelling in de berging / techniekruimte zijn de leidingen uitgevoerd in opbouw.

De binnenriolering brengen we aan bij:

- De spoelbak en vaatwasser in de keukenzone (afgedopt met t-stuk);
- Het toilet in de toiletruimte;
- Het toilet in de badkamer waar deze op tekening aangegeven staat;
- Het fonteintje in de toiletruimte;
- De doucheafvoer in de badkamer;
- De wastafel in de badkamer;
- De afvoer voor de wasmachine en wasdroger in de berging / techniekruimte zoals deze op tekening aangegeven staan. De aansluiting voor de wasdroger is geschikt voor een condensdroger;

- De condensafvoer voor technische installaties.

Aftimmerwerken

De dagkanten van het tuimelvenster timmeren we af met beplating. De installaties in de berging / techniekruimte blijven in het zicht. In de meterkast monteren we een voorzetwand van hout. Uw appartement voorzien we niet van vloerplinten.

Schilderwerk

De houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren van uw appartement en de kozijnen en de deuren van de algemene ruimtes worden afgewerkt met een dekkend verfsysteem. De in het zicht blijvende aftimmeringen aan de binnenzijde van het appartement worden dekkend geschilderd in een witte kleur. De aftimmeringen in de meterkast en eventuele trapkast worden niet geschilderd

Keukeninrichting

Uw appartement is niet voorzien van een keuken. Aansluitpunten zijn aanwezig volgens de 0-tekening van de keuken. Voor het uitzoeken van een keuken kunt u terecht bij de projectshowroom of een door u gekozen keukenleverancier.

Postkasten

In het openbaar toegankelijke deel van de onderdoorgang bij de hoefdentree zijn voor alle 23 appartementen postkasten opgenomen. Hier is ook de videofoon met elektrische deuropener opgenomen.

Verwarmings- en koelingsinstallatie

Een lucht/water warmtepomp verwarmt en koelt uw appartement met behulp van buitenlucht. De lucht/water warmtepomp bestaat uit twee delen: een buiten- en een binneneenheid. De buitenunit zuigt buitenlucht aan, haalt hier warmte of koelte uit en geeft deze af aan het water in de binneneenheid in de berging / techniekruimte. Het leidingwerk van de binneneenheid ter plaatse van de techniekzone blijft zichtbaar en werken we niet verder af. De buitenunit plaatsen we staand op dragers op het platte dak van het appartementengebouw.

Uw appartement voorzien we van vloerverwarming en -koeling. De leidingen bestaan uit kunststof buizen die in de dekvloer worden opgenomen. De aantallen, plaats en afmeting van de verdeler(s) voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, maar kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen. De vloerverwarmingsverdeler is niet voorzien van een omkasting. Een thermostaat in de woonkamer zorgt voor de regeling van de verwarming. De slaapkamers worden voorzien van een thermostaat voor temperatuurregeling. De elektrische radiator in de badkamer is voorzien van een thermostaat om de temperatuur in de badkamer te kunnen regelen. De vloerverwarming in de badkamervloer wordt gebruikt om te verwarmen maar wordt niet voorzien van een aparte thermostaat.

Bij koeling wordt water van minimaal 18 graden door de vloerverwarming gevoerd. De koeling moet handmatig worden ingesteld en kan de binnentemperatuur met ongeveer 2 à 3 graden verlagen. Er moet bij koeling rekening gehouden worden met een reactietijd van circa 48 uur. Om goed te kunnen koelen is het aan te bevelen om directe zoninstraling te voorkomen. Zodra in het appartement gekoeld wordt, sluit de badkamer groep zodat daar niet gekoeld wordt. Dit ter voorkoming van condensatie in/op deze vloer.

Onderstaande temperaturen kunt u, zonder nachtverlaging, bereiken bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

- Hal 18 °C (vloerverwarming)
- Woonkamer/keuken 22 °C (vloerverwarming)
- Slaapkamers 22 °C (vloerverwarming)
- Badkamer 22 °C (vloerverwarming en elektrische radiator)
- Toilet 18 °C (vloerverwarming)
- Berging/ techniekruimte 15 °C (vloerverwarming)

De warmteweerstand van de uiteindelijke vloerafwerking bij een vloer met vloerverwarming mag maximaal $R=0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ zijn. Met het aanschaffen van vloerafwerking dient u rekening te houden met deze waarde.

Waterinstallatie

Het appartement sluiten we aan op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen zijn van kunststof. Waar mogelijk werken we de leidingen weg in wanden of vloeren. Ter plaatse van de technische installaties in het appartement (bijvoorbeeld in de meterkast en de technische ruimte) maken we gebruik van opbouw materiaal. Deze leidingen blijven zichtbaar.

De standaard koud- en warmwaterleidingen brengen we aan bij:

- De aansluitpunten van het keukenblok (afgedopt);
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- De douchemengkraan.

(lucht/water warmtepomp) De lucht/water warmtepomp verzorgt de warmwatervoorziening. De warmtepomp is voorzien van een boilervat. Warmwater wordt verzorgd door een warmwatervoorraadboiler. De capaciteit hiervan is bepaald volgens de eisen van SWK. In de bouwnummers 01, 02, 03, 04, 06, 08, 09, 12, 14, 15, 18, 20, 21 is een boilervat voorzien met een bruto inhoud van 148 liter, gebaseerd op een netto inhoud van 80%. In de bouwnummers 05, 07, 10, 11, 13, 16, 17, 19, 22 en 23 is een boilervat voorzien met een bruto inhoud van tenminste 171 liter, gebaseerd op een netto inhoud van 80%.

De standaard koudwaterleidingen brengen we aan bij:

- Het spoeelement van de toilet(ten);
- De fonteinkraan in het toilet;
- Het tappunt voor de vaatwasser;
- Het tappunt voor de wasmachine;
- Een vulpunt voor de boiler van de lucht/water warmtepomp.

De wasmachinekraan voeren we uit met beluchter, slangwartel en keerklep

Ventilatie

In uw appartement plaatsen we een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Dit ventilatiesysteem zuigt lucht af in de keuken, het toilet, de badkamer en bij de opstelplaats voor de wasmachine. Buitenlucht wordt ingeblazen via inblaasventielen in alle verblijfsruimten.

Een indicatie van de posities van de ventilatie-unit, de afzuigpunten en de inblaasventielen vindt u op de verkooptekeningen. De afzuig- en inblaaspunten voorzien we van witte kunststof ventielen.

De hoofdbediening van het ventilatiesysteem plaatsen we in de woonkamer, deze bedrade bediening bestaat uit een schakelaar met drie standen. In de badkamer plaatsen we een bedrade pulsschakelaar om het ventilatiesysteem te bedienen. De afzuig- en inblaasventielen kunt u niet verplaatsen. Op de afzuigpunten in de keuken kunt u geen afzuigkap aansluiten.

Het trappenhuis, de lift en de collectieve fietsenberging worden door middel van natuurlijke ventilatie geventileerd, via ventilatieopeningen in de gevel of deur en in het dak.

Elektra

In de meterkast plaatsen we een standaard groepenkast voor 10 groepen. De installatie heeft vier aardlekschakelaars en één hoofdschakelaar.

Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen. De leidingen werken we weg en we passen inbouwschakelmateriaal toe. Uitzonderingen zijn de meterkast en de berging/technische ruimte ter plaatse van de technische installatie. Hier maken we gebruik van opbouwschakelmateriaal, de leidingen blijven zichtbaar. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard.

In het appartement brengen wij een videofooninstallatie aan. Met de videofooninstallatie kan de hoofdentreedeur op de begane grond worden geopend. Ook wordt bij voordeur van het appartement een bedrukker geplaatst.

- | | |
|--|--------------------|
| - Hoogte schakelaars (incl. combinaties) | ca. 105 cm + vloer |
| - Hoogte wandcontactdozen in de verblijfsruimtes | ca. 30 cm + vloer |
| - Hoogte wandcontactdozen wasmachine en -droger | ca. 95 cm + vloer |

- Hoogte van de loze leidingen	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte thermostaat	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte ventilatie schakelaar	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte wandlichtpunten	ca. 180 cm + vloer
- Hoogte elektrapunten toilet(ten) en badkamer	zie 0-tekeningen
- Hoogte elektrapunten in de keuken	zie 0-tekeningen
- Hoogte aansluitpunt buitenverlichting	ca. 210 cm + vloer
- Hoogte bedrukker	ca. 120 cm + vloer
- Hoogte videofoon/intercom	ca. 150 cm + vloer

Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen

In de woonkamer en in alle slaapkamers, plaatsen we loze leidingen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunt u gebruiken voor toekomstige extra elektrapunten, telefoon-, televisie-, of internetaansluitingen. Alle loze leidingen voorzien we van een controledraad.

Rookmelders

Het appartement voorzien we van rookmelders volgens 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.

Alle in het appartement aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding alle rookmelders tegelijkertijd af gaan.

Liftinstallatie

Het appartementengebouw is voorzien van een liftinstallaties. De liftinstallatie heeft 4 stopplaatsen.

De liftcabine heeft een afmeting van circa 110 cm x 210 cm x 220 cm (b x d x h) en de toegangshoogte is circa 210 cm. De liftcabine wordt afgewerkt volgens een standaard afwerkingspakket van de leverancier. De liftdeuren en de dagstukken worden uitgevoerd in rvs beplating.

Ruimte afwerkstaat appartementen

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Hal	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk (met uitzondering van de meterkast)
Woonkamer, keuken, eetkamer	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Toilet	Vloertegels (kleur antraciet) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels (kleur wit) tot ca 1 tegel boven het inbouwreservoir, daarboven spuitwerk	Wit spuitwerk
Badkamer(s)	Vloertegels (kleur antraciet) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels (kleur wit) tot plafond	Wit spuitwerk
Berging / Techniek	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk

Ruimte afwerkstaat trappenhuis

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Begane grond	Dekvloer met schoonloopmat	Prefabbeton, niet afgewerkt, grijs	Akoestisch spuitwerk
Verdiepingsvloer	Prefabbeton, niet afgewerkt, grijs	Prefabbeton, niet afgewerkt, grijs	Akoestisch spuitwerk
Trappen en tussenbordessen	Prefabbeton, niet afgewerkt, grijs In loopvlak voorzien van antislip	Prefabbeton, niet afgewerkt, grijs	Onderzijde tussen- en vloerbordessen voorzien van akoestisch materiaal Onderzijde trappen niet afgewerkt

Ruimte afwerkstaat collectieve fietsenberging

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
	Dekvloer met slijtlaag	sauswerk	Houtwolcementplaat, wit

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Metselwerk + rollagen, wildverband	Baksteen, waalformaat	Wijnrood gesinterd
Metselwerk, galerijgevels	Baksteen, waalformaat	n.t.b.
Onderdoorgang, hoofdentree	Houten latten	Naturel
Beplating	Plaatmateriaal	Ombergrijs
Voegwerk gevels en accenten:	Circa 5 mm verdiept	Lichtgrijs
Lateien	Staal	Ombergrijs
Muurafdekker bij de eindgevels	Metaal	Antraciet
Hekwerken loggia's	Metaal	Beigerood
Hekwerken galerijen	Glas en metaal	Metaal: Ombergrijs Glas: doorzichtig
Neststenen	Hout	Naturel
Kozijnen		
Buitenkozijnen en ramen	Hardhout	Binnen- en buitenzijde Ombergrijs
Voordeur, geïsoleerd	Hardhout, model conform verkooptekening	Binnen- en buitenzijde Ombergrijs
Waterslagen	Aluminium	Ombergrijs
Dakramen	Hout	Buitenzijde zwart, binnenzijde Wit
Daken		
Dakpannen hellend dak	Keramisch, vlak	Edelzwart
Dakbedekking plat dak	Bitumen	Zwart
Dakgoten	Zink	
Hemelwaterafvoeren loggia's	PVC	Grijs
Hemelwaterafvoeren galerijgevel	Zink	
Muurafdekker en zijwangen dakkapellen	Metaal	Antraciet
Afdekprofiel plat dak	Metaal	Antraciet
Diversen		
Erfafscheiding noordzijde	Dubbelstaafmat hekwerk met poort	Zwart
Armatuur naast voordeur en op loggia	Aluminium, up- and downlighter	Antraciet
Bestrating binnenterrein	Tegelbestrating	n.t.b.

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