De Concurrent

Historisch wonen aan de Berfloweg

29 Appartementen

Technische omschrijving

VASTBOUW

Versie: 13082026

INHOUD

INLEIDING	**4**
Kopersbegeleiding via persoonlijk woondossier	4
Opleverings- en onderhoudstermijn	5
Betalingen	5
Privacy	6
Woningborg Garantie- en waarborgregeling	7
Vereniging van Eigenaren (VvE)	9
BOUWOMSCHRIJVING	**10**
Maatvoering	10
Grondwerk	10
Terreininrichting	10
Riolering	11
CONSTRUCTIE	**12**
Sondering	12
Fundatie	12
Vloeren	12
Gevel	12
Dak	13
Binnenwanden	13
ALGEMENE RUIMTEN	**14**
Toegang	14
Trappen en balustraden	14
Elektrotechnische installatie	14
Schilderwerk	15
Vloerafwerking	15
INDIVIDUELE RUIMTEN	**16**
Kozijnen, ramen en deuren	16
Binnenwanden	17
Trappen en balustraden	17
Tegelwerk	17
Schilderwerk	17
Vloerafwerking	17
Wandafwerking	18
Plafondafwerking	18
Afbouwtimmerwerk	18
Keuken	18
Meterkasten	18
Waterinstallatie	19
Sanitair toilet en badkamer	20

INSTALLATIES **21**
Klimaatinstallatie 21
Ventilatie- en luchtbehandeling 22
Elektrotechnische installatie 22
Liftinstallatie 24
Schoonmaak en oplevering 24
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT **25**
Afwerkstaat appartementen 25
Afwerkstaat Algemene ruimten 25

INLEIDING

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige appartement.
In deze technische omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten.
Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekening(en).

Deze verkoopdocumentatie is met zorg samengesteld. Alle in deze technische omschrijving verwerkte gegevens zijn verstrekt door deskundigen die bij het project betrokken zijn zoals: architect, aannemer, adviseurs, gemeente en de ontwikkelaar. Omdat de ontwikkeling van een bouwproject vaak een langdurig en gecompliceerd proces is en gebonden is aan wettelijke en maatschappelijke regels, kan het zijn dat er soms wijzigingen optreden die eerder in het proces niet door de betrokken partijen te voorzien waren. De verkopende partij behoudt zich het recht voor geringe wijzigingen ten opzichte van de verkoopdocumentatie door te voeren. Eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van het appartement en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

Bij verschil in uitleg tussen deze technische omschrijving, verkoopdocumentatie en verkooptekeningen, prevaleert het gestelde in deze technische omschrijving.
Aan de reeds verstrekte artist-impressies kunnen geen rechten worden ontleend.
Het appartement is met zeer veel zorg ontwikkeld en wordt met aandacht gebouwd. Compleetheid, kwaliteit, karakter, duurzaamheid en energiezuinigheid zijn hierbij belangrijke thema's. Al deze aspecten zijn samengebracht in het plan 'De Concurrent' in Hengelo.

Kopersbegeleiding via persoonlijk woondossier

Het gehele traject van kopersbegeleiding verloopt via uw persoonlijk woondossier in Volgjewoning. Na de koop van uw appartement ontvangt u per e-mail de inloggegevens voor dit platform en wordt u uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek met onze kopersbegeleiding. Het gesprek zal bij ons, tijdens kantooruren, in onze showroom plaatsvinden. Het is niet mogelijk om een afspraak in de avonduren of in het weekend te plannen.

Het is mogelijk om uw appartement te verfraaien middels afbouw kopersopties, in uw persoonlijk woondossier kunt u het kopersoptieboek raadplegen, inclusief bijbehorende prijzen en deadline(s). Opties die niet vermeld zijn in het kopersoptieboek van uw woning, oftewel individuele opties, zijn niet mogelijk.

U heeft binnen dit platform één vast aanspreekpunt en kunt rechtstreeks en persoonlijk communiceren met de kopersbegeleiding. Daarnaast heeft u toegang tot alle (verkoop) documentatie en contracten. Er wordt gebruik gemaakt van een digitale handtekening voor het definitief indienen van uw keuzes. Kortom, alles overzichtelijk in één online woondossier van Volg je Woning.

U ontvangt van ons een uitnodiging voor een georganiseerd kijk- en inmeetmoment waarbij uw leverancier(s) de maten in het appartement kunnen opnemen.

Opleverings- en onderhoudstermijn

De uiterste datum van de oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare dagen dat in de koop- /aannemingsovereenkomst is vermeld. Bij de verkoop van uw huidige woning doet u er goed aan om in de koopakte een clausule op te laten nemen, waarin een flexibele datum van opleveren wordt gesteld. Voor het opzeggen van uw huidige huurwoning of de overdacht van uw huidige koopwoning adviseren wij u de nodige voorzichtigheid te betrachten.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Wacht de opleveringsbrief af alvorens u de definitieve planning doorgeeft aan bedrijven die voor u werkzaamheden na oplevering in uw nieuwe appartement uitvoeren.

Betalingen

De uiterste datum van de oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare dagen dat in de koop- /aannemingsovereenkomst is vermeld. Bij de verkoop van uw huidige woning doet u er goed aan om in de koopakte een clausule op te laten nemen, waarin een flexibele datum van opleveren wordt gesteld. Voor het opzeggen van uw huidige huurwoning of de overdacht van uw huidige koopwoning adviseren wij u de nodige voorzichtigheid te betrachten. De betaling van de aanneemsom geschiedt in termijnen. Het aantal en het moment van betaling is in de koop- en aannemingsovereenkomst opgenomen. De getekende koop- en aannemingsovereenkomst wordt geplaatst in uw persoonlijk woondossier.

Meer- en minderwerk

Meer- en minderwerk wordt altijd schriftelijk met u overeengekomen en alleen uitgevoerd als hierover schriftelijke overeenstemming is bereikt. De verrekening vindt plaats zoals is opgenomen in de aanneemovereenkomst en voor oplevering van het appartement.

Toezeggingen of afspraken die mondeling zijn gedaan, dienen schriftelijk in de opdrachtbevestiging vastgelegd te worden. Wanneer dit niet is vastgelegd, bestaat er geen grond voor aanpassing of verrekening.

Aansluit- en legeskosten
In de aanneemsom zijn de kosten voor aanleg, aansluiten, ingebruikstelling en verbruik tijdens de bouw opgenomen. In de aanneemsom is rekening gehouden met legeskosten voor de benodigde vergunning(en). Leveringscontracten voor energie, water en media dient u zelf af te sluiten. Dit dient gereed te zijn met de oplevering van uw woning.

Privacy

Voor zover in het kader van het uitvoeren van de werkzaamheden persoonsgegevens worden verwerkt, zullen deze persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Wet Bescherming Persoonsgegevens en Algemene Verordening Gegevensbescherming. .

We verwerken uw persoonsgegevens en de adresgegevens van het appartement die door ons gerealiseerd gaat worden en die verkregen zijn uit de (koop-/ aannemings-) overeenkomst die we met u gesloten hebben.
De persoonsgegevens worden door ons verwerkt om;

- het uitvoeren van het door u in opdracht gegeven, of op uw verzoek gevraagde informatie voor het realiseren van uw appartement en hierover contact met u te kunnen onderhouden;
- het kunnen informeren en/of indien opgenomen in een overeenkomst uit uw naam opdracht geven aan onderaannemers en onderaannemers in de gelegenheid te stellen om contact met u te kunnen opnemen;
- het uitvoeren van de onderhoudsverplichting na realisatie van het appartement;
- om met u in contact te kunnen treden en te reageren op door u gestelde vragen;
- om te voldoen aan wettelijke verplichtingen.

Daarnaast maken we gebruik van beeldmateriaal van u en uw appartement voor journalistieke en informatieve doeleinden.

Open huis
Tijdens de bouw van uw appartement, wordt indien de bouw het toelaat, uw appartement aan u opengesteld. Dit wordt ook wel een open huis of kijkdag genoemd. Enkel wanneer wij een dergelijk moment voorstellen zal uw appartement tijdens de bouw bekeken mogen worden. Het is niet toegestaan om zonder toestemming de bouwplaats te betreden.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?
De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen en appartementen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg geeft u meer zekerheid.
Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit.
Ook wordt de concept koop-/ aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?
Als u een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model koop-/ aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?
Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop-/ aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen
Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Het gebouw met bijbehorende gronden wordt bij notariële akte gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. U koopt en wordt eigenaar van een appartementsrecht, dat u recht geeft op het uitsluitend gebruik van één bepaald appartement en berging. De omschrijving van uw eigendom wordt juridisch uiterst nauwkeurig bepaald en omschreven. U wordt wettelijk lid van de Vereniging van Eigenaren die in haar reglement alle gemeenschappelijke verantwoordelijkheden regelt tussen de eigenaren onderling en ten aanzien van het eigendom, beheer en onderhoud van het gebouw waarin u woont.

Tenminste éénmaal per jaar vergadert u met uw medebewoners/-eigenaren over de begroting van het dan komende jaar en de exploitatie van het lopende en voorgaande jaar. Met het u toekomende stemrecht stemt u mee over de kosten die gemoeid zijn met de exploitatie. Tevens is de Vereniging belast met de zorg van de zaken die het totale complex betreffen. Evengoed als bij het onderhoud van een zelfstandige woning brengt de exploitatie van een appartementengebouw kosten met zich mee die worden bepaald aan de hand van een op te stellen meerjarenbegroting. Die kosten vindt u terug in uw maandelijkse bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren.

Maatvoering

De maten op de verkooptekening zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij anders aangegeven en zijn circa maten. Als de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en de benodigde constructieve wanddikte. De verkrijger dient er rekening mee te houden dat de binnenmaten kunnen afwijken. Let hier vooral op bij het bestellen/plaatsen van de keuken, kasten, etc.
Het peil van het appartement komt overeen met de bovenkant van de begane grond dekvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Op de situatietekening is de ligging aangegeven.

Grondwerk

Voor de bouw, de terreininrichting, het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen en het openbare gebied worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt indien nodig afgevoerd.
Het straatwerk krijgt een puinfundering.

Terreininrichting

De afwerking van het terrein en de terreininrichting rondom de Berfloweg is onderdeel van de koopsom en wordt door Vastbouw aangelegd.

Afhankelijk van het beplantingsseizoen waarin het complex wordt opgeleverd, kan door de aannemer besloten worden om de beplanting in een later stadium na de oplevering aan te brengen. De koper wordt hier in dat geval tijdig over geïnformeerd. Dit kan geen aanleiding zijn om de oplevering niet door te laten gaan.

Parkeren

Aan de achterzijde van het appartementencomplex worden op eigen terrein 38 parkeerplaatsen aangelegd.

Binnen het parkeerterrein op eigen terrein worden 6 parkeerplaatsen bestemd voor bezoekers. Hiervan worden 4 parkeerplaatsen uitgerust met een laadvoorziening ten behoeve van elektrische voertuigen. De laadvoorzieningen worden aangesloten op de algemene elektrameter van het appartementencomplex. Het aanbrengen van extra autolaadpunten is binnen het project niet mogelijk.

Riolering

Buitenriolering

De riolering wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

Hemelwaterafvoer

Hemelwater zal gescheiden van het afvalwater worden afgevoerd. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in pvc.
De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PE-rioleringsbuizen en bevinden zich aan de achterzijde van het terrein en deels geïntegreerd in het metselwerk van een gedeelte van de voorgevel. Balkons worden voorzien van balkonspuwers.

Posities van de hemelwaterafvoeren op de (verkoop) tekening zijn indicatief.

Binnenriolering

Aansluitleidingen worden uitgevoerd in PPC / PVC. Verzamelleidingen en grondleidingen van PPC. Vuilwaterafvoeren worden aangebracht volgens het vrij verval principe en voorzien van primaire ontspanningsvoorzieningen. Pvc-leidingen worden onderling met elkaar verbonden door rubber manchetverbindingen of lijmverbindingen. Ontspanningsleidingen worden bovendaks aangesloten op een ontluchtingskap. Standleidingen worden uitgevoerd in geluidreducerende kunststofbuis. Stand- en grondleidingen worden gebeugeld met beugels, voorzien van rubber inlagen. Vuilwaterafvoeren worden aangebracht tot buiten de gevel, voorzien van ontstoppingsstuk en aangesloten op het riool. Daar waar leidingen een brandscheiding passeren worden deze voorzien van brandmanchetten.

CONSTRUCTIE

Sondering
Voor het bepalen van de lengte van de funderingspalen zijn sonderingen uitgevoerd, op basis van de uitslag van de sonderingen is een funderingsadvies gemaakt.

Fundatie
De funderingspalen zijn mortelschroefpalen. Aantal en paallengte conform opgave constructeur.

Vloeren
Begane grondvloer
De betonvloer van de begane grond wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer conform opgave constructeur.

Verdiepingsvloeren
De verdiepingsvloeren zijn breedplaatvloeren conform opgave constructeur. Op de eerste en tweede verdieping wordt een breedplaatvloer toegepast.
De dakvloer wordt uitgevoerd als breedplaatvloer.

Loggia
Een loggia is een balkon die ingebouwd is in het gebouw. De vloeren van de loggia's worden op de begane grond als geïsoleerde kanaalplaatvloer uitgevoerd. De eerste- en tweede verdieping worden gerealiseerd als breedplaatvloer of een prefabbetonplaat.
Het dak van de loggia's op de tweede verdieping worden als prefab dakplaat uitgevoerd m.u.v. bouwnummer 22. Deze heeft een constructie van stalen liggers.

Gevel
De buitenspouwbladen / gevels hebben een isolatiewaarde van Rc = min. 4,7 m2K/w en worden als volgt opgebouwd:
- Houtskeletbouw (HSB) binnenspouwblad*
- Luchtspouw
- Metselwerk bestaande gevel

Het tweede type gevel heeft een isolatiewaarde van Rc=4,7m2K/w en wordt als volgt opgebouwd**:
- Hogedruk kalkzandsteen binnenspouwblad
- Spouwisolatie*

- Luchtspouw
- Metselwerk in wild verband

*Spouwisolatie is enkel van toepassing bij een kalkzandsteen binnenspouwblad en bij een HSB-binnenspouwblad is de isolatie in de wandconstructie opgenomen.

** De tweede gevelopbouw is uitsluitend van toepassing op de zijgevels van het complex en op enkele posities op de begane grond en eerste verdieping, gelegen achter de nieuw gebouwde ‘oude’ gevel. Deze uitvoering is noodzakelijk in verband met de vereiste draagkracht en overspanning van de constructie.

Waterslagen
Waterslagen worden uitgevoerd in aluminium. Deze bevinden zich onder de kozijnen. De voormalig “oude” gevel wordt uitgevoerd als gemetselde raamdorpel.

Dak
Het dak wordt bedekt met bitumineuze dakbedekking 2-laags met EPS-afschotisolatie, Rc=6,30m2K/w.

Loggiadaken, gemaakt van een prefab dakplaat, worden voorzien van dakisolatie met een Rc-waarde van 6,30 m^2K/W. De daken worden, conform de berekeningen, voorzien van voldoende ballast. Daarnaast bevinden op het dak ballasttegels t.b.v. bereikbaarheid installatie op het dakvlak.

De daktrimmen worden uitgevoerd in gemoffeld aluminium. Ten behoeve van de toegang tot het dak van het woongebouw wordt een dakluik en een dakladder aangebracht. Daarnaast worden op de daken de benodigde valbeveiligingssystemen gemonteerd.

Binnenwanden
Woningscheidende dragende wanden zijn van hogedruk kalkzandsteen. Niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in gasbeton.

ALGEMENE RUIMTEN

Toegang

Bellentableau

Nabij de hoofdentree van het appartementencomplex is een centraal bellentableau opgenomen. Alle appartementen zijn voorzien van een videofooninstallatie met kleuren-beeldscherm gekoppeld aan een elektrische deurontgrendeling van de hoofdentree. In het beltableau is een camera opgenomen die de beeldverbinding naar het betreffend appartement verzorgt.

Postkasten en huisnummer

Er wordt op de begane grond (hoofdentree) t.b.v. elk appartement een postkast aangebracht.
Ieder appartement zal voorzien worden van een huisnummer bordje. Bouwnummers 1 t/m 5 zijn voorzien van twee huisnummer bordjes, één aan de straatzijde en één aan de zijde van het parkeerterrein aan de achterkant.

Trappen en balustraden

De rechte trappen met bordessen worden uitgevoerd in prefabbeton, voorzien van trapbomen en schrobranden, onderzijde gerold en de bovenzijde voorzien van antislip. Er zijn in totaal twee thermisch verzinkte stalen spiltrappen (noodtrap) met leuning aanwezig, aan beide uiteinde van de galerij aan de achterzijde van het terrein.

De galerijbalustraden worden uitgevoerd in spijlenhekwerk. De balkonbalustraden worden uitgevoerd als spijlenhekwerk en deels als glazen balustrade. Trapbalustraden d.m.v. spijlen hekwerken. Rondom de vluchttrap, aan de uiteinden van de galerij, wordt geperforeerd staal toegepast met aan de buitenzijde begroeiing.

Elektrotechnische installatie

E-installatie algemene ruimten

De elektrische voeding ten behoeve van de woninginstallaties wordt per appartement afzonderlijk door het nutsbedrijf aangevoerd en bemeterd.

De elektrische installaties ten behoeve van de hoofdentree, liftinstallatie, lifthallen, trappenhuizen, galerijen, technische ruimten en overige gemeenschappelijke voorzieningen worden aangesloten op de algemene elektrameter. Deze elektrameter wordt geregistreerd op naam van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

De technische ruimten worden voorzien van LED-verlichtingsarmaturen die worden geschakeld door middel van aanwezigheidsdetectie.

In de entreehal op de begane grond en in de verkeersruimten op de verdiepingen worden wandcontactdozen aangebracht ten behoeve van schoonmaakwerkzaamheden en algemeen gebruik. Deze wandcontactdozen worden aangesloten op de algemene elektrameter.

De verkeersruimten worden voorzien van plafondarmaturen die eveneens worden a angesloten op de algemene elektrameter.

De buitenbergingen worden voorzien van een lichtpunt en een wandcontactdoos. Iedere berging wordt afzonderlijk aangesloten op de elektrische installatie van het bijbehorende appartement.

Waterinstallatie
In de algemene ruimte wordt geen algemene watertapinstallatie ten behoeve van schoonmaakwerkzaamheden of plantonderhoud aangebracht.

Schilderwerk
Buitenschilderwerk is van toepassing op de houten buitenkozijnen.

Vloerafwerking
Er wordt pvc-vloerafwerking aangebracht op de vloer van de algemene verkeersruimten en hoofdtrappenhuis. Achter de hoofdentree wordt een schoonloopmat gelegd.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitendeuren en -kozijnen

De buitenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof. De kozijnen ter plaatse van de voormalige historische gevel worden uitgevoerd in hout. De binnen- en buitenzijde van de kozijnen, alsmede de draaiende delen, worden afgewerkt overeenkomstig de kleuren zoals opgenomen in de kleur- en materialenstaat. De buitenkozijnen worden voorzien van isolerende HR++ dubbele beglazing.

De inpandige woningtoegangskozijnen worden uitgevoerd in hout. De woningtoegangsdeuren worden voorzien van een vrijloopdranger en een spionoog.

De kozijnen in de verkeersruimten worden uitgevoerd in meranti en voorzien van HPL-deurbladen, al dan niet voorzien van beglazing. Op de plaatsen waar dit op grond van wet- en regelgeving is vereist, worden deurdrangers toegepast.

Het aanbrengen van zonwering is uitsluitend toegestaan na oplevering van het gebouw, in overleg met de vereniging van eigenaren.

Binnendeuren en -kozijnen

Alle binnendeurkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd als verdiepingshoge stalen montagekozijnen met bovenlicht. De stalen kozijnen worden standaard afgewerkt in de kleur wit.

De kozijnen worden standaard voorzien van fabrieksmatig afgelakte, dichte opdekdeuren in de kleur wit. De deuren hebben een hoogte van circa 2.300 mm. De bovenlichten boven de deuren worden uitgevoerd in glas, met uitzondering van de deuren van de meterkast en de technische ruimte. Ter plaatse van deze deuren worden de bovenlichten uitgevoerd met een dicht paneel. De meterkast wordt standaard voorzien van een ventilatierooster.

Ten behoeve van een goede werking van het ventilatiesysteem dient, ook na het aanbrengen van de definitieve vloerafwerking, onder de binnendeuren een blijvende vrije ruimte van minimaal 20 mm aanwezig te zijn.

Via Volgjewoning bestaat de mogelijkheid om, binnen het aangeboden keuzepakket, de uitvoering van de binnendeuren aan te passen.

De deuren van de toiletruimte en badkamer worden standaard voorzien van een vrij- en bezetslot.

Binnenwanden
Niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in gasbeton. Woningscheidende dragende wanden zijn hogedruk kalkzandsteen.

Tegelwerk
In de badkamer en het toilet wordt standaard het tegelwerkpakket ‘Comfort’ toegepast.

Vloertegelwerk
Op de vloeren van de badkamers en toiletten worden vloertegels in het formaat 300 × 300 mm aangebracht. Het vloertegelwerk wordt niet strokend uitgevoerd ten opzichte van het wandtegelwerk. De vloertegels worden ingevoegd en in de douchehoek onder afschot aangebracht richting de douchedrain.

Wandtegelwerk
De wanden worden afgewerkt met wandtegels in het formaat 250 × 330 mm. Het wandtegelwerk wordt aangebracht in de volgende ruimten:
- toiletruimte: tot circa 1.500 mm boven de afgewerkte vloer;
- badkamer: tot aan het plafond.

Voor de keuken worden geen wandtegels opgenomen.

Afwerking en detaillering
Uitwendige tegelhoeken worden afgewerkt met een tegelprofiel (tegeljolly). Alle inwendige hoeken van het tegelwerk, evenals de aansluitingen tussen dorpels en kozijnen in ruimten met tegelwerk, worden afgekit met sanitairkit. De kleur van de kitvoegen wordt afgestemd op de kleur van het voegwerk.

Sanitair voorzieningen
De toiletten worden uitgevoerd met een inbouwreservoir.

Schilderwerk
De houten binnenkozijnen worden dekkend afgelakt.

Vloerafwerking
Op de verschillende vloeren wordt een dekvloer met voldoende dekking over de diverse leidingen aangebracht. De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels, in kleur en afmeting volgens opgave kopersoptieboek.
De douchehoek wordt onder afschot aangebracht. Onder de deuren van het toilet en de badkamer worden kunststenen dorpels geplaatst.

Wij adviseren u om niet in de dekvloeren te boren, hakken, spijkeren en/of te nieten in verband met het risico op het beschadigen van de aanwezige leidingen. Tevens wordt een vloerafwerking als een epoxy vloer o.g. bij nieuwbouw door Vastbouw afgeraden i.v.m. de werking van de nieuwe vloer.

Wandafwerking
De wanden in de appartementen worden standaard opgeleverd met vlakheidsklasse C. De wanden in de badkamer en het toilet worden afgewerkt met wandtegels, overeenkomstig de omschrijving in het hoofdstuk Tegelwerk. In het toilet worden de wandgedeelten boven het tegelwerk voorzien van structuurspuitwerk. De wanden in de meterkast worden niet nader afgewerkt.

***Bij geen keuze worden de tegels uit het comfortpakket toegepast in de vloertegel Grey met wandtegel Wit mat.**

Plafondafwerking
De plafonds in de appartementen worden, met uitzondering van de meterkast, afgewerkt met spackspuitwerk. In de inpandige verkeersruimten en trappenhuizen wordt een akoestisch plafond toegepast.

Afbouwtimmerwerk
De appartementen worden standaard zonder vloerplinten opgeleverd. In de gemeenschappelijke verkeersruimten worden wel vloerplinten aangebracht.

Keuken
Uw appartement wordt standaard opgeleverd inclusief de basiskeuken. De installatievoorzieningen t.b.v. de keuken worden ten alle tijden conform de 0-tekening van de basiskeuken aangebracht en afgedopt. Onder de beoogde opstelplaats van de keuken wordt geen vloerverwarming aangelegd.

Indien u ervoor kiest uw keuken af te nemen via onze projectkeukenleverancier, bestaat de mogelijkheid om het leidingwerk aan te passen conform de vooraf bepaalde keukenindelingen. Wanneer u de keuken via een externe, eigen leverancier afneemt, worden de aansluitingen uitgevoerd zoals standaard voorzien en zijn wijzigingen in het leidingwerk via ons niet mogelijk. Meer informatie over de mogelijkheden voor de keuken in uw appartement kunt u terugvinden in uw persoonlijk woondossier van uw appartement.

Meterkasten
Er wordt in elk appartement een meterkast aangebracht volgens de voorschriften (deur is inclusief ventilatierooster). De meterkastruimte wordt verder niet afgewerkt.

Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt uitgevoerd overeenkomstig de aansluitvoorwaarden van het drinkwaterbedrijf en conform de geldende normen en uitvoeringsvoorschriften.

Koudwaterinstallatie

De appartementen worden voorzien van een complete koudwaterinstallatie, aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast naar de volgende tappunten:

- keukenmengkraan;
- aansluiting ten behoeve van een vaatwasser (afgedopt);
- spoelreservoir van het toilet;
- fonteinkraan;
- douchemengkraan;
- wastafelmengkraan;
- wasmachinekraan ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine.

Warmwaterinstallatie

De appartementen worden voorzien van een complete warmwaterinstallatie, gevoed vanuit de warmtepomp, naar de volgende tappunten:

- keukenmengkraan;
- douchemengkraan;
- wastafelmengkraan.

Afsluiters en appendages

Stopkranen worden aangebracht in de warm- en koudwaterleidingen nabij de keukenmengkranen, wastafelmengkranen, fonteinkranen en uitstortgootstenen. De inbouwreservoirs van de toiletten zijn fabrieksmatig voorzien van een geïntegreerde stopkraan. Iedere meterkast wordt uitgerust met een EA-terugstroombeveiliging (EA-terugslagklep).

Leidingmateriaal

De hoofdwaterleidingen naar de appartementen worden uitgevoerd in koper of kunststof en onderling verbonden met behulp van perskoppelingen. De waterleidingen binnen de appartementen worden uitgevoerd in kunststof meerlagenbuis, eveneens verbonden door middel van perskoppelingen.

Sanitair toilet en badkamer

Standaard wordt het sanitairpakket ‘Comfort’ in uw badkamer en toilet aangebracht, voor het uitzoeken van het sanitair in de showroom ontvangt u te zijner tijd een uitnodiging. De pakketten en mogelijke meerwerkopties staan omschreven in het kopersoptieboek.

De appartementen worden voorzien van sanitair en bevat volgens de verkooptekening de volgende combinaties;

Closetcombinatie:

- Wandcloset met zitting (softclose zitting)
- Inbouwreservoir
- Bedieningspaneel

Wastafelcombinatie:

- Wastafel
- Wastafelmengkraan
- Sifon

Fonteincombinatie:

- Fontein
- Fonteinkraan
- Sifon

Douchecombinatie:

- Douchemengkraan met glijstang
- Douchedrain

De badkamer wordt voorzien van een elektrische radiator met een thermostaat.

Klimaatinstallatie

Verwarmings- en koelinstallatie

Voor het verwarmen en koelen van de appartementen wordt gebruikgemaakt van individuele lucht/water-warmtepompen. De appartementen worden voorzien van een laagtemperatuur vloerverwarmingssysteem, dat tevens kan worden ingezet voor passieve koeling (dit is geen airconditioningssysteem).

De vloerverwarming wordt aangebracht op tackerplaten. De badkamer wordt aanvullend voorzien van een elektrische designradiator. De verblijfsruimten zijn individueel regelbaar. In de badkamer wordt geen afzonderlijke thermostaat aangebracht.

Regeling verwarmingssysteem

Het verwarmingssysteem wordt uitgevoerd volgens het master/slave-principe. Hierbij is één hoofdthermostaat (master), doorgaans geplaatst in de woonkamer, bepalend voor de warmtevraag van de woning. In de overige ruimtes (slaves) kan de temperatuur per ruimte lager worden ingesteld. Verwarming is alleen mogelijk als de hoofdthermostaat warmte vraagt. Indien de hoofdthermostaat geen warmtevraag genereert, zal in de overige ruimten geen verwarming plaatsvinden, ook wanneer daar lokaal een hogere temperatuur wordt ingesteld.

Ontwerptemperaturen

Conform de eisen van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling worden bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten en een buitentemperatuur van -10 °C de onderstaande ruimtetemperaturen gerealiseerd:

Verblijfsruimte (woonkamer, keuken, slaapkamer(s)):	22°C
Verkeersruimte (hal e.d.):	18°C
Douche- en/of badruimte:	22°C
Toiletruimte:	18°C
Inpandige bergruimte	15°C
Technische ruimte	niet verwarmd

De vermelde temperaturen gelden als ontwerpuitgangspunten van de installatie en zijn gebaseerd op een correcte bediening van het verwarmingssysteem en normaal gebruik van de woning.

Ventilatie- en luchtbehandeling

De appartementen worden geventileerd door middel van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). De ventilatie-installatie bestaat uit een WTW-unit, waarmee vervuilde binnenlucht wordt afgevoerd en verse buitenlucht wordt toegevoerd, waarbij warmte uit de afgevoerde lucht wordt teruggewonnen.

Toevoer- en afzuigpunten

In de woonkamer en slaapkamers worden luchttoevoerpunten aangebracht. In de keuken, badkamer en toiletruimte worden luchtafzuigpunten aangebracht. Ten behoeve van deze toe- en afvoerpunten worden kunststof ventielen toegepast. De op de verkooptekeningen aangegeven posities van de ventielen zijn indicatief en kunnen tijdens de verdere uitwerking van het project worden aangepast.

WTW-unit

De WTW-unit wordt gemonteerd tegen een massieve woningscheidende wand of geplaatst op een daarvoor bestemde opstellingsconstructie (stoel).

Bediening ventilatie-installatie

De ventilatie-installatie wordt automatisch geregeld op basis van CO_2-metingen in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. De CO_2-sensoren zijn bekabeld aangesloten op de WTW-unit en sturen de ventilatiecapaciteit aan op basis van de gemeten luchtkwaliteit. De badkamer is voorzien van een draadloze, batterijgevoede bediening.

Keukenafzuiging

Het aansluiten van een afzuigkap op het WTW-ventilatiesysteem is binnen dit project niet toegestaan. Om deze reden mogen in de keukens uitsluitend recirculatie-afzuigkappen worden toegepast. Indien kopers geen gebruikmaken van de basiskeuken, dienen zij zelf via de door hen gekozen keukenleverancier zorg te dragen voor de levering en montage van een geschikte recirculatiekap.

Binnen dit project is het niet mogelijk om een voorziening te realiseren voor een afzuigkap met een rechtstreekse luchtafvoer naar buiten.

Elektrotechnische installatie

Algemeen

In de meterkast van ieder appartement wordt door het nutsbedrijf een elektriciteitsaansluiting met elektrameter aangebracht. De keuze van de energieleverancier is vrij en wordt door de bewoner zelf bepaald. Vanuit de meterkast wordt een geaarde elektrische installatie aangelegd, bestaande uit schakelaars, wandcontactdozen, lichtpunten en centraaldozen. De posities van de elektrische voorzieningen zijn aangegeven op de verkooptekeningen.

Meterkast en groepenverdeling
De meterkast wordt voorzien van een 3-fase aansluiting (3 x 25 A), een hoofdschakelaar, twee aardlekschakelaars en een groepenkast met acht eindgroepen. Standaard worden de volgende groepen opgenomen:

- twee groepen voor algemeen gebruik;
- één groep voor de vaatwasser;
- één groep voor de wasdroger;
- één groep voor de wasmachine;
- twee groepen voor elektrisch koken;
- één groep voor de combi-oven/magnetron.

In de meterkast wordt tevens een dubbele wandcontactdoos aangebracht.

Leidingwerk en montagemateriaal
De elektrische leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren. Uitzonderingen hierop zijn de meterkast, berging en technische zone, waar leidingen zichtbaar kunnen zijn.

Schakelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd als inbouwmateriaal. De standaard montagehoogten zijn:

- schakelaars: circa 1.050 mm boven de afgewerkte vloer;
- wandcontactdozen, CAI-, data- en telefoonaansluitingen: circa 300 mm boven de afgewerkte vloer.

De aansluitpunten in de keuken worden aangebracht conform de door de keukenleverancier verstrekte nul-tekening. De montagehoogten van wandcontactdozen ten behoeve van keukenapparatuur en boven het werkblad worden eveneens afgestemd op deze tekening. Dubbele wandcontactdozen worden standaard horizontaal geplaatst.

Buitenruimte
Op het balkon of de loggia wordt een wandlichtpunt aangebracht. Dit lichtpunt wordt geschakeld vanuit de aangrenzende verblijfsruimte

Data-, telefoon- en televisievoorzieningen
De appartementen worden voorzien van bedrade en loze leidingen voor data-, telefoon- en televisietoepassingen, conform de verkooptekeningen. De loze leidingen worden voorzien van een controledraad. Deze voorzieningen worden aangelegd vanaf de meterkast en worden standaard niet voorzien van actieve componenten, zoals signaalversterkers, routers of vergelijkbare apparatuur. Voor de levering van telefoon-, televisie- en internetdiensten is de bewoner vrij in de keuze van een provider.

Brandveiligheid
In de appartementen worden rookmelders aangebracht op de volgens de geldende regelgeving vereiste locaties. De rookmelders worden aangesloten op de elektrische installatie en voorzien van een geïntegreerde back-up batterij, zodat de werking bij een eventuele stroomuitval gewaarborgd blijft. De rookmelders worden uitgevoerd in de kleur wit.

Indien ter plaatse van brandscheidingen vluchtdeuren worden toegepast, worden deze voorzien van vrijloopdrangers. De vrijloopdrangers worden aangestuurd door de rookmelders binnen het betreffende appartement, zodat de deuren bij brand automatisch sluiten en de brandcompartimentering behouden blijft.

Toevoer- en afzuigpunten
In de woonkamer en slaapkamers worden luchttoevoerpunten aangebracht. In de keuken, badkamer en toiletruimte worden luchtafzuigpunten aangebracht. Ten behoeve van deze toe- en afvoerpunten worden kunststof ventielen toegepast. De op de verkooptekeningen aangegeven posities van de ventielen zijn indicatief en kunnen tijdens de verdere uitwerking van het project worden aangepast.

Liftinstallatie
Er wordt één liftinstallatie aangebracht. Met een hefvermogen van maximaal 1000kg of 13 personen. De lift(en) wordt voorzien van een alarm-en spreekinstallatie met doorverbinding naar de meldkamer. De liftcabine is naast de metalen beplating voorzien van een spiegel en handleuning.

Schoonmaak en oplevering
Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en de beglazing wordt opleverschoon opgeleverd. Eventueel bouwafval en bouwpuinresten worden van het bij de appartement behorende terrein verwijderd.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Afwerkstaat appartementen

Ruimte	Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafondafwerking
Hal			
	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar (Klasse C)	Spackspuitwerk
Woonkamer			
	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar (Klasse C)	Spackspuitwerk
Keuken			
	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar (Klasse C)	Spackspuitwerk
Berging/technische ruimte			
	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Slaapkamer(s)			
	Onafgewerkte dekvloer	Behangklaar	Spackspuitwerk
Toilet			
	Tegelwerk	Wandtegelwerk tot ca. 1500mm hoogte	Spackspuitwerk
Badkamer			
	Tegelwerk	Wandtegelwerk tot plafondhoogte	Spackspuitwerk

Afwerkstaat Algemene ruimten

Ruimte	Vloerafwerking	Wandafwerking	Plafondafwerking
Hoofdentree			
	Tegelvloer/ Schoonloopmat	Scan+sauswerk)	Akoestisch plafond
Gangzone			
	PVC	Scan+sauswerk	Akoestisch plafond
Trappenhuis			
	Schoonwerk beton	Scan+sauswerk	Akoestisch plafond/ schoonwerk beton
Berging begane grond t.b.v appartement			
	Onafgewerkte dekvloer	Scan+sauswerk	Akoestisch plafond
Buitenberging			
	Betonvloer	Verduurzaamd onafge-werkt hout	Verduurzaamd onafgewerkt hout
Technische ruimten			
	Onafgewerkte dekvloer	Schoonwerk beton/ Kalkzandsteen	Schoonwerk beton