



Zuidendijkse Tuin

Technische Omschrijving - appartementencomplex

d.d. 10-07-2025

WWW.VORM.NL/ZUIDENDIJKSETUIN

Inhoudsopgave

Gekocht. En dan?	5
Heeft u een vraag?	5
Stel deze aan de makelaar	5

VOORWAARDEN	6
Technische omschrijving	6

BOUWPLAN.....	6
Omschrijving bouwplan	6

INRICHTING WOONOMGEVING	7
Beeldmateriaal.....	7
Openbaar gebied (bestratingen en beplantingen)	7
Openbare terreininrichting	7
Parkeerterrein.....	7

TOEGANG.....	7
Woningen	7
Bergingscluster	7

GEVELONDERHOUD	8
Glasbewassing en gevelonderhoud.....	8

AFVALINZAMELING	8
Containerruimte	8

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN	8
Koop- en de aanneemovereenkomst.....	8

RUIMTEBENAMING	9
Ruimtebenaming	9

VERENIGING VAN EIGENAARS (VvE)	10
Vereniging van eigenaars	10

DAGLICHT.....	10
Daglichtberekening	10

POLITIEKEURMERK.....	10
Politiekeurmerk Veilig Wonen	10

DUURZAAMHEID.....	10
Duurzaamheid en milieu.....	10
Energieprestatie en energielabel	11
Isolatie	11
TO-juli	11

NUTSVORZIENINGEN.....	11
Nutsvoorzieningen.....	11

KLEUREN EN MATERIALEN	11
Kleur- en materiaalstaat	11

OPLEVERING.....	11
Appartementengebouw	12
Wijk in ontwikkeling.....	12
Bereik en logistiek	12

HOOGTEMAATVOERING	12
Peil = 0.....	12

PROJECTDOCUMENTATIE.....	12
Technische omschrijving & overige projectdocumentatie	12

TECHNISCH.....	14
12. GRONDWERK	14
Grondwerk	14

14. BUITENRIOLERING EN DRAINAGE.....	14
Buitenriolering en drainage	14
Drainage.....	14

17. TERREININRICHTING, BEPLANTING EN TUINAANLEG	14
Tuinaanleg.....	14
Hagen	14

20. FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN	15
Funderingspalen.....	15

21. BETONWERK	15
Fundering	15
Liftput.....	15
Trafo ruimte	15

22. METSELWERK	15
Metselwerk	15
Gevelisolatie.....	15
Kalkzandsteen	15
Cellenbeton.....	15
Lichte scheidingswanden	16
Metal Stud	16
Geveldraggers en lateien	16

23. VOORAFVERVAARDIGDE STEENACHTIGE MATERIALEN	16
Begane grondvloer	16
Verdiepingsvloer	16
Wanden	16
Kolommen.....	16
Prefab elementen	16

24. RUWBOUWTIMMERWERK	17
Ruwbouwtimmerwerk	17

25. METAALCONSTRUCTIEWERK.....	17
Metaalconstructiewerk.....	17

30. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	17
Buitenkozijnen woningen.....	17
Buitenkozijnen algemene ruimten	17

Buitenkozijn hoofdentree	17
Buitenkozijnen bergingscluster	18
Buitenkozijnen trappenhuis	18
Binnenkozijnen woningen	18
Binnenkozijnen algemene ruimten	18
Roosters	18
Comfortboxen (AKOESTISCHE VENTILATIEROOSTERS).....	18
Dakluik	19
 31. SYSTEEMBEKLEDING	19
Gevelbekleding	19
 32. TRAPPEN EN BALUSTRADEN	19
Hoofdttrap algemene ruimten	19
Balustraden en hekwerken (buiten).....	19
Geluidscherm / loggia (buiten)	19
Franse balkons	19
Muurleuning	19
 33. DAKBEDEKKING	20
Platte daken	20
Dak toebehoren	20
 34. BEGLAZING.....	20
Beglazing.....	20
 35. NATUUR- EN KUNSTSTEEN.....	20
Kunststeen	20
 38. GEVELSCHERMEN.....	20
Gevelschermen	20
 40. STUCADOORSWERK	20
Stucadoorswerk woningen	20
Stucadoorswerk algemene ruimten	21
 41. TEGELWERK.....	21
Tegelwerk woningen.....	21
Tegelwerk algemene ruimten	21
 42. DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN	21
Dekvloer woningen	21
Dekvloer algemene ruimten	22
 43. METAAL- EN KUNSTSTOFWERK.....	22
Daktrim	22
Waterslag.....	22
Huisnummer, Bewegwijzering en ruimteaanduiding	22
Omkastig vloerverdeler.....	22
Kruipluik.....	22
comfortboxen	22
Luifel	22
 44. PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN	22
Plafond- en wandstelsysteem algemene ruimten	22
Wandstelsysteem Metal Stud voorzetwand	23

Wandstelsysteem Metal Stud woningscheidend	23
 45. AFBOUWTIMMERWERK	23
Meterkast.....	23
Vloerplinten	23
Vloerranden	23
Spiegelstuk.....	23
 46. SCHILDERWERK	23
Interieur woningen	23
Interieur algemene ruimten.....	23
Exterieur appartementengebouw.....	24
 47. BINNENINRICHTING	24
Postkast.....	24
 48. BEHANG, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING	24
Behangwerk algemene ruimten.....	24
(Elastische) vloerbedekking algemene ruimten	24
Schoonloopmat.....	24
 50. DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	25
HWA (hemelwaterafvoer)	25
 51. BINNENRIOLERING	25
DWA (dakwaterafvoer)	25
VWA (vuilwaterafvoer).....	25
 52. WATERINSTALLATIES.....	25
Hydrofoor.....	25
Watermeters.....	25
Waterinstallatie woningen.....	25
 53. SANITAIR	26
Sanitair woningen	26
Sanitair algemeen	27
 54. BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIES.....	27
Brandbestrijding algemeen	27
Brandbestrijding woningen.....	27
 TECHNISCHE INRICHTING	28
Installatie concept (water/water) woningen.....	28
 60. VERWARMINGSINSTALLATIES	28
Verwarming en koeling woningen.....	28
Warm tapwater.....	28
 61. VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIES	29
Ventilatie woningen	29
Ventilatie algemeen	29
 62. KOELINSTALLATIES	29
Koelinstallaties	29
 68. REGELINSTALLATIES	30

Hydrofoor	30
Omvormers.....	30
Vloerverdeler	30
Brandklep ventilatie woningen	30
 70. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	30
Algemeen.....	30
Wasmachine en wasdroger.....	30
Telefoon cai en/of data	31
Belinstallatie	31
Rookmelders.....	31
Keukeninstallatie	31
Woninginstallatie per ruimte	31
Zonnestroom	32

Eigendom warmtepomp en zonnestroom installatie	32
Onderhoud warmtepomp en zonnestroom installatie.....	33
Algemene ruimte installatie	33
 75. COMMUNICATIE- EN BEVEILIGINGSINSTALLATIES	33
Bellentableau	33
 80. LIFTINSTALLATIES	33
Lift algemeen	33
Lift kooi	34
 83. GEVELONDERHOUDSINSTALLATIES	34
Gevelladder	34

Gekocht. En dan?

Stel dat u een woning heeft gekocht in *Zuidendijkse Tuin*, wat staat u dan allemaal te wachten? Dit leest u allemaal op onze website. Hier laten we zien hoe het traject na aankoop van een woning eruit ziet. U vindt er onder andere informatie over onze begeleiding en een aantal spelregels voor het doorvoeren van uw woonwensen. Naast deze praktische informatie vindt u op de website ook inspiratie voor de keuken, badkamer en binnendeuren.

Heeft u een vraag?

STEL DEZE AAN DE MAKELAAR

We hebben alle documenten met grote zorg én specifiek voor *Zuidendijkse Tuin* samengesteld. Tijdens het bouwproces kunt u hierop terugvallen als u een vraag heeft over een specifiek onderdeel van uw woning. Het blijft echter een momentopname. Tijdens het ontwikkel- en bouwproces kan het voorkomen dat er door technische of externe factoren wijzigingen doorgevoerd moeten worden. Hierover informeren wij u dan via een erratum.

Wij wensen u veel leesplezier. Heeft u een vraag? Stel deze aan de makelaar. Zij helpen u graag verder.

Verkoopteam *Zuidendijkse Tuin*.

VOORWAARDEN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

In de technische omschrijving staan de voorlopige technische specificaties van het appartementengebouw en de privé gedeelten (woningen), zoals onder andere de toepassing van materialen en kleuren, omschreven. Voor de indeling en maatvoering van de woning en algemene (verkeers-)ruimten verwijzen wij u naar de tekeningen die behoren bij de aannemingsovereenkomst. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen.

BOUWPLAN

OMSCHRIJVING BOUWPLAN

Op de oude Kompaslocatie in Dordrecht verrijst het nieuwbouwproject Zuidendijkse Tuin. Dit project omvat 28 appartementen en 10 ruime eengezinswoningen.

Deze technische omschrijving betreft de bouw van 28 woningen verdeeld over één appartementengebouw met 6 bouwlagen, aangeduid als Blok A. De eengezinswoningen hebben een eigen technische omschrijving.



De impressies geven slechts een indruk van de woningen en de omgeving. Aan de impressies kunnen geen rechten worden ontleend.

In totaal gaat het om 28 woningen, van de volgende typen:

Bouwnummer (bnr)	Type	Omschrijving	Berging	Tuin	Balkon/dakterras
1	A1	2k-app	gezaamenlijk	bnr 1	n.v.t.
2, 5, 10, 15, 20, 25	B1	3k-app	ja	bnr 2	bnr 5, 10, 15, 20, 25
7, 12, 17, 22, 27	B1sp	3k-app	ja	n.v.t.	bnr 7, 12, 17, 22, 27
3, 6, 11, 16, 21, 26	C1	3k-app	ja	bnr 3	bnr 6, 11, 16, 21, 26
4, 9, 14, 19, 24	D1	3k-XL-app	ja	n.v.t.	bnr 4, 9, 14, 19, 24
8, 13, 18, 23, 28	E1	2k-app	gezaamenlijk	gezaamenlijke tuin	n.v.t.

INRICHTING WOONOMGEVING

BEELDMATERIAAL

In de tekeningen en artist impressions zijn soms beelden van de omgeving of nabijgelegen bebouwingen aangegeven. Vanwege voortschrijdende ontwikkelingen van een wijk kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Om woningen goed zichtbaar te maken zijn standpunten van artist impressions op fictieve plaatsen genomen en komen aangegeven beplantingen, sfeerelementen en inrichtingen van het openbaar gebied niet altijd overeen met hetgeen uiteindelijk gerealiseerd zal worden.

OPENBAAR GEBIED (BESTRATINGEN EN BEPLANTINGEN)

Alle civieltechnische werkzaamheden buiten de erfgronden worden uitgevoerd in samenwerking met en in opdracht van de gemeente. Dit valt buiten deze technische omschrijving en zijn in de tekeningen en impressies indicatief opgenomen op basis van de laatst bekende gegevens ten tijde van het samenstellen van de contractdocumenten. Er kunnen derhalve geen rechten aan worden ontleend.

Parkeren geschiedt in de openbare ruimte en maakt geen deel uit van de bouwkundige werkzaamheden en deze technische omschrijving. De exacte inrichting hiervan zal nader bepaald en uitgevoerd worden door de gemeente.

Er bestaat de mogelijkheid dat oppervlak onder het parkeerterrein benodigd is voor een aantal bodemlussen indien deze niet onder het appartementengebouw en/of in de tuinen te realiseren zijn. Indien de parkeervoorzieningen geen onderdeel vormen van het eigen terrein moeten daar aanvullende afspraken over gemaakt worden tussen de opdrachtgever en de gemeente.

Ten tijde van de oplevering van het appartementengebouw zullen de (civiele) werkzaamheden mogelijk nog niet geheel gereed zijn. Dit kan, voor nieuwbouwwijken gebruikelijke, omstandigheden met zich meebrengen en is geen reden om het appartementengebouw niet op te leveren. De toegankelijkheid van het appartementengebouw blijft gewaarborgd.

OPENBARE TERREININRICHTING

De openbare terreininrichting binnen de plangrenzen van het appartementengebouw behoort wel tot de bouwkundige werkzaamheden. Het (voorlopig) ontwerp is te zien op de situatietekening als onderdeel van de koperscontractstukken. De openbare inrichting op deze situatie is een momentopname en kan nog worden gewijzigd. Aan het (voorlopig) ontwerp kunnen geen rechten worden ontleend. Eventuele beplanting en bomen bestaan uit jonge aanplant.

PARKEERTERREIN

Het parkeerterrein wordt door gemeente aangebracht en bevinden zich in openbaar gebied. Er worden geen laadpaal voorzieningen aangeboden vanuit het appartementengebouw. Er worden geen algemene fiets- en/of scootmobiel plekken opgenomen in het appartementengebouw.

TOEGANG

WONINGEN

De woningen zijn vanaf straatniveau toegankelijk middels de collectieve hoofdentree. Nabij de hoofdentree bevindt zich een bellentableau (intercom) met videofoon en postkasten voor alle woningen. De hoofdentree is niet openbaar toegankelijk, maar wordt afgesloten door een elektronisch sluitsysteem en leidt naar de centrale hal met de lift en het trappenhuis. Overige collectieve toegangsdeuren van de algemene ruimten, zoals bijvoorbeeld bergingsgangen, worden afgesloten middels een slot.

Alle woningen hebben een entree deur bereikbaar vanuit de centrale-/lifthal en worden in de nabijheid voorzien van het huisnummer en een beldrukker. De woningen op de begane grond hebben een buitendeur welke toegang verschaft naar de buitenruimte.

Alle woningen voldoen aan de toegankelijkheidseis zoals deze in het bouwbesluit wordt gesteld. Voor het bepalen van de opstaphoogte bij de entree deur (20mm) is voor de later aan te brengen vloerafwerking aan de woningzijde een dikte aangehouden van maximaal 20mm. De vloerafwerking dient door de koper zelf in eigen beheer na oplevering te worden aangebracht. Ter plaatse van balkons of andere buitenruimtes kan de overgangshoogte groter zijn dan 20mm. Bij de loggia van bouwnummer 04 is de overgangshoogte circa 145mm. Alle maten op de tekeningen zijn indicatief en aangegeven in millimeters.

BERGINGSCLUSTER

Het bergingscluster is binnen toegankelijk vanuit de centrale hal. Het bergingscluster is buiten bereikbaar middels een toegangsdeur aan de voorzijde en via het gezamenlijke achterpad aan de achterzijde.

De berging van bouwnummer 02 (met bergingnummer B08) bevindt zich in de tuin van de woning en is bereikbaar via de tuin van de woning en via het (gezamenlijke) achterpad. Zie hiervoor de situatietekening, de begane grondtekening en de woningplattegrond. De overige 3-kamer woningen hebben een individuele berging en de 2-kamer woningen hebben een gezamenlijke berging, in het bergingscluster.

Berging nummer B13 heeft een smalle onofficiële toegangsdeur via het bergingscluster en een volwaardige toegangsdeur in de linker zijgevel.

Let op: de nummering van de bergingen correspondeert niet met de bouwnummers. De koppeling van bergingnummer aan bouwnummer is aangegeven in de prijslijst.

GEVELONDERHOUD

GLASBEWASSING EN GEVELONDERHOUD

De glasbewassing wordt op de volgende wijzen mogelijk gemaakt, in volgorde:

- van buitenaf vanaf de tuin, (openbare) bestrating, balkon, dakterras en/of van binnenuit vanuit de woning of algemene ruimten;
- indien bovenstaande niet mogelijk is, dan door betreffende ramen naar binnen toe te openen en van binnenuit te kunnen bewassen, dit geldt ook voor de buitenzijde van het onderste glasvlak;
- indien bovenstaande niet mogelijk is, dan glasbewassing tot 13,5 meter vanaf straatniveau door toepassing van een 'wassteel';
- Indien bovenstaande niet mogelijk is, dan glasbewassing vanaf een hoogwerker.

Gevelonderhoud en glasbewassing welke niet veilig uitvoerbaar is vanaf de tuin, (openbare) bestrating, balkon of van binnenuit, kan plaatsvinden door middel van een hoogwerker of steiger. De hoogwerker of steiger is niet bij de koopsom inbegrepen en dient via de VVE te worden ingehuurd.

AFVALINZAMELING

CONTAINERRUIMTE

In het gebouw is een gezamenlijke containerruimte voorzien ten behoeve van de woningen. De containerruimte biedt plek aan 3 rolcontainers welke niet bij de koopsom zijn inbegrepen, maar beschikbaar worden gesteld door de gemeente. Er wordt gescheiden afval ingezameld in de gemeente. Het kan voorkomen dat een deel van het afval buiten het gebouw ingezameld wordt. Meer informatie daarover zal volgen vanuit de gemeente.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

KOOP- EN DE AANNEEMOVEREENKOMST

De bepalingen volgens de Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), ten tijde van indiening omgevingsvergunning en de bepalingen van nutsbedrijven zijn van toepassing.

In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt onder andere de verkoop van het appartementsrecht tussen partijen vastgelegd, alsmede de verplichting tot realisatie van het appartement door de aannemer. De verkrijger koopt daarmee een appartement, die nog niet (compleet) is gerealiseerd. De indeling van het appartement en de plaats van de technische installatie staat weergegeven op de plattegrond(en). Het aanzicht van het appartement is terug te vinden op de geveltekening(en). De maatvoering op de tekeningen betreffen 'circa' maten en zijn indicatief. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekeningen uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van leidingkokers zijn indicatief en worden conform de berekeningen en de tekeningen van de installateurs uitgevoerd, wat gevolgen kan hebben op de definitieve indeling. De toe te passen materialen, technische installatie, kleurstelling, etc. van het appartement worden beschreven in dit document.

RUIMTEBENAMING

RUIMTEBENAMING

De verschillende ruimten van het appartementengebouw, zoals ze op de tekeningen zijn aangegeven, worden volgens het Bouwbesluit als volgt aangeduid:

Tekening

Hal/Entree/Gang

Woonkamer

Keuken

Slaapkamer

Toilet

Badkamer

Kamer

Berging

Kast

Meterkast

Technische ruimte

Tuin

(Dak) terras

Balkon

Bouwbesluit

verkeersruimte

verblijfsruimte

verblijfsruimte

verblijfsruimte

toiletruimte

badruimte

onbenoemde ruimte

onbenoemde ruimte

onbenoemde ruimte

technische ruimte

technische ruimte

buitenruimte

buitenruimte

buitenruimte

Entreehal

Lifthal

Trappenhuis

Bergingsgang / corridor

Berging algemeen

Binnentuin

Wijktrafo

Werkkast

Hydrofooruimte

Flatkast*

CVZ-kast**

gemeenschappelijke verkeersruimte

gemeenschappelijke verkeersruimte

gemeenschappelijke verkeersruimte

gemeenschappelijke verkeersruimte

gemeenschappelijke bergruimte

gemeenschappelijke buitenruimte

technische ruimte (Stedin)

algemene technische ruimte

algemene technische ruimte

algemene technische ruimte

algemene technische ruimte

* flatkast

= centrale verdeelkast nuts

** cvz-kast

= centrale voorzieningen kast, de meterkast van de algemene ruimte

VERENIGING VAN EIGENAARS (VvE)

VERENIGING VAN EIGENAARS

Bij het kopen van een appartement wordt je automatisch lid van een Vereniging van Eigenaars (VvE). De VvE is de rechtspersoon die verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke zaken en doelen zoals gevels, daken en eventuele gemeenschappelijke tuinen. In de akte van splitsing is bepaald wat gemeenschappelijk is voor welke (groep) eigenaars. Het hoogste orgaan binnen de VvE is de vergadering van eigenaars. Er wordt een bestuur samengesteld bestaande uit de eigenaars. De verantwoordelijkheid van het bestuur is om de besluiten van de vergadering uit te voeren dan wel om voorstellen te doen aan leden. Het bestuur dient op te treden als de regels die in de akte van splitsing zijn opgenomen worden overtreden.

Rekening houdend met de bouwkundige structuur is elke appartementengebouw opgesplitst in een zelfstandige VvE. Ieder appartement is (indirect) onderdeel van de VvE.

De toewijzing van de VvE en de daarbij behorende indicatieve servicekosten worden zorgvuldig samengesteld en separaat bij de koopovereenkomst gevoegd. In de splitsingsakte wordt de demarcatie van het appartementengebouw vastgesteld, zie hiervoor de bijbehorende splitsingstekening en het breukdelen overzicht.

De VvE wordt zodra de akte is gepasseerd opgericht. De VvE wordt over het algemeen drie maanden voor oplevering actief doordat op dat moment een eerste vergadering met de eigenaars wordt gehouden. In deze vergadering wordt onder andere voorgesteld om een bestuur bestaande uit individuele eigenaars te kiezen.

DAGLICHT

DAGLICHTBEREKENING

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) in de woning is gebruik gemaakt van de toegestane 'krijtstreepmethode'. De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het Bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding.

POLITIEKEURMERK

POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN

Het streven is om de woning zoveel mogelijk aan te sluiten aan de voorschriften van het PKVW (Politiekeurmerk Veilig Wonen) Nieuwbouw. Hiertoe behoort onder andere dat kozijnen voldoen aan weerstandsklasse 2 en buitendeuren en -ramen van de woningen en algemene (verkeers-)ruimten worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk met kerntrekbeveiliging in het deurbeslag (SKG**). Er zal geen PKVW-certificaat worden afgegeven.

Het openbare gebied dient door de gemeente 'sociaal veilig' te worden ingericht. Dit betekent voldoende verlichting en overzichtelijke inrichting van het buitenterrein. Het openbaar gebied valt buiten deze technische omschrijving.

DUURZAAMHEID

DUURZAAMHEID EN MILIEU

Bij het ontwerp van het appartementengebouw, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, is en wordt rekening gehouden met duurzaamheid en milieu. Bouwafval wordt gescheiden ingezameld en afgevoerd en tot een minimum beperkt. De aandacht voor duurzaamheid en het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- isolerende voorzieningen van gevels en daken bij de woningen;
- waar mogelijk toepassen van duurzame, recyclebare en geprefabriceerde materialen;
- onderhoudsarme materialen met een lange levensduur;
- waterbesparende spoelvoorziening toilet(ten), douche- en (meng)kranen;
- energievoorziening voor warmte, koude- en warmtapwater voorzien door individuele warmtepompen, die worden aangesloten op een gesloten collectief bodemenergie opslagsysteem;
- toepassing van zonnepanelen voor de woningen met energielabel A++++ (zie ook paragraaf 'ENERGIEPRESTATIE EN ENERGIELABEL');
- toepassing van een douchegoot WTW (Warmte Terug Winning) voor optimaal energiezuinig warmtapwater gebruik;
- een CO2 (vraag gestuurd) ventilatiesysteem met WTW;

- houtmaterialen zoveel mogelijk in FSC, PEFC of STIP.

ENERGIEPRESTATIE EN ENERGIELABEL

De woningen in het project voldoen aan BENG VOLGENS BOUWBESLUIT met energielabel A+++. BENG is de afkorting voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen. De BENG berekeningen worden uitgevoerd volgens de vigerende rekenmethodiek.

De woningen met bouwnummer 04, 06, 09, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26 en 27 krijgen vanuit de BENG-berekeningen energieneutraal A++++. Deze woningen worden voorzien van zonnepanelen op het dakvlak van het gebouw. De aantallen zonnepanelen verschillen per woning, en zijn afhankelijk van de BENG-berekening.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning en oplevering van een nieuw woongebouw moeten de BENG-eisen worden getoetst op gebouwniveau (pand-id). Bij een woongebouw gelden de BENG-eisen dus per woongebouw. Daarnaast moet ook per individueel verblijfsobject (de individuele woningen in een woongebouw) de energieprestatie berekend en geregistreerd worden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt het te verwachten energielabel bepaald, zogenaamd “voorlopig”. Bij de toetsing van de BENG voor oplevering kunnen kleine afwijkingen geconstateerd worden met een aangepast energielabel tot gevolg. Het energielabel wordt vervolgens definitief gemaakt.

ISOLATIE

Bij de ontwikkeling van het project is veel aandacht besteed aan energiereductie. Het isoleren van de verwarmde ruimten speelt hierin een belangrijke rol. De woningen zijn op alle vlakken waar dat van toepassing is (vloeren, gevels, daken, etc.) voorzien van de benodigde isolatiewaarden en de buitenkozijnen van HR (Hoog Rendement) beglazing.

TO-JULI

Naast de eisen voor BENG moeten woningen voldoen aan de TO-juli eis. Deze eis houdt verband met de opwarming van de woning. Door het gebruik van bodemwarmte en vloerverwarming met koelfunctie, geïsoleerd glas met bijbehorende ZTA (zontoetredingsfactor) en voldoende isolatie voldoen de woningen aan de vereiste TO-juli prestatie. Koelen houdt bij deze in dat de aanwezige temperatuur maximaal met een paar graden (ca. 3°) verlaagd kan worden, dit is geen airco.

NUTSVOORZIENINGEN

NUTSVOORZIENINGEN

Alle woningen worden aangesloten op de nutsvoorzieningen riolering, water, elektra en media (UTP). Voor de levering van water, elektra en media dient de bewoner zelf de aanvraag bij de betreffende water-, elektra- en/of kabelexploitant te doen. Hieraan zijn eenmalige huur-, entree- en/of abonnementskosten verbonden die niet in de V.O.N. (Vrij Op Naam) prijs zijn begrepen.

De nutscoördinatie vanuit de bouw wordt georganiseerd door de aannemer. Grote consequenties voor de bouw worden teruggekoppeld aan de koper(s). De aannemer is verantwoordelijk voor de coördinatie, de gemeente is opdrachtverstrekker en tezamen met de nutsbedrijven verantwoordelijk voor de uitvoering.

KLEUREN EN MATERIALEN

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Vanuit het ontwerp worden er veel materialen, kleuren, afwerkingen, bewerkingen en producten geselecteerd. De belangrijkste zijn terug te vinden op de geveltekening. Afhankelijk van beschikbaarheid van producten, leverancier en moment van productie kunnen kleuren en materialen enigszins afwijken. De werkelijke kleuren kunnen ook afwijken van afbeeldingen. De definitieve materialen en kleuren worden aan de hand van bemonstering in het werk door de bouwdirectie vastgesteld.

OPLEVERING

WONINGDOSSIER

Er wordt een Woningdossier voor uw woning aangemaakt in HomeDNA en u krijgt namens VORM toegang tot dit online platform. Hierin worden de voor u woning relevante stukken opgeslagen en vindt communicatie plaats met de aannemer. Binnen ongeveer drie maanden na de oplevering van uw woning wordt er een digitale oplevermap aan het Woningdossier toegevoegd. In het Woningdossier worden verscheidene documenten over (het gebruik van) uw woning opgenomen. Zie hiervoor de ‘Inhoudsopgave oplevermap’ welke als bijlage van de Technische Omschrijving wordt gedeeld. Het Woningdossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de

aannemingsovereenkomst door de aannemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de aannemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de aannemingsovereenkomst komen partijen overeen dat het Woningdossier, naast de bij de aannemingsovereenkomst behorende contractstukken, onder andere (revisie)tekeningen, informatie over de installatie, gebruikshandleidingen en onderhoudsadviezen bevat conform de bijlage 'Inhoudsopgave oplevermap', waarmee door de aannemer voldaan wordt aan het overleggen van het Consumentendossier in de zin van artikel 7:757a BW.

APPARTEMENTENGEBOUW

De woningen, bergingen en algemene ruimten worden bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazingen worden vrij van stickers, helder en schoon opgeleverd.

WIJK IN ONTWIKKELING

Ten tijde van de oplevering van de betreffende fase zullen mogelijk gedeelten van het bouwplan en/of naastgelegen deelplannen nog niet gereed of in uitvoering zijn. De aannemer bepaalt de meest effectieve bouw- en oplevervolgorde. Deze hoeft niet automatisch de bouwnummervolgorde te zijn. Dit kan voor dergelijke wijken gebruikelijke omstandigheden met zich meebrengen, waarbij u rekening dient te houden met het ondervinden van mogelijke hinder. In het geval het een appartementengebouw betreft zal deze als één geheel worden opgeleverd. Bij meerdere losse bouwdelen kunnen deze in overleg los van elkaar opgeleverd worden.

BEREIK EN LOGISTIEK

Het aanleggen van de definitieve bestrating rondom het appartementengebouw, zal eveneens fasegewijs verlopen, afhankelijk van de planning van de gemeente. Bij het opleveren blijft er tot en met de oplevering van het gehele gebied sprake van een situatie waarbij zowel de koper(s) als de aannemer(s) gebruik kunnen maken van de (tijdelijke) (bouw)wegen rondom het terrein. Gezien de bouwactiviteiten en het bouwverkeer op de locatie zal vanuit het oogpunt van veiligheid mogelijk tijdelijk een beperking van de wegen zijn waar u gebruik van kunt maken. De bouwactiviteiten en de benodigde voorzieningen worden zo georganiseerd dat de veiligheid en toegankelijkheid geborgd is en blijft.

HOOGTEMAATVOERING

PEIL = 0

Het peil (P=0) is de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aansluitend op straatniveau (zonder vloerafwerking). Vanuit dit peil worden de hoogtematen opgegeven en uitgezet. Het peil wordt door de gemeentelijke dienst nader vastgesteld ten opzichte van het N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil).

Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat het gehele appartementengebouw gelijkvloers kan worden uitgevoerd op P=0 en dat eventuele hoogte verschillen in het straatwerk oplosbaar zijn. Alle woningen voldoen aan de toegankelijkheidseis zoals deze in het bouwbesluit wordt gesteld, als omschreven in hoofdstuk "TOEGANG".

PROJECTDOCUMENTATIE

TECHNISCHE OMSCHRIJVING & OVERIGE PROJECTDOCUMENTATIE

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie van de architect, de gemeente en de adviseurs van dit project. De projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidsbevelen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de omschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat bijvoorbeeld tijdige leveringen niet haalbaar zijn. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van minder- of meerkosten. De wijzigingen worden vastgelegd in een erratum. Eventuele later geconstateerde onjuistheden worden ook middels een erratum gecommuniceerd aan de koper.

Als er tegenstrijdigheid is tussen deze technische omschrijving en de bijbehorende tekeningen, gaat deze omschrijving voor de tekeningen. Als er tegenstrijdigheid is tussen de tekeningen onderling, gaat de tekening met de grootste schaalverdeling voor (1:50 gaat voor 1:100, 1:100 gaat voor 1:200, enzovoorts).

Er dient rekening gehouden te worden dat de op tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze, dikte van de afwerking en maat toleranties in de bouw. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de

tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen aan derden. Wij adviseren om de maatvoering voor onder andere maatmeubels, gordijnen, zonwering en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden wanneer de maten in de woning definitief kunnen worden ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woningen worden kijkmiddagen voor de kopers georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten ten behoeve van de verdere inrichting.

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, kademuren, ondergrondse vuilcontainers en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens vanuit de gemeente. De situatietekening betreft daarmee een momentopname. Wij adviseren u het bestemmingsplan bij de gemeente in te zien. Hierin staat vastgelegd wat voor uw woning, maar ook voor de verdere omgeving kan of juist niet kan. Eventuele toekomstige plannen van de gemeente in de naastliggende omgeving worden hierin eveneens vastgelegd.

In de tekeningen en impressies zijn soms beelden van de omgeving of nabijgelegen bebouwingen aangegeven. Vanwege de voortschrijdende ontwikkelingen van een wijk kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Ook aan de tekeningen en impressies van het project zelf kunnen geen rechten worden ontleend. Om de woningen goed inzichtelijk te maken zijn standpunten van de impressies in een aantal gevallen op fictieve plaatsen ingenomen en komen aangegeven beplantingen en bebouwingen niet altijd overeen met hetgeen uiteindelijk gerealiseerd zal worden.

Er kunnen verder geen rechten ontleend worden aan:

- maquettes;
- interieurschetsen;
- perspectief- en/of sfeertekeningen;
- foto's, video's, films en/of impressies;
- brochure, strooifolders, flyers en/of advertenties;
- indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- communicatie en gegevens van de website en op social media;
- omgevings(impressie)gegevens, met de daarbij behorende tekeningen;
- de op tekening aangegeven installaties en locaties daarvan, deze zijn uitsluitend indicatief;
- de tenaamstelling van de ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het Bouwbesluit;
- gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van keukens, sanitair, weergaven in gevels, doorsneden en/of plattegronden;
- ingetekende keukens, apparatuur, wasdrogers, wasmachines, meubels, etc., dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte, deze zijn niet in de aanneemsom begrepen.

TECHNISCH

12. GRONDWERK

GRONDWERK

De ontgravingen en tuinen worden voorzien van uitkomend grond/zand en globaal geëgaliseerd waarbij de bovenste laag vrij van grove obstakels wordt opgeleverd. Het aanbrengen van tuinaarde, compost, straatzand en dergelijke is niet opgenomen, dit dient door de koper zelf aangebracht te worden. Eventuele overtollige grond als gevolg hiervan dient door de koper/bewoner zelf afgevoerd te worden.

Als bodemafluiting in de kruipruimte wordt tussen de funderingsbalken zand aangebracht. Bij hoge grondwaterstanden of natte weerperiodes kan water in de kruipruimte gezien de bodemgesteldheid van de locatie niet worden vermeden.

Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen in de toekomst zettingen optreden die het nodig maken dat bestrating en/of tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden maken geen deel uit van de overeenkomst.

14. BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

BUITENRIOLERING EN DRAINAGE

De aansluiting van de DWA's (dakwaterafvoeren), HWA's (hemelwaterafvoeren) en VWA's (vuilwaterafvoeren) op het openbaar riool ter plaatse van de erfgrans wordt uitgevoerd conform voorschriften van de gemeente. Uitgangspunt is een gescheiden rioolstelsel, met per standleiding een aparte aansluiting op het gemeentelijk riool. Vanaf de fundering wordt een flexibele aansluiting naar buiten aangebracht van circa 1,5 meter. De aannemer coördineert de werkzaamheden betreffende de aansluitingen van de DWA's, HWA's en VWA's op het openbaar riool door derden.

De aansluitkosten voor de riolering op het gemeenteriool zijn voor rekening van de hoofdaannemer. De benodigde bouwaansluitingen zijn voor rekening van de aannemer.

Let op: volgens de algemene voorschriften van de gemeente Dordrecht zijn eigenaren verantwoordelijk voor het riooltracé vanaf de woning tot en met de aansluiting op het hoofdriool van de gemeente. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met gemeente Dordrecht.

DRAINAGE

Er is geen rekening gehouden met een drainage tijdens de bouw en/of ten behoeve van de eindsituatie.

17. TERREININRICHTING, BEPLANTING EN TUINAANLEG

TUINAANLEG

Naast genoemde terreinverhardingen, hagen, terreininrichtingen is de aanleg van de privé tuin niet bij de bouw inbegrepen. De woningen op de begane grond worden uitgevoerd met een terras van betontegels, afmeting circa 2 x 3,5 m op een zandbed van circa 150mm en rondom voorzien van betonnen opsluitbanden. Voor de in het plan aangebrachte erfafscheidingen op de erfgransen, zijnde hagen, geldt een instandhoudingsverplichting voor de toekomstige bewoner.

De volgende erfafscheidingen en/of terreininventaris worden volgens de situatietekening aangebracht:

- een gemetselde tuinmuur tussen openbaar terrein en privé/gemeenschappelijk buitenruimte. De tuinmuur is aan de openbaar gebied zijde voorzien van nissen met daarin een gaashek met klimbeplanting, te onderhouden door de VvE. In de tuinmuur is een vrije doorgang van het openbaar gebied naar het achterpad opgenomen;
- hagen.

HAGEN

Ter plaatse van de overgang van privé naar (semi) openbaar terrein komt plaatselijk op de erfgrans een afscheiding, hoog circa 600mm. De haag wordt uitgevoerd als een Beukenhaag met een hoogte van circa 600mm. De haag is een natuurproduct en heeft onderhoud nodig. Voor het wel of niet aanslaan van de begroeiing verstrekken wij geen garanties. De haag zal niet volledig zijn dichtgegroeid. Dit zal een aantal seizoenen in beslag nemen en is tevens afhankelijk van het onderhoud. De haag wordt aangebracht in het plantseizoen, hierdoor is

het mogelijk dat er bij de oplevering van het appartementengebouw nog geen haag aanwezig is.

20. FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN

FUNDERINGSPALEN

Het appartementengebouw wordt gefundeerd op een in de grond gevormd en grondverdringend geschroefd paalsysteem waarover in het werk gestorte betonnen funderingsbalken worden aangebracht. De lengte en afmetingen van de funderingspalen, funderingsbalken, systeemvloeren en dragende wanden, alsmede de aanlegdiepte van de fundering wordt door de constructeur bepaald en ter goedkeuring voorgelegd aan de betreffende gemeentelijke dienst.

21. BETONWERK

FUNDERING

De betonnen funderingsbalken worden in het werk gestort. In afmeting, betonkwaliteit en wapening conform de constructieve uitgangspunten van de constructeur.

LIFTPUT

De betonnen liftput wordt uitgevoerd in het werk gestort beton, conform de uitgangspunten van de constructeur en de liftleverancier.

TRAFO RUIMTE

De Wijktrafo van Stedin als onderdeel van het gebouw, wordt gemaakt ter plaatse van het bergingscluster. De trafoput en -vloer worden gemaakt van in het werk gestort beton.

22. METSELWERK

METSELWERK

De gevels van het appartementengebouw zijn voornamelijk uitgevoerd als een geïsoleerde spouwmuur met een buitenspouwblad van schoon metselwerk. De definitieve steenkleur- en voegkeuze wordt in overleg met de architect bepaald. Het basis principe is halfsteensverband van waalformaat bakstenen. In het metselwerk worden op verschillende plaatsen verbijzonderingen aangebracht, als verspringend metselwerk en gevelvlakken met diepte sprongen om-en-om (per laag). Zie de geveltekeningen voor de posities.

In het metselwerk worden dilataties opgenomen. Dit is nodig omdat het materiaal krimpt en uitzet door temperatuurswisselingen. Om de spouwmuurconstructie te ventileren worden ventilatievoorzieningen opgenomen. Voor een goede waterdichting van de gevels worden plaatselijk folies en kunststof- en/of loodslabben verwerkt. Ten behoeve van de kruipruimte ventilatie worden zwarte kunststof ventilatiekokers toegepast, aantal en positie nader te bepalen.

De voegen worden uitgevoerd met een doorstrijkmortel en niet naderhand gevoegd. De kleur wordt bepaald in overleg met de architect. Het uitgangspunt is één voegkleur voor het gehele werk en een voegdiepte van maximaal 5mm.

GEVELISOLATIE

De geïsoleerde spouwmuur hebben een isolatiewaarde als benodigd voor de BENG. Ter plaatse van de vloerranden en wandkoppen is de Rc minimaal 2,5m²K/W. De gevels met een steenachtig binnenspouwblad worden voorzien van een thermische isolatie in de spouw, van vormvaste steen- of glaswol. Plaatselijk kan dunnere isolatie nodig zijn, indien de steen- of glaswol onvoldoende is wordt er een isolatieplaat met hogere isolerende eigenschappen toegepast.

KALKZANDSTEEN

De meeste dragende wanden en niet dragende binnenspouwbladen, worden uitgevoerd met vuilwerk kalkzandsteen lijmelementen. De binnenwanden van de bergingen worden uitgevoerd met schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken. Plaatselijk wordt de kalkzandsteen constructie aangevuld met prefab betonwanden en/of kolommen conform opgaven constructeur.

CELLENBETON

De binnenzijden van de dakranden worden in basis uitgevoerd met cellenbeton. Uitvoeringstechnisch kan er een overweging worden gemaakt om deze anders uit te voeren, bijvoorbeeld middels een houten rekwerk of een prefab element.

LICHTE SCHEIDINGSWANDEN

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in gipsblokken, waarin de wanddikte afhankelijk is van de functie van de diverse ruimten.

De wanden, behoudens de meterkast, techniekruimte en de betegelde of gespoten wanden, worden behangklaar conform groep 2 van 'TBA-Tabelkaart oppervlaktebeoordelingscriteria voor wanden opgebouwd uit cellenbeton of gipsblokken' afgewerkt, zie ook hoofdstuk 40.

Behangklaar is een vlakheidsklasse waarbij plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, door de verkrijger zelf dienen te worden verwijderd en eventuele kleine gaatjes nog dichtgezet moeten worden. Afhankelijk van het soort behang en/of het beoogde kwaliteitsniveau, voor bijvoorbeeld sauswerk, kan een extra uitvlaklaag nodig zijn, deze werkzaamheden zijn niet opgenomen.

METAL STUD

Zie hoofdstuk 44.

GEVELDRAGERS EN LATEIEN

Bij gevelopeningen in het metselwerk worden, waar constructief nodig, gemoffelde stalen lateien of geveldragers opgenomen voor de opvang van het metselwerk. Positie en uitvoering van de stalen lateien en/of geveldragers conform opgave leverancier, adviseur en constructeur.

De stalen lateien en geveldragers zijn in één RAL kleur conform de geveltekening.

23. VOORAFVERVAARDIGDE STEENACHTIGE MATERIALEN

BEGANE GRONDVLOER

De begane grondvloer, wordt uitgevoerd als een geïsoleerde geprefabriceerde betonnen kanaalplaatvloer voorzien van isolatie met de vereiste isolatiewaarde.

Onder de begane grondvloer bevindt zich de kruipruimte. Voor de toegankelijkheid van de kruipruimte wordt een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een geïsoleerd vloerluik in een metalen omranding. De exacte plaats van het kruipluik kan in werkelijkheid afwijken van de positie op de tekeningen.

VERDIEPINGSVLOER

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd met geprefabriceerde betonnen breedplaatvloeren die in het werk worden afgestort met beton. De zogenaamde V-naden van de betonelementen blijven zichtbaar in het plafond.

WANDEN

De betonnen wanden worden uitgevoerd in prefab beton, maar afhankelijk van de uitvoering kan dit gewijzigd worden naar in het werk gestorte betonnen wanden. In afmeting, betonkwaliteit, wapening conform de constructieve uitgangspunten van de constructeur. Afhankelijk van de locatie is de afwerking onafgewerkt, behangklaar of voorzien van scanbehang en sauswerk of een geïsoleerde plaat. In de woning is prefab beton onafgewerkt, behangklaar. Zie ook hoofdstukken 40, 46 en 48.

KOLOMMEN

De betonnen kolommen worden uitgevoerd in prefab beton, maar afhankelijk van de uitvoering kan dit gewijzigd worden naar in het werk gestorte betonnen kolommen. In afmeting, betonkwaliteit, wapening conform de constructieve uitgangspunten van de constructeur. Afhankelijk van de locatie is de afwerking onafgewerkt, behangklaar of voorzien van scanbehang en sauswerk of een geïsoleerde plaat. In de woning is prefab beton onafgewerkt, behangklaar. Zie ook hoofdstukken 40, 46 en 48.

PREFAB ELEMENTEN

Aan te brengen materialen in algemene ruimten en trappenhuisen dienen afgestemd te zijn op het intensieve gebruik en dienen voldoende stroef te zijn (R10).

De trappen in algemene trappenhuisen en de balkonplaten worden uitgevoerd in prefab beton. Deze elementen worden uitgevoerd met een antislip profiel. Prefab beton in het zicht wordt niet nader afgewerkt, de kleur is beton naturel.

De balkonplaten worden voorzien van voldoende afschot. De prefab betonnen elementen in de gevel worden voorzien van een waterhol. Prefab beton in het zicht wordt niet nader afgewerkt, de kleur is beton naturel.

Op de liftschacht komt een prefab betonnen dakplaat met een voorziening voor natuurlijke ventilatie.

De vloer van de houten buitenberging van bouwnummer 02 wordt uitgevoerd als geprefabriceerd betonelement met vorstranden en is verder niet afgewerkt.

24. RUWBOUWTIMMERWERK

RUWBOUWTIMMERWERK

De dakranden worden uitgevoerd met een houten betimmering met voldoende ventilatie. De houten delen welke in aanraking komen met het metselwerk worden vooraf rondom behandeld met grondverf.

25. METAALCONSTRUCTIEWERK

METAALCONSTRUCTIEWERK

Alle metaalconstructies worden thermisch verzinkt conform NEN-EN-ISO 1461:2009 nl. en de onderdelen die in het zicht blijven worden voorzien van een twee laag poedercoating met een minimale dikte van 100 µm. Indien vereist worden de metaalconstructies waar nodig voorzien van een brandwerende afwerking, in de vorm van overdimensioneren metaalconstructies, wapenen en afstorten stalen kolommen, brandwerende betimmering of brandwerende coating. Bevestigingsmaterialen worden uitgevoerd in roestvaststaal (RVS).

30. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

BUITENKOZIJNEN WONINGEN

De buitenkozijnen, deuren en ramen in de gevels van de woning worden uitgevoerd in hardhout en dekkend geschilderd. In de basis hebben alle buitenkozijnen aan de binnenzijde boven het kozijn een houten rekwerk, welke wordt mee geschilderd met het kozijn. De ramen, waar aangegeven op de tekeningen, worden uitgevoerd als naar binnen draaiende draai- of draaikiepramen. Een deel van de kozijnen worden uitgevoerd met een spui-rooster, daarover meer informatie in onderstaand subhoofdstuk "COMFORTBOXEN."

De tuin- of balkondeuren van de woning, indien aanwezig, worden uitgevoerd als een hardhouten deur voorzien van een glasopening boven een dorpel. Zie de tekeningen voor posities en eventuele zijlichten.

Alle bereikbare buitenkozijnen, deuren en ramen van de woning worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk met SKG-keurmerk in lichtmetaal, dat voldoet aan het PKVW Nieuwbouw. De cilinders van alle buitendeuren zijn per woning gelijksluitend. De voordeuren krijgen geen briefsleuf in verband met de aanwezigheid van postkasten bij de hoofdentree.

BUITENKOZIJNEN ALGEMENE RUIMTEN

Alle buitenkozijnen, deuren en ramen welke niet toebehoren aan een woning worden gelijk uitgevoerd als van de woning, behoudens:

- deuren die toegang geven tot een bergingcluster en containerruimte worden aan beide zijden voorzien van RVS schopplaten en RVS hoekbeschermers;
- deuren van de, voor uw woning van toepassing zijnde, gemeenschappelijke entree, verkeersruimten, bergingcluster en containerruimte worden te openen middels een andere sleutel dan uw woning;
- de deur van de wijktrafo van Stedin is alleen te openen door Stedin en wordt uitgevoerd in metaal;
- afhankelijk van de brandvoorschriften worden diverse kozijnen en deuren brandwerend en eventueel middels deurdrangers zelfsluitend uitgevoerd;
- het hang- en sluitwerk en de cilinders worden afgestemd op het PKVW Nieuwbouw voor de betreffende functie.

BUITENKOZIJN HOOFDENTREE

De hoofdentree wordt uitgevoerd met een houten kozijn met stompe deur met glasstrook. De entreedeur is voorzien van een deurautomaat en is van buiten te openen met een sleutel. Van binnen is de deur te openen middels een drukknop. De deurautomaat van de entreedeur is ook te bedienen vanuit de woning via de intercom installatie.

In het kozijn wordt een in kleur gemoffelde metalen postkastunit en bellentableau opgenomen, zie ook hoofdstuk 47.

BUITENKOZIJNEN BERGINGSCLUSTER

De toegang van de bergingscluster wordt uitgevoerd met een houten kozijn met stompe deur met glasstrook. De toegangsdeur is van buiten te openen met een sleutel. Van binnen is de deur vrij te openen middels een vrijloopslot.

BUITENKOZIJNEN TRAPPENHUIS

De uitgang van het (vlucht)trappenhuis wordt uitgevoerd met een houten kozijn met stompe deur met glasstrook. Van buiten is de deur niet te openen en wordt de deur voorzien van een blindschild. Van binnen is de deur te openen via een deurkruk.

BINNENKOZIJNEN WONINGEN

De voordeur van de woning wordt uitgevoerd als een geïsoleerde vlakke stalen plaatdeur, voorzien van een deurspion en een kunststeen dorpel. De voordeur wordt voorzien van een vrijloophandgreep aangesloten op een rookmelder. Het stalen kozijn van de voordeur krijgt een kleur afgestemd op de algemene ruimte.

De woning wordt van binnen voorzien van stalen binnendeurkozijnen met een bovenlicht, in de kleur wit. Het bovenlicht is voorzien van enkel glas uitgezonderd bij het binnendeurkozijn van de meterkast, techniekruimte en eventuele berging. Hier wordt een dicht paneel in het bovenlicht aangebracht.

De stalen binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststeen dorpel. Indien geluidstechnisch (dB) vereist geldt dit ook voor de technische ruimte, de overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

De stalen binnendeurkozijnen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte binnendeuren, type opdek, in de kleur wit. De binnendeuren worden uitgevoerd met lichtmetalen hang- en sluitwerk, deurkrukken en rozetten van het fabricaat Buva type D'Sign plus. De binnendeuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot en de overige binnendeuren van een loopslot.

BINNENKOZIJNEN ALGEMENE RUIMTEN

De binnenkozijnen ten behoeve van gemeenschappelijke berging, containerruimte, vluchtwegen, techniekruimte, werkkasten, meterkasten, etc. worden in staal uitgevoerd, in de kleur wit. De stalen binnendeurkozijnen worden voorzien van een geïsoleerde stalen plaatdeur in kleur wit. De deuren van de trappenhuisen en het bergingscluster worden uitgevoerd met een glasstrook. De deuren naar het bergingscluster en containerruimte worden aan beide zijden voorzien van een RVS-schopplaat.

De binnenkozijnen met een zijlicht t.p.v. de liftportalen en hoofdentree worden in hout uitgevoerd, in de kleur wit. Deze houten binnenkozijnen worden voorzien van een deur met HPL-bekleding in stompe uitvoering met glasstrook, in de kleur wit. De houten binnenkozijnen worden aan beide zijden voorzien van ingelaten RVS-hoekbeschermers.

Afhankelijk van de brandvoorschriften worden diverse kozijnen en deuren brandwerend en eventueel middels deurdrangers zelfsluitend uitgevoerd.

De binnenkozijnen van de bergingen en overige aanwezige binnenkozijnen in het bergingscomplex, bijvoorbeeld werkkasten, worden uitgevoerd in staal, in de kleur wit. De stalen binnendeurkozijnen worden voorzien van een vezelplaat deur in stompe uitvoering en voorzien van een spiegelstuk, in de kleur wit. De binnendeuren worden uitgevoerd met lichtmetalen deugdelijk hang- en sluitwerk, deurkrukken en rozetten afgestemd op het PKVW Nieuwbouw voor de betreffende functie. De cilinders van de berging zullen gelijksluitend zijn met de bijbehorende woning.

ROOSTERS

De gevelkozijnen van de trappenhuisen en bergingscomplex worden voorzien van ventilatieroosters in respectievelijk het glas en bovenpaneel voor natuurlijke toevoer, zie hoofdstuk 61. Indien daar onvoldoende ruimte voor is, zullen er gevelroosters worden gebruikt.

COMFORTBOXEN (AKOESTISCHE VENTILATIEROOSTERS)

Alle appartementen dienen volgens het gemeentelijk besluit te beschikken over een geluidsluw geveldeel in één (hoofd)slaapkamer en in de woonkamer.

Bij de woningtypen A1, B1, B1sp, C1 en E1 wordt het geluidsluwe geveldeel gerealiseerd middels zogenoemde comfortboxen: een akoestisch rooster aan de buitenzijde, kozijnvulling hoog, met een te openen paneel in kleur van het kozijn aan de binnenzijde. Deze comfortbox bevat geen glas en dient ervoor om lucht te kunnen spuien waarbij omgevingsgeluid in enige mate gereduceerd wordt.

In woningtype D1 is alleen de (hoofd)slaapkamer voorzien van een comfortbox. Bij de woonkamer is een comfortbox niet van toepassing, omdat de loggia geluidluw wordt uitgevoerd. Daarover leest u meer in hoofdstuk 32 “TRAPPEN & BALUSTRADEN – GELUIDSCHERM / LOGGIA”.

Aan de gevelzijde van de hoofdentree en de zijgevel rechts van de hoofdentree komt een type comfortbox welke dieper de woning insteekt. In de overige gevels wordt een type comfortbox toegepast die minder diep is. Zie de plattegrondtekeningen en geveltekeningen voor de locaties van de comfortboxen.

Voor de akoestische ventilatieroosters geldt een instandhoudingsverplichting via de notariële akten.

DAKLUIK

Voor de bereikbaarheid van de platte daken op de bovenste verdieping van het appartementengebouw, wordt het dak van het trappenhuis voorzien van een te openen dakluik voorzien van geïntegreerde schaartrap. Het dakluik kan aan de binnenzijde met een slot worden afgesloten.

31. SYSTEEMBEKLEDING

GEVELBEKLEDING

De hoofdentree wordt deels voorzien van een vezelcement gevelbeplating in kleur volgens de geveltekening, en voorzien van een belettering. De gevelbeplating zal worden opgedeeld in nader te bepalen segmenten.

Bij bouwnummer 02 wordt een houten buitenberging gerealiseerd. De berging is gemaakt van wandelementen, bestaande uit geïmpregneerde vuren houten delen aangebracht op een vuren houten stijl- en regelwerk. Het dak is opgebouwd met een houten balklaag. De deur is uitgevoerd met enkelbladig bruut draadglas. Het kozijn met de bergingsdeur wordt uitgevoerd in hardhout en dekkend geschilderd. Door de enkelvoudige wandopbouw kan de wand van de berging vochtdoorslag vertonen.

32. TRAPPEN EN BALUSTRADEN

HOOFDTRAP ALGEMENE RUIMTEN

De trappen in de algemene ruimten in het appartementengebouw worden uitgevoerd in prefab beton, zie ook hoofdstuk 23. De trappen worden niet geschilderd.

BALUSTRADEN EN HEKWERKEN (BUITEN)

De balkons worden voorzien van een metalen lamellenhekwerk in kleur. Deze hebben een hoogte van minimaal 1,0 meter en zijn voorzien van een boven- en onderregel. Het metalen lamellenhekwerk wordt in aluminium of thermisch verzinkt metaal uitgevoerd en voorzien van een twee laag poedercoating met een minimale dikte van 100 µm. Op de 5^e verdieping hebben de balustraden een minimale hoogte 1,2m.

GELUIDSCHERM / LOGGIA (BUITEN)

Het balkon van woningtype D1 krijgt een metalen hek met glasvulling, met aan de bovenzijde een volglas schuif draaisysteem. Zo ontstaat er in dichte stand een loggia, welke bescherming biedt tegen de wind en omgevingsgeluid. Het houdt beide niet volledig tegen en ook in dichte stand blijft het een buitenruimte. Voor het scherm geldt een instandhoudingsverplichting via de notariële akten.

FRANSE BALKONS

De woningen van type E1 hebben een Franse balkon. Dit zijn te openen ramen zonder borstwering, welke worden voorzien van een metalen lamellenhek in kleur aan de buitenzijde van het kozijn. Dit is geen officiële buitenruimte. Deze hebben een hoogte van minimaal 1,0 meter en zijn voorzien van een boven- en onderregel, een en ander conform tekeningen. Het metalen spijlenhek wordt in aluminium of thermisch verzinkt metaal uitgevoerd voorzien van een twee laag poedercoating met een minimale dikte van 100 µm. Op de 5e verdieping heeft de frans balkon balustrade een minimale hoogte 1,2m.

MUURLEUNING

Het hoofdtrappenhuis heeft éénzijdig een leuning.

33. DAKBEDEKKING

PLATTE DAKEN

De platte daken, welke onderdeel zijn van de thermische schil, worden voorzien van thermische beloopbare afschotisolatie en een bitumineuze dakbedekking. De daken worden plaatselijk voorzien van looppaden van betontegels.

De platte daken, welke onderdeel zijn van de bergingscluster, worden voorzien van thermische isolatie en een bitumineuze dakbedekking. Een deel van het dak dient als dakterras bij de aangrenzende woning. Dit deel wordt voorzien van beloopbare afwerking. Het overige deel van dit dakvlak wordt grotendeel voorzien van sedum. De randstroken worden afgewerkt met een grind.

De dakranden worden voorzien van een aluminium daktrim, voor het aanbrengen van de dakbedekking over de dakrand en creëren van een klein overstek (minimaal 30mm).

DAK TOEBEHOREN

Op de dakvlakken worden, waar nodig, voorzieningen aangebracht ten behoeve van de hemelwaterafvoer, ventilatie aan- en afvoer, rioolontluchting en indien van toepassing zonnepanelen en/of valbeveiliging.

34. BEGLAZING

BEGLAZING

De glasopeningen in de buitenkozijnen, -deuren en -ramen van het appartementengebouw worden voorzien van transparante dubbele beglazing (HR++). Dit is hoog rendement glas met een uitstekende isolerende werking.

Veiligheidsglas in de kozijnen volgens de NEN 3569 is nadrukkelijk uitgesloten, dit betreft met name kozijnen met glasvlakken tot vloerniveau. In de kozijnen waar veiligheidsglas benodigd is conform het Bouwbesluit wordt dit toegepast.

Bij de toepassing van HR++ beglazing dient rekening gehouden te worden met een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk. Dit kan ontstaan door bijvoorbeeld een gedeeltelijke beschaduwing, ten gevolge van het afplakken van beglazing met stickers en dergelijke. Ook kan dit ontstaan door een gedeeltelijk gesloten zonwering en te hoge temperaturen door onder andere het aanbrengen van binnen zonwering te dicht op het glas.

35. NATUUR- EN KUNSTSTEEN

KUNSTSTEEN

Onder de deuren in algemene ruimten, gebouw- en woningtoegangen en plaatselijk in de woning komen waar nodig kunststeen dorpels. Onder andere in de deuropening van het toilet en de badkamer komt een kunststeen dorpel. Indien geluidstechnisch vereist geldt dit ook voor de technische ruimte, de overige deuropeningen worden zonder dorpel uitgevoerd.

38. GEVELSCHERMEN

GEVELSCHERMEN

In de basis zijn er geen gevelschermen en/of screens opgenomen. Optioneel kan de woning of een bepaalde gevel oriëntatie uitgevoerd worden met een elektra leiding, loos of bedraad, ten behoeve van later aan te brengen elektrische bediening voor later aan te brengen gevelschermen en/of screens aan de buitengevel. Of gevelschermen en/of screens toegestaan zijn en onder welke voorwaarden, moet gecontroleerd worden bij de VvE.

40. STUCADOORSWERK

STUCADOORSWERK WONINGEN

Alle betonnen en/of kalkzandstenen wanden, behoudens de meterkast, techniekruimte en de betegelde of gespoten wanden worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar groep 3 conform 'TBA-Tabelkaart 2 oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen' is een vlakheidsklasse waarbij plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitwerk, door de koper(s) zelf dienen te worden verwijderd en eventuele kleine gaatjes nog dichtgezet moeten worden. Afhankelijk van het soort behang en/of het beoogde kwaliteitsniveau, voor bijvoorbeeld sauswerk, kan een extra uitvlak laag nodig zijn, deze werkzaamheden zijn niet opgenomen.

De betonnen plafonds worden voorzien van wit structuur spuitwerk. De plaatnaden van het betonnen plafond, de zogenaamde V-naden, blijven zichtbaar.

STUCADOORSWERK ALGEMENE RUIMTEN

Alle betonnen en/of kalkzandstenen wanden in de algemene ruimten in het appartementengebouw, behoudens de (gemeenschappelijke) bergingen, containerruimte, techniekruimte, werkkasten, meterkasten, etc. worden behangklaar afgewerkt. Behangklaar groep 3 conform 'TBA-Tabelkaart 2 oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen'. De wanden in de (gemeenschappelijke) bergingen, containerruimte, techniekruimte, werkkasten, meterkasten, etc. blijven onafgewerkt.

De betonnen plafonds worden op de plekken waar geen plafonduafwerking conform hoofdstukken 44 en 48 komt voorzien van wit spuitwerk. De plaatnaden van het betonnen plafond, de zogenaamde V-naden, blijven zichtbaar. De betonnen trappen blijven onafgewerkt, behalve als dit vanuit geluidsvoorschriften wordt voorgeschreven, dan wordt de onderzijde gedeeltelijk of geheel voorzien van akoestisch spuitwerk of een akoestische beplating.

41. TEGELWERK

TEGELWERK WONINGEN

De wanden en vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van wand- en vloertegelwerk, dit zoals aangegeven in de tegel- en sanitair staat. De vloer van de badkamer wordt ter plaatse van de doucheopstelling verdiept getegeld. De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht.

RUIMTE	VLAK	TYPE	AFMETING	HOOGTE
TOILET	wand	Standaardpakket 1	200x250 mm	circa 1500 mm
TOILET	vloer	Standaardpakket 1	200x200 mm	n.v.t.
BADKAMER	wand	Standaardpakket 1	200x250 mm	tot plafond
BADKAMER	vloer	Standaardpakket 1	200x200 mm	n.v.t.
KEUKEN	n.v.t.			

* afmetingen in mm

TEGELWERK ALGEMENE RUIMTEN

De vloer van de centrale hal op de begane grond wordt voorzien van een vloertegel afmeting 600x600mm in de kleur antraciet, met bijpassende plinttegel. Ter plaatse van de entree wordt een sparing in het vloertegelwerk opgenomen, voorzien van RVS-randprofiel, ten behoeve van een losliggende schoonloopmat. De vloertegels worden uitgevoerd met een stroefheidswaarde R10, conform DIN 51130, geschikt voor algemene ruimten voornamelijk belopen met schoeisel.

Ter plaatse van de uitstortgootsteen in de werkkast wordt een spatscherm voorzien van circa 1,5m² wandtegels afmeting 150x200mm, en circa 1m² vloertegels afmeting 150x150mm.

42. DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

DEKVLOER WONINGEN

In de woningen op de begane grond wordt een anhydriet dekvloer toegepast, met uitzondering van de badkamer waar een zandcement dekvloer komt. In de woningen op de verdiepingen wordt een zwevende dekvloer toegepast bestaande uit een isolatie en daarop anhydriet. Alle dekvloeren worden bij de randafsluitingen los gehouden middels een randisolatie. In de badkamer wordt het anhydriet gedeeltelijk of geheel vervangen door zandcement en ter plaatse van de douchezone wordt de dekvloer niet zwevend maar massief uitgevoerd. Ook onder de warmtepomp komt geen zwevende, maar een massieve dekvloer.

In de dekvloer van anhydriet of zandcement worden de leidingen van de vloerverwarming opgenomen. De door de bewoner aan te brengen vloerafwerking (vloerbedekking) van de privé gedeelten mag een maximale dikte hebben van 20mm. Tevens mag de vloerafwerking van de privé gedeelten een maximale isolatieweerstand hebben van 0,09m²K/W in verband met de aanwezigheid van

vloerverwarming in diverse ruimten. In de vloeren mag door de bewoner niet geboord of gehakt worden. De dekvloer wordt niet geschuurd, er kunnen lichte oneffenheden aanwezig zijn. De VvE kan eventueel beperkingen opleggen op het toepassen van bepaalde type vloerafwerkingen. Dit betreft meestal harde vloerafwerking als tegels, behoudens in de toilet en badkamer, in verband met geluid.

DEKVLOER ALGEMENE RUIMTEN

In de algemene ruimten op de begane grond komt in de basis een massieve dekvloer van anhydriet of zandcement. In de algemene ruimten op de verdiepingen kan plaatselijk gekozen worden voor een zwevende dekvloer. In de algemene ruimten zonder vloerafwerking, als de bergingsclusters, worden de dekvloeren uitgevoerd met een 1-laagse transparante stofbinder. De dekvloer wordt niet geschuurd, er kunnen lichte oneffenheden aanwezig zijn.

43. METAAL- EN KUNSTSTOFWERK

DAKTRIM

De dakranden worden voorzien van een aluminium daktrim, voor het aanbrengen van de dakbedekking over de dakrand en creëren van een klein overstek (minimaal 30mm). Volgens ontwerp zal deze recht zijn.

WATERSLAG

In de gevels onder de gevelkozijnen komen aluminium waterslagen conform tekeningen. De aluminium waterslagen worden voorzien van kopschotten, anti-dreun folie, voldoende overstek en worden uitgevoerd in kleur van de kozijnen.

HUISNUMMER, BEWEGWIJZERING EN RUIMTEAANDUIDING

Huisnummerborden worden uitgevoerd in kunststof met zwarte ingegraveerde tekst. Bewegwijzeringsborden met verwijzing naar de betreffende verdiepingen worden leesbaar geplaatst bij de entree en in de lift. Per verdieping in het trappenhuis worden bewegwijzeringsborden geplaatst voor de richting naar de betreffende huisnummers. Verzamelborden en ruimteaanduidingen bij technische ruimten worden uitgevoerd in kunststof met zwarte ingegraveerde tekst.

OMKASTING VLOERVERDELER

Indien de vloerverwarmingsverdeler in een verblijfs- of verkeersruimte in de woning in het zicht staat wordt de verdeler afgewerkt met een witte plaatstalen omkasting.

KRUIPLUIK

Zie hoofdstuk 23.

COMFORTBOXEN

De appartementen dienen volgens het gemeentelijk besluit te beschikken over een geluidsluw geveldeel. Dit wordt uitgevoerd middels zogenoemde comfortboxen. Een rooster aan de buitenzijde met een te openen paneel in kleur van het kozijn aan de binnenzijde. Zie hoofdstuk 30.

LUIFEL

De luifel boven de hoofdentree wordt van een aluminium getrokken element en volgens voorschriften van de leverancier bevestigd aan de gevel. De luifel is niet beloopbaar.

44. PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN

PLAFOND- EN WANDSYSTEEM ALGEMENE RUIMTEN

De plafonds van de entree- en lifthal worden afgewerkt met een akoestisch plafond, welke verlaagd wordt aangebracht. De plafonds welke bovenliggend grenzen aan een woonruimte worden voorzien van een thermisch plafond. Dit zal ruimte vullend gebeuren.

Op de verdiepingen ter plaatse van de lifthal en corridor, wordt afhankelijk van de voorschriften een akoestisch plafond aangebracht.

Plafonds en wanden van de bergingen, berging, containerruimte, techniekruimte, werkkasten, meterkasten, etc. worden niet voorzien van een afwerking, tenzij dit vereist is vanuit thermische-, geluid- of brandveiligheidseisen. Indien vereist wordt er een houtwolcementplaat aangebracht met een grove afwerking.

WANDSYSTEEM METAL STUD VOORZETWAND

De wanden tussen de woning en de onverwarmde ruimten worden aan de algemene-/verkeersruimte voorzien van een geïsoleerde voorzetwand. Zie de tekeningen voor de exacte posities. De voorzetwand bestaat uit metal stud profielen met een isolatielaag en een gipsplaatafwerking of een harde persing isolatieplaat voorzien van gipsplaat. De dikte en exacte materialisatie wordt afgestemd op de voorgeschreven isolatie- en geluideisen. Voor de metal stud wanden wordt het afwerkingsniveau klasse C gehanteerd conform 'TBA-Tabelkaart afwerkingsniveaus van in het werk af te werken gipskarton- en gipsvezelplaten op systeemwanden en -plafonds'.

De achterwand van het toilet wordt uitgevoerd met een voorzetwand tot het plafond of met een plateau, zie de tekeningen voor de posities. Het kan plaatselijke voorkomen dat in de badkamer een voorzetwand nodig is, doordat de achterliggende wand niet geschikt is voor leidingwerk of om sanitair aan te bevestigen, door geluid- en/of brandvoorschriften. De dikte en exacte materialisatie wordt afgestemd op de voorgeschreven isolatie- en geluideisen.

WANDSYSTEEM METAL STUD WONINGSCHIEDEND

De meeste woning scheidende wanden tussen woningen onderling of tussen een woning en een aangrenzende algemene ruimte worden uitgevoerd in de hoofddragconstructie, zijnde kalkzandsteen en/of betonwanden. Indien een woning scheidende wand niet dragend is kan deze worden uitgevoerd als metal stud wand. Zie de tekeningen voor de posities. De woning scheidende metal stud wand tussen een woning en een algemene-/verkeersruimte bestaat uit twee keer een metalen skelet van profielen, gevuld met isolatie, met aan weerszijde twee gipsplaten of gelijkwaardig. In de metal stud wanden mogen zeer beperkt leidingen en wandcontactdozen geplaatst worden in verband met mogelijke lucht- en geluidlekken. Indien dit plaatselijk wel gewenst of noodzakelijk is, zal door de aannemer een beoordeling plaatsvinden en mogelijk besloten worden een extra voorzetwand toe te voegen.

Voor de metal stud wanden wordt het afwerkingsniveau klasse C gehanteerd conform 'TBA-Tabelkaart afwerkingsniveaus van in het werk af te werken gipskarton- en gipsvezelplaten op systeemwanden en -plafonds'.

45. AFBOUWTIMMERWERK

METERKAST

De meterkasten worden voorzien van kunststof roosters in de deur en aan de binnenzijde voorzien van een ongeschilderd meterbord.

VLOERPLINTEN

In de woning worden geen vloerplinten aangebracht.

De algemene ruimten, behoudens de centrale hal, bergingen, containerruimte, techniekruimte, werkkasten en meterkasten worden voorzien van een gemoffelde aluminium witte plint. Ter plaatse van vloertegels wordt een plinttegels voorzien, zie hoofdstuk 41.

VLOERRANDEN

De vloerranden van de trapgaten en vides worden waar nodig uitgevoerd met een geschilderde aftimmering.

SPIEGELSTUK

Boven de binnendeuren van de bergingen wordt een spiegelstuk aangebracht inclusief ventilatie sleuf.

46. SCHILDERWERK

INTERIEUR WONINGEN

Houten binnen onderdelen, exclusief de achterwand in de meterkast, worden dekkend geschilderd. Het elektrische verwarmingselement in de badkamer, de binnendeurkozijnen en binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt.

INTERIEUR ALGEMENE RUIMTEN

De volgende onderdelen worden voorzien van een dekkend verf-systeem in een lichte kleur, tenzij anders aangegeven:

- alle houten in het zicht blijvende timmerwerken in verkeers- en verblijfsruimten;
- alle houten kozijnen in de algemene ruimten;
- alle houten deuren van de algemene ruimten worden afgewerkt met een HPL-afwerking (of dekkend geschilderd);
- alle wanden voorzien van renovlies behang worden gesausd met afwasbare muurverf (behoudens bergingen, containerruimte en (werk)kasten);
- alle stalen kozijnen inclusief deuren (opdek) worden fabrieksmatig afgelakt.

De onderzijde van de betonnen trappen blijven onafgewerkt schoon beton.

EXTERIEUR APPARTEMENTENGEBOUW

De volgende onderdelen worden voorzien van een dekkend verfsysteem, tenzij anders aangegeven:

- alle houten kozijnen, deuren en ramen;
- indien aanwezig, houten zichtbare gevelonderdelen.;
- metaalconstructies in het zicht worden thermisch verzinkt en gepoedercoat;
- afhankelijk van het brandadvies kunnen de metaalconstructies plaatselijk brandwerend gecoat worden.

47. BINNENINRICHTING

Keuken (inclusief)

De woning wordt met keuken en tegelwerk geleverd. Er worden basis aansluitpunten aangebracht en afgedopt op de positie zoals aangegeven op de tekeningen. Voor het plaatsen van de keuken zijn er verschillende mogelijkheden die verder worden toegelicht in de showroom, daarbij dient men wel rekening te houden met de aanwezige posities van onderstaande basis aansluitpunten. In overleg kan daar beperkt van afgeweken worden. Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatiekap worden toegepast. Over het toe te passen type recirculatiekap kan de keukenleverancier adviseren. Voor de keuken is een stelpost opgenomen van €3.000,- excl. btw per woning.

Riolering:

- 1x afvoer ten behoeve van spoelopstelling keuken, inclusief Y-stuk vaatwasser.

Water:

- 1x koud wateraansluiting (afgedopt) ten behoeve van spoelopstelling keuken;
- 1x warm wateraansluiting (afgedopt) ten behoeve van spoelopstelling keuken;
- 1x koud wateraansluiting ten behoeve van de vaatwasmachine.

Elektra:

- 2x dubbele wandcontactdoos ten behoeve van huishoudelijk gebruik (boven aanrechtblad);
- 1x enkele wandcontactdoos ten behoeve van recirculatie afzuigkap;
- 1x enkele wandcontactdoos ten behoeve van koelkast;
- 1x bedrade leiding ten behoeve van elektrisch koken;
- 1x bedrade leiding ten behoeve van boiler/vaatwasser;
- 1x bedrade leiding ten behoeve van magnetron/oven.

Optioneel kunnen extra loze en/of bedrade leidingen worden gekozen.

POSTKAST

Ter plaatse van de hoofdentree wordt één in kleur gemoffelde metalen postkastenunit (inbouw), afgesteund naar de vloer, aangebracht. In de frontplaat van de postkastenunit wordt een bellentableau, intercom met videofoon voor alle woningen opgenomen, zie ook hoofdstuk 75.

48. BEHANG, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING

BEHANGWERK ALGEMENE RUIMTEN

De wanden in de algemene ruimten in het appartementengebouw worden voorzien van renovlies behang met afwasbaar sauswerk, tenzij anders aangegeven.

(ELASTISCHE) VLOERBEDEKKING ALGEMENE RUIMTEN

De verdiepingsvloeren van de hoofdtrappenhuizen, liftportalen en corridors worden afgewerkt met projecttapijt.

SCHOONLOOPMAT

Achter de entree pui van de hoofdentree wordt een losliggende schoonloopmat met RVS-randprofiel aangebracht. Een eventueel kruipluik in de ruimte wordt onder de schoonloopmat gepositioneerd. De schoonloopmat is een standaard Forbo Coral classic, kleur antraciet.

Bij alle overige gebouwtoegangen op de begane grond, met uitzondering van de containerruimte komt een kleine vloermat.

50. DAKGOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

HWA (HEMELWATERAFVOER)

Alle prefab balkonplaten worden uitgevoerd met een HWA van PVC in de kleur grijs, welke aangesloten wordt op het openbaar riool. De HWA's worden zoveel mogelijk langs de gevel, rechtstandig naar beneden gebracht. Indien afschot op het balkon van de gevel afgaat wordt deze middels een ingestorte HWA terug naar de gevel gebracht.

51. BINNENRIOLERING

DWA (DAKWATERAFVOER)

Het dakwater wordt middels afschot richting de schacht via een binnenriolering naar beneden gebracht en via de kruipruimte richting het openbaar riool of in overleg met de gemeente het openbaar water/terrein. Dakwaterafvoeren in de schachten worden uitgevoerd in geluidsarme riolering. Bochten en horizontale verslepingen worden zoveel mogelijk voorkomen. Het dak boven het bergingscluster krijgt een extra HWA langs de gevel.

VWA (VUILWATERAFVOER)

Het VWA (binnenriolering) van de woning wordt in de vloer gestort en versleept naar de standleidingen in de schachten en wordt aangesloten op het openbaar riool. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchtingen, beluchtingen en ontstoppingsmogelijkheden. De standleidingen ten behoeve van het binnenriool worden via een dakdoorvoer op het platte 'hoge' dak ontluicht.

De binnenriolering heeft de volgende aansluitpunten:

- 1x afvoer fonteintje in het toilet; (indien toilet fontein aanwezig is, zie tekeningen)
- 1x afvoer closetpot in het toilet;
- 1x afvoer wastafel van de badkamer;
- 1x afvoer douchehoek in de badkamer;
- 1x afvoer wasmachine, inclusief Y-stuk wasdroger;
- 1x afvoer ten behoeve van spoelopstelling keuken, inclusief Y-stuk vaatwasser;
- 1x afvoer van de warmtepompinstallatie (overstort).

In de badkamer wordt een douchegoot WTW aangebracht. Bij het douchen gaat veel warmte rechtstreeks met het douchewater het riool in. Een douchegoot WTW heeft een warmtewisselaar waarmee het water dat naar de douchekraan gaat wordt (voor)verwarmd door het afvoerwater van de douche, dit vermindert het verbruik van de warm waterbereider tijdens het douchen (langer warm water met zelfde formaat boiler).

52. WATERINSTALLATIES

HYDROFOOR

In een algemene techniekruimte wordt een hydrofoor opgenomen. Een hydrofoor is een installatie waarmee binnen het appartementengebouw de waterleiding op druk gehouden wordt.

WATERMETERS

Afhankelijk van de voorschriften van de betreffende nutspartij worden de watermeters centraal in een gemeenschappelijke ruimte of per woning in de meterkast aangebracht. Zolang dat nog niet bekend is, zal het uitgangspunt een meter per meterkast zijn.

WATERINSTALLATIE WONINGEN

De woning wordt aangesloten op het plaatselijke drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en zijn vervaardigd van kunststof.

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt een koud waterleiding met aftakkingen aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- 1x aansluiting fonteintje in het toilet; (indien toilet fontein aanwezig is, zie tekeningen)
- 1x aansluiting closetpot in het toilet;
- 1x aansluiting wastafel van de badkamer;
- 1x aansluiting douchemengkraan in de badkamer;

- 1x aansluiting wasmachine;
- 1x aansluiting (afgedopt) ten behoeve van spoelopstelling keuken;
- 1x aansluiting warmtepompinstallatie met voorraadvat;
- 1x aansluiting douchegoot WTW.

Vanaf het voorraadvat (boiler) van de warmtepomp wordt een warmtapwaterleiding met aftakkingen aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- 1x aansluiting wastafel van de badkamer;
- 1x aansluiting douchemengkraan in de badkamer;
- 1x aansluiting (afgedopt) ten behoeve van spoelopstelling keuken.

Het warm water voorraadvat (boiler) behorend bij de warmtepomp installatie wordt geplaatst in de technische ruimte.

53. SANITAIR

SANITAIR WONINGEN

Het toilet en de badkamer worden voorzien van standaard sanitair, dit zoals aangegeven in de sanitair- en tegelwerkstaat. De kleur van het keramische sanitair is wit.

Om maximaal aan de individuele wensen van de koper te kunnen voldoen, wordt de mogelijkheid geboden bij de vooraf geselecteerde tegel- en/of sanitair showroom de keuze van het tegelwerk en sanitair naar eigen inzicht te wijzigen. De betreffende showroom zal hiervoor een offerte aanbieden waarbij eventuele prijsafwijkingen worden verrekend. De koper wordt hierover nader geïnformeerd via de kopers informatie en de standaard meer- en minderwerklijst.

Casco uitvoering van het toilet en/of de badkamer behoort niet tot de mogelijkheden in verband met garanties en mogelijk overlast van uw burens.

RUIMTE	VLAKE	MERK	TYPE	SPECIFIEK
TOILET	closetcombinatie (hangend)	Villeroy & Boch	O. Novo	
TOILET	closetzitting	Villeroy & Boch	O. Novo	
TOILET	fonteincombinatie	Villeroy & Boch	O. Novo	afvoerbuis in de wand, chromen sifon
TOILET	fonteinkraan	Grohe	Costa L	
TOILET	inbouwreservoir	Geberit	Duofix Sigma	
TOILET	bedieningspaneel	Geberit	Sigma	wit
BADKAMER	wastafelcombinatie	Villeroy & Boch	O. Novo	afvoerbuis in de wand, chromen sifon
BADKAMER	wastafelmengkraan	Hansgrohe	Logis Coolstart	voorzien van waste
BADKAMER	wastafel spiegel	n.t.b.	n.t.b.	rond 600mm
BADKAMER	douchegoot	DSS / ACO	Showerdrain	douchegoot wtw
BADKAMER	doucheset: - thermostaatkraan - garnituur	Hansgrohe	EcoStat Crometta 85	
BADKAMER	bad (indien van toepassing)	Villeroy & Boch	O. Novo, afm. 800x1800mm	kleur wit
BADKAMER	badset: - thermostaatkraan - garnituur	Hansgrohe	EcoStat Crometta	

WASMACHINE	tapkraan	Grohe	Costa L	
KEUKEN	keukenmengkraan	Grohe	Eurosmart	Door keukenleverancier

SANTAIR ALGEMEEN

In de algemene technische ruimte wordt een uitstortgootsteen geplaatst met een tapkraan.

54. BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIES

BRANDBESTRIJDING ALGEMEEN

Vanuit een brand adviesrapport zullen de exact benodigde maatregelen met betrekking tot brandbestrijdingsinstallaties worden voorgeschreven voor het appartementengebouw. De volgende onderdelen worden standaard al opgenomen:

- vluchtroutes en benodigde hoofd- en vluchttrappen;
- brandwerende en zelfsluitende deuren in de algemene ruimte vluchtroutes en tussen brandcompartimenten (niet zijnde voordeuren welke aan de buitenlucht grenzen);
- brandwerende en zelfsluitende voordeuren van de woningen voorzien van een vrijloopdranger aangesloten op een rookmelder;
- droge blusleiding bij de hoofdentree en op iedere verdieping ten behoeve van de brandweer;
- blustoestel per bergingscluster.

Conform de voorschriften met betrekking tot brand worden brandwerende en zelfsluitende deuren en materialen conform de voorgeschreven brandklasse toegepast. Het is van groot belang dat dit in stand wordt gehouden. Vluchtwegen mogen niet geblokkeerd worden, zelfsluiters mogen niet verwijderd worden en brandbare elementen mogen niet in algemene ruimten worden geplaatst. Het is aan de kopers, bewoners en de VvE om daar toezicht op te houden, naast eventuele controles vanuit de instanties als de gemeente en brandweer.

BRANDBESTRIJDING WONINGEN

In de woning worden rookmelders en brandkleppen toegepast conform de voorschriften op de plaatsen waar deze vereist zijn. Zie daarvoor de betreffende hoofdstukken 61 en 70.

TECHNISCHE INRICHTING

INSTALLATIE CONCEPT (WATER/WATER) WONINGEN

De installatie van de woning wordt volgens onderstaand concept uitgewerkt:

- De warmtepomp, de bron en het voorraadvat voor warm water, worden gehuurd of gekocht van Klimaatgarant. Hiervoor sluit de koper van de woning een huur- of koopovereenkomst met Klimaatgarant. Het is ook mogelijk om het warmtepompsysteem eerst te huren en op een later moment te kopen. De warmtepompen en de voorraadvaten voor warm water behoren na koop tot de woning. De bodemwarmtewisselaars behoren tot het gebouw. Via de VvE wordt een bronbeheer en -monitoringovereenkomst afgesloten voor het onderhoud en de rapportage met betrekking tot de bodemwarmtewisselaars.
- Warmte wordt opgewekt door middel van een warmtepomp met bodemwarmte, iedere woning heeft een eigen individuele warmtepomp.
- De bodemwarmte/koeling komt uit collectieve bodemlussen.
- In de woning komt een warm water voorraadvat (boiler) voor het warme tapwater.
- Voor de verwarming wordt er vloerverwarming aangebracht met een centrale regeling. De verdelers van de vloerverwarming, welke aangebracht zijn in de verblijfs- of verkeersruimte, worden afgewerkt met een plaatstalen omkasting.
- De ventilatie van de woning wordt uitgevoerd met een WTW (Warmte Terug Win) balansventilatie installatie, hierbij wordt de warmte uit de uitgaande, af te zuigen, ventilatielucht gebruikt om de in te blazen ventilatielucht voor te verwarmen.
- De afvoer van de douche wordt aangesloten op de koud waterleiding van de douchekraan. Deze zogenaamde douchegoot WTW zorgt ervoor dat warmte uit het af te voeren douchewater niet verloren gaat en wordt gebruikt om het water voor te verwarmen.
- Voor het behalen van de EPC-waarde/BENG-eisen zijn geen zonnepanelen op het dakvlak vereist. Woningen in het appartementencomplex met energielabel A++++ krijgen wel meerdere zonnepanelen. Het aantal zonnepanelen kan verschillen per woning, dit is afhankelijk van de berekeningen.

60. VERWARMINGSINSTALLATIES

VERWARMING EN KOELING WONINGEN

Voor verwarmen, koelen en warm water wordt de woning voorzien van een individuele warmtepomp. Deze warmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem met één of meer gesloten verticale bodemwarmtewisselaars. De bodemwarmtewisselaars (soms ook 'bron' genoemd) worden gezamenlijk gebruikt door twee of meer warmtepompen en bevinden zich onder of naast het gebouw. De warmtepompen en de bodemwarmtewisselaars worden bepaald op basis van de woning inclusief de bouwkundige opties die tijdens de bouw zijn aangebracht.

Voor de verwarming van de woning wordt gebruikt gemaakt van lage temperatuur vloerverwarming. Tevens kan de woning (tijdens warme dagen) via vloerleidingen gekoeld worden, met uitzondering van de vloer ter plaatse van de badkamer, dit om eventuele condensvorming op de badkamervloer te voorkomen. Koelen is comfort en zal leiden tot een hoger elektrisch verbruik. De woning is bij een buitentemperatuur van -10°C, een bepaalde windsnelheid en gelijktijdige verwarming van alle vertrekken volgens de normen, bij gesloten ramen en deuren, te verwarmen tot minimaal 22°C voor de verblijfsruimten en de badkamer. Een aantal ruimten zoals de entreehal kunnen verwarmd worden tot 18°C. Verder zijn er ook nog onverwarmde ruimten zoals bijvoorbeeld de toiletruimte. Om dit te berekenen wordt er door de installateur een warmteverliesberekening gemaakt volgens de hiervoor geldende normen. Het type warmtepomp wordt bepaald door de installateur welke een warmteverliesberekening maakt. Op warme dagen is de woning te koelen tot enkele graden (circa 3°C) onder de buitentemperatuur. De koeling betreft dus geen airco installatie.

De warmtepomp wordt aangestuurd door een thermostaat in de woonkamer en per overig verblijfsgebied middels een ruimte thermostaat. Via de thermostaat kan de gewenste temperatuur ingesteld worden. In de badkamer is aanvullend een elektrische designradiator opgenomen om het comfort extra te vergroten. De locaties van de thermostaten voor de regelingen en de radiator zijn aangeven op de tekeningen.

De vloerverwarming en vloerkoeling geven restricties aan de vloerafwerking, zie daarvoor hoofdstuk 42. In verband met voorschriften ten aanzien van legionella zijn er vloerdelen waar geen vloerverwarmingsleidingen geplaatst worden.

WARM TAPWATER

Voor de bereiding van het warme tapwater wordt gebruik gemaakt van een voorraadvat (boiler). De woning heeft een voorraadvat van 150 liter, het voorraadvat is onderdeel van de warmtepomp. Met dit voorraadvat kunt u een flinke tijd douchen, maar de douchetijd is wel afhankelijk van de grootte van de douchekop. Bij een standaard douchekop van 10 liter per minuut gebruikt u 6 liter van 58°C uit het

tapwatervat en 4 liter koud water om de gebruikelijke douchetemperatuur van 38°C te bereiken. In de woning wordt een douchegoot WTW toegepast, die warmte uit het afgevoerde douchewater terugwint, en de douchetijd verlengt. Uit het voorraadvat wordt echter ook warm water getapt voor de keukenkraan. Als dat veel gebeurt blijft er minder over om te douchen. Advies is uw nieuwe keuken te voorzien van een close in boiler of Quooker.

Het voorraadvat warmt in de 'Eco' stand standaard éénmaal per dag op en geeft daarmee voldoende warm water voor een gemiddeld gezin. Indien meer warm water gewenst is dan kan er op het bedieningspaneel gekozen worden voor de stand 'Comfort' en warmt het voorraadvat weer op zodra er één derde van het water is verbruikt. Afhankelijk van het type warmtepomp gebeurt dit met een vaste waarde of een in te stellen comfort knop. Let op, de comfort stand zal leiden tot een hoger elektra verbruik. De opwarmtijd van een leeg voorraadvat is ongeveer 2,5 uur.

Het voorraadvat (boiler) behorend bij de warmtepomp installatie kan optioneel vergroot worden naar (maximaal) 200 liter. Deze optie moet vooraf afgestemd worden met de BENG-eisen en kan resulteren in een afwijkend energielabel.

61. VENTILATIE- EN LUCHTBEHANDELINGSINSTALLATIES

VENTILATIE WONINGEN

De woning is uitgerust met een WTW-balansventilatie. Een systeem dat frisse buitenlucht toevoert en gebruikte lucht afvoert waarbij met de warmte uit de af te voeren lucht de in te blazen lucht wordt voorverwarmt door middel van inblaas- en afzuigventielen. De kanalen ten behoeve van de afvoer van de gebruikte lucht en de aanvoer van de verse lucht zijn gesitueerd, volgens tekeningen en berekeningen van de installateur, op het platte 'hoge' dak. De afvoer van de gebruikte lucht wordt uitgevoerd met dak doorvoeren en de aanvoer van de verse lucht met kanalen op het dak.

Het ventilatiesysteem werkt automatisch op basis van vraag gestuurde ventilatie met behulp van een CO2 sensor in de woonkamer. Op de CO2 sensor is ook een bediening aanwezig waarmee de ventilatie (tijdelijk) handmatig hoger of lager gezet kan worden. De inblaas- en afzuigventielen worden uitgevoerd in wit kunststof. De toevoer- en afzuigventielen worden in aantal en positie bepaald door de installateur. Posities en aantallen zijn indicatief en zo goed mogelijk ingeschat. De definitieve berekeningen en afstemming met onder andere vloernaden, gebeurt in een later stadium. Er kunnen daarom geen rechten ontleend worden aan de vooraf gecommuniceerde posities en aantallen.

Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatieafzuigkap worden toegepast. Over het toe te passen type recirculatieafzuigkap kan de keukenleverancier adviseren.

VENTILATIE ALGEMEEN

De algemene ruimten als de centrale hal, het trappenhuis en de liftschaft worden geventileerd via natuurlijke toevoer, door roosters op het glas, op de gevelkozijnen en/of in de gevel. De benodigde aantallen en lengten roosters worden berekend. De corridors worden voorzien van één mechanische afvoer, welke gepositioneerd is op het dak.

Iedere bergingscluster wordt geventileerd via natuurlijke toevoer en natuurlijke afvoer, door roosters in het paneel boven de toegangsdeuren in de gevel en/of roosters in de gevel.

De benodigde aantallen en lengten/afmetingen roosters worden berekend.

De wanden tussen de bergingen onderling worden vrij gehouden van het plafond waardoor de lucht kan circuleren. De wanden tussen de berging en de gang zijn gesloten, maar middels ventilatie spleten onder de bergingsdeuren en indien benodigd in het spiegelstuk boven de bergingsdeuren kan ook in de bergingsgang de lucht circuleren. De roosters in de algemene ruimten, ook als deze zich in een berging bevinden mogen niet dichtgezet worden.

62. KOELINSTALLATIES

KOELINSTALLATIES

Zie hoofdstuk 60.

68. REGELINSTALLATIES

HYDROFOOR

Zie hoofdstuk 52.

OMVORMERS

De omvormer voor de zonnepanelen van de energie neutraal A+++ woningen zet de opgewekte energie van zonnepanelen om in bruikbare stroom. Zonnepanelen zetten zonlicht namelijk om naar gelijkstroom, ook wel DC (Direct Current) genoemd. Gelijkstroom kunnen we echter niet gebruiken, omdat alle elektronische apparaten in ons huishouden gebruik maken van wisselstroom, ook wel AC (Alternating Current) genoemd. De omvormer zet gelijkstroom om naar wisselstroom, waarna de elektriciteit gebruikt kan worden door de huishoudelijke apparaten, of terug geleverd kan worden aan het elektriciteitsnet. De omvormer zal in de technische ruimte en/of meterkast geplaatst worden.

VLOERVERDELER

Een vloerverwarmingsverdeler zorgt dat er vanuit de warmtebron water wordt rondgepompt door het vloerverwarmingssysteem. De warmtebron kan bijvoorbeeld een warmtepomp zijn voor de vloerverwarming. Een verdeler is het centrale punt van een warm water vloerverwarmingssysteem. Omdat er warm waterleidingen van en naar de verdeler gaat mag deze niet nabij koud waterleidingen gepositioneerd worden, om legionella te voorkomen. De verdelers van de vloerverwarming kunnen daarom in het zicht worden geplaatst, zie daarvoor tekeningen.

BRANDKLEP VENTILATIE WONINGEN

De ventilatie kanalen worden middels de schacht verbonden naar het dak voor de af- en toevoer van vuile, c.q. schone lucht. De schacht functioneert als brandscheiding tussen de woningen op de verschillende verdiepingen die aangesloten zijn op dezelfde schacht. Op de plek waar het ventilatie kanaal de schacht in gaat wordt een brandklep geplaatst. Vanuit de geldende voorschriften worden deze brandkleppen uitgevoerd met een terugslagklep en/of koude rooksturing aangesloten op een rookmelder nabij de WTW-unit. De koper is zelf verantwoordelijk voor het benodigde onderhoud en inspectie volgens de bijbehorende voorschriften.

70. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES

ALGEMEEN

De elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van de benodigde aardlekschakelaars. De groepen verdeelkast wordt opgenomen in de meterkast van de woning.

De meterkast is voorzien van een 3-fase aansluiting (3x25A). Het is belangrijk om in overleg en afhankelijk van keuzen van opties, apparatuur etc. de juiste aansluitwaarde voor de meterkast te bepalen zodat dit in de woning geïnstalleerd kan worden door het nutsbedrijf.

Wandcontactdozen, in kind veilige uitvoering, bevinden zich in de (verblijfs)ruimten, in de regel horizontaal gemonteerd op 30cm vanaf de vloer. De schakelaars, plaatselijk gecombineerd met een wandcontactdoos, op circa 1050mm vanaf de vloer. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd als inbouwschakelmateriaal in kunststof fabricaat Niko, productlijn 'Original' in de kleur wit. Waar mogelijk in één afdekraam gecombineerd. Leidingen worden in basis in de vloer en wand weggewerkt. Plaatselijk en in de meterkast, techniekruimte en berging (buiten woning) zal de installatie als opbouw worden uitgevoerd.

Bij de voordeur wordt een lichtpunt inclusief lichtarmatuur voorzien, aangesloten op de CVZ-kast. Bij de terras-/balkondeur wordt een lichtpunt inclusief armatuur voorzien, aangesloten op de meterkast van de woning.

In de woning zijn bij oplevering een aantal afdekkapjes voor het schakelmateriaal aanwezig zodat voor de afwerking van de wand, wel afhankelijk van de soort afwerking, het schakelmateriaal niet compleet verwijderd c.q. losgemaakt hoeft te worden.

WASMACHINE EN WASDROGER

Standaard bevindt zich in de woning een enkele wandcontactdoos op een aparte elektagroep voor de wasmachine.

Naast de wasmachinaansluiting kan optioneel een onbedrade loze leiding aangebracht ten behoeve van een eventuele wasdroger. Optioneel kan de loze leiding ten behoeve van de eventuele wasdroger ook bedraad worden in combinatie met een aparte groep.

TELEFOON | CAI EN/OF DATA

In de woonkamer worden loze leidingen ten behoeve van een eventueel telefoonnetwerk en/of data bekabeling aangelegd. Tevens wordt in de woonkamer een bedraad UTP- aansluitpunt aangelegd, geschikt voor glasvezel. In de meterkast wordt, bijvoorbeeld voor apparatuur van deze installaties, een dubbele wandcontactdoos aangebracht.

BELINSTALLATIE

Naast de entree deur van de woning, op het kozijn, is aan de buitenzijde een beldrukker ten behoeve van een deurbel aangesloten. De schel is gemonteerd in de entreehal.

ROOKMELDERS

De woning wordt voorzien van de wettelijk benodigde rookmelder(s) welke is/zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

KEUKENINSTALLATIE

In de keuken worden basisaansluitpunten opgenomen als omschreven in hoofdstuk 47.

Indien geen gebruik wordt gemaakt van de projectkeukenaanbieding worden aansluitpunten aangebracht op een standaard plaats zoals weergegeven op de tekeningen.

WONINGINSTALLATIE PER RUIMTE

De installatie kan per woning verschillen afhankelijk inrichting en afmeting woning en project specifieke keuzes, maar de basis is als volgt opgebouwd:

Entree:

- 1x schakelaar met lichtpunt en wandcontactdoos;
- 1x tweede schakelaar (hotelschakelaar) op vorig lichtpunt;
- 1x beldrukker;
- 1x rookmelder;
- 1x dubbele wandcontactdoos voor vloerverdeler;
- 1x videofoon .

Meterkast:

- 1x dubbele wandcontactdoos;
- 10x groepen (wasmachine, kooktoestel 2x230V, oven/magnetron, vaatwasmachine, warmtepomp 1x230V, WTW, overig algemeen).

Toilet:

- 1x schakelaar met lichtpunt.

Techniekrimte:

- 1x schakelaar met lichtpunt en wandcontactdoos;
- 1x rookmelder met sturing brandklep (vervalt bij toepassing brandklep met terugslagklep);
- 1x thermostaat;
- 1x warmtepomp aansluiting voorzien van werkschakelaar;
- 1x enkele wandcontactdoos op aparte groep voor WTW;

Badkamer:

- 1x serieschakelaar met 2 lichtpunten;
- 1x enkele wandcontactdoos voor algemeen gebruik naast de wasbak;
- 1x centraal aardpunt met aardmat;
- 1x aarde drain douchegoot WTW;
- 1x enkele wandcontactdoos voor elektrische radiator;
- 1x enkele wandcontactdoos op aparte groep voor wasmachine; *(afhankelijk woningtype in aparte ruimte, zie tekeningen)*
- 1x aarde wasmachine groep. *(afhankelijk van woningtype in aparte ruimte, zie tekeningen)*
- optioneel loze leiding voor wasdroger
- optioneel bedraden, inclusief aparte groep en extra aarde voor wasdroger

Hoofslaapkamer (1x):

- 1x schakelaar met lichtpunt;
- 3x dubbele wandcontactdoos;
- 1x loze leiding;
- 1x thermostaat;
- 1x ventilatie schakelaar (CO2).

Overige slaapkamers (indien aanwezig):

- 1x schakelaar met lichtpunt;
- 2x dubbele wandcontactdoos (of 3x indien > 14 m²);
- 1x loze leiding;
- 1x thermostaat.

Woonkamer:

- 1x serieschakelaar met 2 lichtpunten;
- 4x dubbele wandcontactdoos;
- 1x UTP;
- 1x loze leiding;
- 1x thermostaat algemeen;
- 1x ventilatie schakelaar (CO2);
- 1x schakelaar buitenlichtpunt (balkon/tuin).

Keuken:

- 1x (serie)schakelaar met 1 of 2 lichtpunten;
- standaard aansluitschema keuken zie hoofdstuk 47.

Balkon/tuin:

- 1x lichtpunt, inclusief armatuur op alle verdieping;
- 1x lichtpunt, exclusief armatuur op de overige verdiepingen.

Berging in bergingscluster:

- 1x lichtpunt 6A, aangesloten op CVZ.

ZONNESTROOM

De energieneutraal A+++ woningen worden voorzien van meerdere zonnepanelen. Een zonnepaneel (Photo Voltaic (PV) paneel) zet zonne-energie om in elektriciteit.

De zonnepanelen zijn gesitueerd op het dak van het appartementengebouw. De bijbehorende omvormer is gesitueerd in de technische ruimte of meterkast van de woning. De opgewekte duurzame stroom wordt via uw eigen kilowattuurmeter in de meterkast terug geleverd aan uw elektriciteitsleverancier.

Het is van belang dat u bij het betrekken van uw nieuwe woning aan uw energieleverancier opgeeft dat u zonnestroom opwekt. Het kan zijn dat de nu geldende salderingsregeling voor de terug levering van elektra komt te vervallen, de verwachting is dat hiervoor een subsidieregeling terugkomt. Houdt u hiervoor de berichtgeving in de media in de gaten.

EIGENDOM WARMTEPOMP EN ZONNESTROOM INSTALLATIE

De warmtepomp inclusief voorraadvat (boiler) en indien van toepassing voor uw woning het zonnestroomsysteem vergen een goed beheer/onderhoud om optimaal te kunnen functioneren. De aannemer brengt het systeem aan en is gerechtigd voor eventueel beschikbare subsidie. Het eigendom en beheer van deze installatie onderdelen is als huurvariant ondergebracht bij Klimaatgarant. Tot hun eigendom behoort dan de bron (de grond waar de zogenaamde 'bodem lus' zich bevindt) tot en met de warmtepomp, de tapwatervoorziening tot en met het voorraadvat (boiler) en de zonnepanelen inclusief omvormer. Het is ook mogelijk om deze installatie onderdelen te kopen (behoudens de bron), dan wordt het vorig benoemde uw eigendom.

ONDERHOUD WARMTEPOMP EN ZONNESTROOM INSTALLATIE

De warmtepomp en zonnepanelen vragen een goed beheer, om optimaal te kunnen functioneren. Bij de koop van uw nieuwe woning sluit u een overeenkomst af met Klimaatgarant. Daarbij kunt u kiezen of u het systeem van Klimaatgarant huurt of koopt. In basis huurt u het systeem, daarbij zorgt Klimaatgarant voor het noodzakelijke onderhoud aan de warmtepomp en indien van toepassing de zonnepanelen.

Onderhoud, reinigen, reparaties en zelfs volledige vervanging zijn bij de huur inbegrepen. Het is ook mogelijk om het systeem te kopen en het all-in onderhoud door Klimaatgarant te laten doen. U kunt ook later nog kiezen om het systeem te kopen. De exacte voorwaarden en onderhoudstermijn vindt u in de huur- of eventueel koopovereenkomst met Klimaatgarant, behorende bij uw woning.

ALGEMENE RUIMTE INSTALLATIE

Aantallen verlichtingspunten en dergelijke worden afgestemd op het formaat van de ruimte. Hieronder een uiteenzetting van de basis installatie. Onderstaande installaties worden in basis aangesloten op de CVZ-kast en niet op de individuele woning.

Centrale hal en corridors:

- lichtpunten op schemerschakelaar;
- wandcontactdoos per verdieping voor schoonmaak;
- aansluiting hoofdentree deur op intercom installatie middels elektronische ontgrendeling;

Technische- en/of hydrofoorroimte:

- lichtpunt op bewegingsmelder;
- elektrische voeding voor hydrofoor;
- enkele wandcontactdoos voor schoonmaak.

Trappenhuis:

- lichtpunten op bewegingsmelder;

Lift:

- lift aansluitpunt conform voorschriften liftleverancier;

Per bergingscluster:

- armaturen op sensor 6A 230V (gang bergingen);
- armaturen op sensor 6A 230V (1 per berging);
- 1x enkele afsluitbare wandcontactdoos (1 per bergingscluster);

Armaturen (LED) voor algemene ruimte:

- hoofdentree, gevel;
- voor- en achterzijde toegang bergingscluster, gevel;
- hoofdentree, centrale-/lifthal en trappenhuis (alle verdiepingen);
- technische ruimte en/of hydrofoorroimte.

75. COMMUNICATIE- EN BEVEILIGINGSINSTALLATIES

BELLENTABLEAU

In de frontplaat van de postkastenunit wordt een bellentableau, intercom met videofoon voor alle woningen opgenomen.

80. LIFTINSTALLATIES

LIFT ALGEMEEN

Vanuit de hoofd entree en de centrale hal is de lift goed in het zicht en bereikbaar. In de basis is een lift met de volgende uitgangspunten opgenomen:

- rolstoel lift voor maximaal 8 personen / 630kg
cabine afmeting inwendig 1100x1400mm (bxd), hoogte 2200mm;
- brandcard lift voor maximaal 13 personen / 1000kg;
cabine afmeting inwendig 1100x2100mm (bxd), hoogte 2200mm;

- schachtdeurtype frame,
- exclusief muurkop omkleding,
- schachtframe en deur dekkend geschilderd in nader te bepalen kleur;
- voorzien van een cabine tableau en huisnummeroverzicht;
- zonder machinekamer;
- 6 stopplaatsen, met eenzijdige toegang;
- brandwerende deuren, niet rookwerend;
- automatisch bediende decentraal openende schuifdeuren;
- maximaal 1,0m¹/s.

LIFT KOOI

- vrije doorgang afmeting 900x2100mm (bxh)
- spiegel op de achterwand;
- rubberen vloer met plint;
- laminaat wand;
- leuning op de zijwand;
- plafond gelakt staal.

Optioneel zijn er veel mogelijkheden in de lift afwerking. De liftleverancier kan per project verschillen en de exacte afwerking en optionele mogelijkheden kunnen enigszins variëren.

83. GEVELONDERHOUDSINSTALLATIES

GEVELLADDER

Het dak boven de bergingen is te bereiken middels een losse ladder (exclusief ladder). Op de gevel worden ladderhaken opgenomen. Alle overige daken zijn te bereiken via het dakluik, als omschreven in hoofdstuk 30.