



• Villa Veldwijck •

Technische Omschrijving 16 juli 2026
20 appartementen Parkvilla te Ermelo

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMEEN	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Verkoopdocumentatie en contractstukken	3
1.3	Voorwaarde Woningborg	4
1.4	Situatietekening en omgeving	4
1.5	Maatvoering en positie installaties	4
1.6	Producten, materialen en kleurnuances	4
1.7	Tegenstrijdigheden	5
1.8	Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en overige regelgeving	5
1.9	BENG en Energielabel	6
1.10	Koperswijzigingen	6
1.11	Wijzigingen tijdens de bouw	6
1.12	Aansluitingen	6
1.13	Krimp en bouwvocht	7
1.14	Daglichttoetreding / Krijtstreepmethode	7
2.	GRONDWERKEN	8
3.	TERREININRICHTING	9
4.	CONSTRUCTIE	10
5.	GEVEL EN DAKAFWERKING	12
6.	BINNENINRICHTING	14
7.	INSTALLATIES	17
8.	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	22

1 ALGEMEEN

1.1 Inleiding

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

De Technische Omschrijving en verkoopcontracttekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en adviseurs van het plan.

Toch willen wij u nadrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven.
- Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven, constructeur, adviseurs en/of Woningborg. Deze wijzigingen zullen geender partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.
- Er kunnen uitsluitend rechten worden ontleend aan definitieve contractstukken welke genoemd staan in uw (koop-)aannemingsovereenkomst. Documenten en gegevens welke zijn verstrekt in voorbereidende fases komen te vervallen.

1.2 Verkoopdocumentatie en contractstukken

In het kader van de aankoop van uw appartement wordt u voorzien van diverse documenten, die elk een eigen betekenis en juridische status hebben. Ter verduidelijking wordt hieronder een nadere toelichting gegeven:

- **Artist impressions**
De in de documentatie opgenomen perspectiefbeelden betreffen zogenoemde artist impressions van zowel de bebouwing als de (directe) omgeving. Deze visualisaties zijn uitsluitend bedoeld om een algemene indruk te geven van het beoogde eindresultaat. De feitelijke uitvoering kan hiervan afwijken, onder meer ten aanzien van kleurstellingen, materialisatie en detaillering (waaronder begrepen gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking). Derhalve kunnen aan deze beelden, waaronder tevens begrepen met behulp van kunstmatige intelligentie (AI) gegenereerde visualisaties, geen rechten worden ontleend.
- **Verkoopbrochure (inclusief AI-toepassingen)**
De verkoopbrochure is met de grootst mogelijke zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen afkomstig van onder andere de architect, constructeur, gemeentelijke instanties en overige adviseurs die bij het bouwplan betrokken zijn. De verkoopbrochure heeft evenwel uitsluitend een informatief en indicatief karakter en is bedoeld om een indruk te geven van het project en de te realiseren appartementen. Eventuele teksten, afbeeldingen en visualisaties die (mede) tot stand zijn gekomen met behulp van kunstmatige intelligentie (AI), dienen eveneens als niet-bindend te worden beschouwd. De inhoud van de verkoopbrochure heeft nadrukkelijk geen contractuele waarde en aan de inhoud daarvan kunnen geen rechten worden ontleend.
- **Contractstukken**
Tot de contractstukken behoren onder meer de verkoopcontracttekening en de Technische Omschrijving. Deze documenten zijn zorgvuldig opgesteld op basis van de meest actuele en beschikbare gegevens van de betrokken partijen en maken integraal onderdeel uit van de (koop-)aannemingsovereenkomst. De realisatie van het appartement geschiedt uitsluitend conform deze contractstukken. Uitsluitend aan deze contractstukken kunnen rechten worden ontleend.

Er kunnen uitsluitend rechten worden ontleend aan de definitieve contractstukken die in uw aannemingsovereenkomst zijn genoemd. Documenten en gegevens die in voorbereidende fases zijn verstrekt, zijn conceptstukken en komen na ondertekening van de aannemingsovereenkomst te vervallen.

1.3 Voorwaarde Woningborg

Op de appartementen in dit bouwplan is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Deze regeling is toegevoegd aan uw aannemingsovereenkomst. Een korte toelichting vindt u in de kopershandleiding.

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg, onverkort. De voor u van toepassing zijnde versie van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling is in uw (koop- en) aannemingsovereenkomst omschreven en geldt uitsluitend voor uw appartement.

Ingeval enige bepalingen in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mochten zijn voor u als koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Als er door ons of door derden groenvoorzieningen, bestrating, keerwanden en/of erfafscheidingen worden aangebracht vallen deze niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

1.4 Situatietekening en omgeving

De bij de verkoopdocumenten opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden maken geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. De inrichting van het openbaar gebied en erfgrandscheidingen vallen niet onder de opdracht van de aannemer. Voor de laatste stand van zaken hierover kunt u zich wenden tot de ontwikkelaar.

De aangegeven nummers op de situatie zijn zogenaamde bouwnummers.

1.5 Maatvoering en positie installaties

De plattegronden van het appartement zijn zo goed mogelijk op schaal opgenomen.

Alle op de tekeningen aangegeven maatvoeringen zijn indicatief en betreffen circa-maten in millimeters, tenzij anders aangegeven, exclusief wandafwerking. Aan deze maatvoeringen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

De positie van installatietechnische onderdelen, zoals de ingetekende warmtepomp(boiler), WTW-unit, inblaas- en afzuigventielen, ventilatieroosters, radiatoren, vloerverwarmingsverdelers, stopcontacten en lichtpunten, is bij benadering aangegeven. Ook de indeling van bijvoorbeeld de technische ruimte(s) en de opstelplaats van de WTW-unit en warmtepomp liggen niet vast. Daarnaast kan het in uitzonderlijke gevallen om installatietechnische redenen noodzakelijk zijn een extra schacht in uw appartement toe te voegen.

Er wordt nagestreefd om de maatvoering en de posities van de diverse onderdelen volgens uw verkoopcontracttekening te realiseren, maar in de uitvoering zijn afwijkingen mogelijk.

1.6 Producten, materialen en kleurnuances

Ten opzichte van de in de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekening omschreven producten en materialen kunnen geringe afwijkingen in kleur en uitvoering optreden.

Ook is het mogelijk dat de omschreven producten ten tijde van de uitvoering niet meer leverbaar zijn. De aannemer is dan gerechtigd, in overleg met de architect, ontwikkelaar en eventueel gemeente, deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit of waarde.

Daar waar in de Technische Omschrijving en op de verkoopcontracttekeningen "merknamen en/of houtsoorten" zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden gelezen. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

Wij maken u erop attent dat wij niet aansprakelijk kunnen worden gesteld voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten, zoals kunststof, keramiek en plaatstaal, met dezelfde eindkleur. Houd er daarnaast rekening mee dat de kleuren van de in de showroom getoonde elementen en tegels mede worden bepaald door de opstelplaats en de verlichting. In een andere omgeving of bij ander licht, bijvoorbeeld buiten, kunnen deze kleuren duidelijk anders overkomen.

1.7 Tegenstrijdigheden

Ondanks dat alle stukken met zorg zijn samengesteld kunnen er tegenstrijdigheden voorkomen tussen de stukken onderling.

Onderstaand geven wij aan welke stukken prevaleren indien er tegenstrijdigheden voorkomen.

- Bij tegenstrijdigheden tussen de gevelbeelden en sfeerplattegronden, geldt dat de Technische Omschrijving met bijbehorende kleur- en materiaalstaat en verkoopcontracttekening prevaleren boven de gevelbeelden en sfeerplattegronden in de algemene omslagmap.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving en de verkoopcontracttekeningen prevaleert de Technische Omschrijving boven de verkoopcontracttekening.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving en de kleur- en materiaalstaat prevaleert de Technische Omschrijving boven de kleur- en materiaalstaat.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de kleur- en materiaalstaat en de verkoopcontracttekeningen prevaleert de kleur- en materiaalstaat boven de verkoopcontracttekening.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de koperswijzigingenlijst en de Technische Omschrijving is hetgeen omschreven in de Technische Omschrijving leidend, tenzij anders is overeengekomen.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de koperswijzigingenlijst en de bijbehorende optietekeningen is de koperswijzigingenlijst leidend.

1.8 Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en overige regelgeving

Het ontworpen appartementsgebouw voldoet aan de eisen van het BBL (voorheen bouwbesluit) welke op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning van toepassing is.

In het BBL zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het BBL kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen, zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer of hal maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving en de verkoopcontracttekeningen gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het BBL wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen

Woonkamer-Slaapkamer-Keuken

Hal

Toilet

Meterkast (MK) + opstelling warmtepomp

Badkamer

Berging

Kast

Ruimtebenaming BBL

= verblijfsruimte

= verkeersruimte

= toiletruimte

= techniekruimte

= badruimte

= bergruimte

= overige gebruiksfunctie

Naast het BBL kunnen ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing zijn:

- De in het BBL geldende NEN-normen
- De gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente
- Voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht
- Voorschriften diverse nutsbedrijven
- Voorschriften brandweer

1.9 BENG en Energielabel

De isolatie en installatie van het appartement zijn zodanig uitgevoerd dat wordt voldaan aan de geldende BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Voor uw appartement wordt de warmte opgewekt door middel van een warmtepomp.

Bij oplevering ontvangt u het definitieve energielabel van uw appartement.

1.10 Koperswijzigingen

In deze Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze uw appartement standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperswijzigingen kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze koperswijzigingen. Er worden alleen kopersopties aangeboden die zijn opgenomen in de koperswijzigingenlijst, individuele wijzigingen zijn slecht beperkt en in overleg met de kopersbegeleider mogelijk.

Levering, plaatsing en aansluiting van sanitair en tegelwerk van het appartement kunnen worden aangepast via de geldende procedures zoals omschreven in de kopershandleiding.

1.11 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen, die in opdracht van Ufkes en/of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst.

De ontwikkelaar en aannemer zijn gerechtigd om tijdens de uitvoering wijzigingen in het bouwplan, de tekeningen en/of de Technische Omschrijving aan te brengen indien dit noodzakelijk blijkt op grond van overheids-eisen, voorschriften of vanuit constructief en/of technisch oogpunt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement.

Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

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

Indien er sprake is van daadwerkelijk relevante (maatvoerings-)wijzigingen of -verschillen ten opzichte van uw contractstukken wordt u hierover geïnformeerd middels een Erratum.

1.12 Aansluitingen

Uw appartement wordt aangesloten op het openbare waterleidings-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten van deze huisaansluitingen zijn in de VON-prijs van uw appartement inbegrepen. De kosten voor eventueel energieverbruik voor oplevering van uw appartement zijn voor rekening van Ufkes. Bij de oplevering van uw appartement worden de meterstanden opgenomen.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van uw appartement door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst.

Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektraleverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een contract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw appartement verzekerd bent van levering van elektra.

Hiervoor heeft u een EAN-code (aansluiting identificatie code) nodig. Deze code is via www.eancodeboek.nl te verkrijgen.

De levering van drinkwater wordt voor de oplevering van uw appartement geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt. U dient zich hier wel tijdig aan te melden bij het drinkwaterbedrijf in uw regio.

Voor het appartement wordt een aanvraag gedaan voor de aansluiting van tenminste één aansluiting in de meterkast voor internet en/of televisie. Of de aansluiting al dan niet wordt aangebracht is afhankelijk van de nutspartij.

1.13 Krimp en bouwvocht

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name krimpscheuren ontstaan. Deze krimp zal echter na verloop van tijd ophouden. Genoemde krimpscheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van het door de aannemer af te leveren product. Deze krimpscheuren kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het appartement (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te “hoog” te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat bouwvocht wordt “opgesloten”. U kunt de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

1.14 Daglichttoetreding / Krijtstreepmethode

Het kan zijn dat in uw appartement door ontwerp of indeling op sommige plaatsen de daglichttoetreding niet voldoende is. Hiervoor is de krijtstreepmethode toegepast.

De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte (woonkamer, keuken, slaapkamers) fictief kleiner wordt gemaakt zodat er aan de BBL-eisen voldaan kan worden.

Door de oppervlakte van de verblijfsruimte in te perken wordt er voldaan aan de eisen met betrekking tot daglicht. Indien van toepassing is dit in uw verkooptekening aangegeven.

In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig zijn.

2. GRONDWERKEN

Peil- en uitzetten

Als peil wordt aangehouden: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de entreerimte. Vanuit dit peil zijn alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte, evenals de rooilijnen en terreingrenzen, zijn in overleg met de gemeente bepaald.

Grondwerken

Grondwerk ten behoeve van fundering en riolering wordt door de aannemer uitgevoerd.

3. TERREININRICHTING

Bestratingen en erfafscheidingen

Er wordt geen bestrating en erfafscheidingen op het terrein aangebracht.

De in- en uitrit van de parkeergarage wordt uitgevoerd als een betonnen hellingbaan met afwateringsvoorzieningen, bij vorst kan de hellingbaan worden verwarmd.

De trap naar de kelderbergingen wordt uitgevoerd in prefab betonnen elementen, de treden hebben een antislipmotief.

De trap wordt van een fietsgoot voorzien.

De exacte uitvoering en detaillering van deze onderdelen wordt door de ondernemer bepaald.

Vuilwaterriolering

Het gebouw wordt in overeenstemming met de voorschriften uitgevoerd volgens een zogenaamd gescheiden rioleringssysteem, hemelwater en afvalwater worden gescheiden ingezameld en afgevoerd.

De vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in pvc (voorzien van het KOMO-keurmerk) en wordt aangesloten op het gemeenteriool.

Hemelwaterafvoer

Vanaf de platte daken worden hemelwaterafvoeren (HWA's) aangebracht. De posities indien weergegeven op de verkoopcontracttekening zijn indicatief; tijdens de uitvoering kunnen ook aanvullende HWA's worden toegevoegd.

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat. De HWA's lozen het hemelwater in infiltratiekratten. Deze kratten zijn collectief en behoren tot de VVE.

Op de daken worden tevens de benodigde nood overstorten aangebracht. De exacte positie en afmetingen hiervan worden bepaald door de constructeur.

Privacy schermen en Tuinkasten

Bij de appartementen en penthouse worden de privacy schermen tussen de aangrenzende balkons of dakterrassen uitgevoerd in hout.

Bij het penthouse wordt op het dakterras een houten ongeïsoleerde tuinkast gerealiseerd. Tevens wordt op het platte (sedum)dak, tussen de aangrenzende dakterrassen, een privacyscherm geplaatst dat wordt uitgevoerd in houten regelwerk.

4. CONSTRUCTIE

Fundering

Het appartementsgebouw wordt gefundeerd op de keldervloer met versterkte stroken. De kelderwanden en vloeren worden in het werk gestort conform de opgave van de constructeur. Deze funderingswijze wordt uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht.

Vloeren

De vloeren worden uitgevoerd als prefab betonnen systeemvloeren, de vloeren op de begane grond en de verdiepingen worden voorzien van een zwevende dekvloer conform vlakheidsklasse 4 (vloerbedekkingsgereed). De betonvloer in de kelder en de bergingen in de kelder wordt voorzien van een slijtlaag en monolithisch afgewerkt.

Alle vloerdiktes en benodigde wapening worden bepaald volgens de opgave van de constructeur en zijn onderhevig aan goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht.

Waar nodig worden stalen ravelingen of opvangbalken toegepast voor de ondersteuning van de vloeren. Deze worden door de constructeur bepaald en blijven aan de onderzijde zichtbaar. Deze constructieve elementen zijn niet op tekening weergegeven, evenals eventuele hoogteverschillen die hierdoor kunnen ontstaan ten opzichte van het plafond.

Wij adviseren u om uw leverancier van uw vloerafwerking op de hoogte te brengen over de uitvoering van de dekvloer. Uw vloerleverancier kan u dan voorzien van het juiste advies omtrent de aan te brengen vloerafwerking. In detaillering en uitvoering wordt rekening gehouden met circa 15-20 mm vloerafwerking door de verkrijger.

Bij de juiste keuze van de vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming is het van belang rekening te houden met de warmteweerstand (R- waarde) van het materiaal. Bij een hogere warmteweerstand van het materiaal werkt de vloerafwerking isolerend en werkt dit nadelig voor de warmteafgifte naar de ruimte.

Wanden

De wanden van het trappenhuis bestaan uit kalkzand of prefab betonnen wanden welke door de constructeur worden opgegeven. De woningscheidende en dragende (eind)wanden van het appartement worden uitgevoerd in kalkzandsteen en/of beton, met een dikte conform de opgave van de constructeur. Ter plaatse van het penthouse wordt de Noordgevel in HSB (houtskeletbouw) uitgevoerd. Daar waar nodig worden in de gevels dilataties toegepast.

De buitengevels worden uitgevoerd als spouwmuur, bestaande uit een binnenspouwblad van kalkzandsteen en/of beton, isolatiemateriaal, een luchtsouw en een buitenblad in metselwerk. Ter plaatse van de HSB-wanden wordt het binnenspouwblad uitgevoerd in gipsbeplating o.g., hier is geen (elektra) inbouw mogelijk.

Daar waar nodig worden voorzetwanden in de algemene ruimtes en/of appartementen aangebracht, al dan niet op de tekening aangegeven. De voorzetwanden worden uitgevoerd in een hard plaatmateriaal. In het appartement worden deze voorzetwanden behangklaar afgewerkt, in de algemene ruimtes worden de wanden volgens kleur- en materiaalstaat afgewerkt.

Kolommen en lateien

De gevelopeningen in het gevelmetselwerk boven de kozijnen worden opgevangen door thermisch verzinkte, op kleur gecoate stalen lateien.

Ter plaatse van het binnenblad is het mogelijk dat het kozijn tot aan de onderzijde van het plafond wordt afgetimmerd.

Bij sparingen in dragende binnenwanden kunnen stalen of betonnen balken onder de vloeren voorkomen. Stalen liggers, kolommen, balken en/of spanten worden conform opgave van de constructeur aangebracht. Deze worden al dan niet in het zicht uitgevoerd en zijn niet op tekening weergegeven.

De stalen kolommen onder de balkons zijn indicatief op tekening weergegeven, de positie en afmeting wordt conform opgave van de constructeur aangebracht. Op het balkon komen stalen liggers in het zicht. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Daken

Het platte dak van het appartementsgebouw en het dakterras is een betonnen systeemvloer, voorzien van isolatie en dakbedekking (bitumineuze of EPDM). Aan de randen van het algemene dak wordt een ballaststrook van grind aangebracht, tevens worden er betontegels aangebracht als staptegels naar de verschillende onderdelen.

Het dakterras wordt voorzien van tegels op verstelbare tegeldragers, de tegels zijn onderdeel van de afwerking en kunnen niet vervallen.

Het platte dak rondom het dakterras bij het penthouse wordt uitgevoerd als sedumdak, uitvoering afgestemd op de begroeiing mos-sedum.

Op het hoofddak worden ankerpunten en bekabeling aangebracht t.b.v. de dakbeveiliging.

5. GEVEL EN DAKAFWERKING

Gevelmetselwerk

De gevels worden uitgevoerd in baksteen, zoals aangegeven op de verkooptekening. De kleur en het metselverband zijn vastgelegd in de kleur- en materiaalstaat. Ook de voegkleur en afwerking worden conform deze staat uitgevoerd.

Voor de ventilatie van de spouw worden open stootvoegen aangebracht in het gevelmetselwerk. Daarnaast worden dilataties opgenomen om uitzetting en krimp op te vangen, conform de opgave van de constructeur of fabrikant. Deze dilataties worden uitgevoerd als open voegen. De open stootvoegen worden voorzien van kunststof roosters.

Door weersomstandigheden tijdens het uitvoeren van het metselwerk kan het voorkomen dat stoffen uit de voegspecie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg. Wel kan het voorkomen dat het metselwerk een afwijkende kleur krijgt of uitslaat, vaak wit. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte natuurlijke materiaal.

Gevelbekleding

Er wordt houten gevelbekleding aangebracht en er worden houten gevellamellen volgens de geveltekeningen geplaatst. De uitvoering wordt door de architect bepaald. De houten lamellen zijn niet beweegbaar.

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden vervaardigd uit hout en voorzien van draaiende delen, zoals aangegeven op de verkooptekening. De houten kozijnen hebben aan de buiten- en binnenzijde dezelfde kleur. Alle vaste en draaiende delen zijn daar waar nodig voorzien van spouwlaten, beglazings- en tochtweringsprofielen en aftimmeringen.

Beglazing

De glasopeningen in de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van het appartement worden voorzien van isolerende hoogrendementbeglazing (HR+++) en zonwerende beglazing om te voldoen aan de geldende BENG-eisen. Conform de eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) en de norm NEN 3569 (veiligheidsbeglazing) wordt waar nodig brandwerende beglazing in deur of pui toegepast.

Vleermuis- en vogelkasten

Op een aantal plekken kunnen vleermuis, nest- en/of vogelkasten of andere voorzieningen worden toegepast. In de gevels en/of op daken zullen verblijfplaatsen worden gecreëerd voor vogels en vleermuizen. Definitieve uitvoering en positie wordt indien benodigd door de ecooloog bepaald.

Buitenschilderwerk

De houten kozijnen worden aan de buitenzijde afgewerkt in een dekkende kleur, conform de kleur- en materiaalstaat. De binnenzijde wordt fabrieksmatig voorzien van grondverf in dezelfde kleur als de buitenzijde.

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

De deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen van het appartementsgebouw die bereikbaar zijn voor inbraak, worden voorzien van inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het BBL, voor zover dit noodzakelijk is voor het goed functioneren en borgen van deze onderdelen.

De voordeur van het appartement wordt voorzien van een cilinderslot met driepuntsluiting en voorzien van anti-kerntrekbeslag.

De toegangsdeur ter plaatse van de entree bij het appartementengebouw wordt voorzien van een cilindersluiting, gelijksluitend met de voordeur van het appartement.

De toegangsdeuren naar de bergingen in de kelder, zowel binnen als buiten, worden voorzien van een cilindersluiting die gelijksluitend is met de voordeur. Op de verdiepingen worden de deuren naar het trappenhuis en het voorportaal van de lift voorzien van loopsloten.

Dakdoorvoeren

Ten behoeve van de ontluchting van de riolering en de toe- en afvoer van de mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst. De definitieve positie wordt door de installateur in het installatietechnisch ontwerp of tijdens de uitvoering bepaald.

Daklicht

Voor de toegang naar het platte dak ten behoeve van inspectie en onderhoud wordt er in de hal voor de entree van de penthouses op de bovenste verdieping een daklicht met heldere beglazing toegepast, afsluitbaar door sleutelhouder/VVE. Hier wordt een losse ladder bijgeleverd.

In de gang in het penthouse wordt een daklicht geplaatst met helder glas, dit daklicht kan niet worden geopend. Dit wordt ook optioneel niet aangeboden. De positie van het daklicht wordt tijdens uitvoering bepaald en kan afwijken van verkooptekening.

Speedgate

De toegang tot de parkeergarage wordt afgesloten met een automatisch bedienbare speedgate. Per appartement worden twee geprogrammeerde handzenders geleverd. De speedgate bestaat uit een stalen vouwpoort met spijlenvulling, afgewerkt in een nader door de architect te bepalen kleur. Bij de speedgate wordt ten behoeve van het in- en uitrijden een stoplicht geplaatst.

Luifel

Het overstek ter plaatse van het penthouse wordt uitgevoerd in een houtenbalklaag, de onderzijde wordt afgewerkt met houten delen als plafondafwerking.

Balkon

De balkons van het appartementsgebouw worden uitgevoerd in beton. Het balkon op de begane grond wordt voorzien van tegels op verstelbare tegeldragers, de tegels zijn onderdeel van de afwerking en kunnen niet vervallen. Op de verdiepingen wordt het balkon voorzien van een antislipmotief aan de bovenzijde, het afschot loopt richting buitenzijde naar een gootje in de betonplaat. De boven- en onderzijde van het balkon worden niet nader afgewerkt. Beton-eigen kenmerken blijven in het zicht. Eventuele hijsgaten en montagevoorzieningen of beschadigingen worden in het werk dichtgezet. Deze herstelpunten blijven zichtbaar en kunnen afwijken in kleur en structuur van het omringende beton.

Het glas in de balustrade wordt in een klemprofiel geplaatst en voorzien van bovenregel.

6. BINNENINRICHTING

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden met een dikte van 100 mm op de begane grond en de verdiepingen, daar waar nodig kan een wand met een dikte van 70 mm worden uitgevoerd.

De binnenwanden van de bergingen op de begane grond en de algemene ruimtes worden uitgevoerd in kalkzandsteen velligblokken.

Binnendeur en -kozijnen

De toegangsdeuren van de algemene ruimtes, bergingen in de kelder en de appartementen worden uitgevoerd als HPL-deur wanneer deze niet zijn voorzien van een glasopening, in een houten kozijn. Daar waar nodig wordt de deur brandwerend en/of zelfsluitend uitgevoerd. In de voordeur van het appartement wordt op een hoogte van circa 1,5m een spion aangebracht. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De binnenkozijnen in het appartement worden uitgevoerd in houten montagekozijnen en uitgevoerd zonder bovenlicht welke fabrieksmatig worden afgelakt (kleur wit). In de montagekozijnen worden witte afdekdopjes geplaatst ter afdekking van de bevestigingspunten.

De binnendeuren worden uitgevoerd als vlakke, fabrieksmatig afgelakte, stompe deuren (kleur wit) met honingraatvulling.

Mogelijk wordt het kozijn en deur van de meterkast, techniekruimte of -kast afwijkend uitgevoerd.

De meterkastdeur wordt overeenkomstig de eisen van de nutsbedrijven voorzien van een ventilatierooster boven en onder in de deur. Daar waar nodig worden de kozijnen en/of deuren geluid reducerend uitgevoerd.

Hang- en sluitwerk binnendeuren

De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot. De deuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De overige binnendeuren worden voorzien van RVS kleurige deurkrukken met rozet en loopslot. Wanneer de techniekkast met een afwijkende deur wordt uitgevoerd, wordt hier mogelijk ook een kastslot op gemonteerd.

Trappen

In het trappenhuis worden prefab betonnen trappen geplaatst voorzien van antislipmotief, er wordt een metalen trapleuning gemonteerd.

Aftimmerwerken

De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van de benodigde aftimmerlatten. De nietgaten van de aftimmerlatten blijven in het zicht en worden niet geschilderd.

Daar waar nodig worden bij koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht.

Het appartement wordt opgeleverd zonder vloerplinten, deze dient u zelf in combinatie met uw vloerafwerking aan te brengen.

Dorpels

Onder de deuren van de badkamer en het toilet wordt in combinatie met het tegelwerk een kunststenen dorpel aangebracht, in de kleur antraciet/zwart. Onder het kozijn van de entree wordt een dorpel toegepast; de kleur wordt door de architect bepaald. Bij de overige deuren worden geen dorpels toegepast.

Binnenschilderwerk

De binnendeurkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt geleverd. Na montage vindt in het werk geen verdere afwerking of bijwerking plaats.

De houten binnendeurkozijnen t.p.v. de algemene ruimtes worden dekkend geschilderd (kleur volgens kleur- en materiaalstaat).

Leidingwerk in het zicht en aftimmeringen in techniek ruimten, bergingen, e.d. worden niet nader afgewerkt en geschilderd. Aftimmerwerk in de algemene verkeersruimtes worden dekkend afgeschilderd (wit).

Stukadoors- spuitpleisterwerk

Alle steenachtige binnenwanden in het appartement worden behangklaar (*) (groep 2) opgeleverd, dus niet sausen/of muurverfkleur, voor zover deze niet betegeld worden. Met uitzondering van de wanden in de badkamer, technische ruimte, (in pandige) berging en meterkast worden deze wanden niet afgewerkt. De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden behangklaar afgewerkt.

De prefab betonnen plafonds van alle ruimtes in het appartement (m.u.v. de meterkast of techniekruimte) en de onderzijde van de betonnen trappen en trapborden worden afgewerkt met spuitwerk. De V-naden in de plafonds blijven in het zicht.

Alvorens u de wanden gaat afwerken is het echter raadzaam goed advies in te winnen bij uw afbouwer over de voorbehandeling van de wanden m.b.t. de gewenste wandafwerking.

()Behangklaar basis (groep 2): Er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse. Eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten spuitpleisterwerk, dienen door de verkrijger te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort wandafwerking en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom en worden niet als meerwerk aangeboden.*

Wandafwerking

De wanden in de algemene verkeersruimte en trappenhuis worden voorzien van glasweefsel en gesausd, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. De wanden in de berging, techniek- werk kasten en kelder worden niet nader afgewerkt.

Er worden houten accenten in de verkeersruimte aangebracht, de plaatsing en uitvoering wordt door de architect bepaald.

Plafond algemene ruimtes

Het plafond in de gemeenschappelijke verkeersruimtes wordt uitgevoerd als akoestisch systeemplafond. Tegen het plafond in de parkeerkelder en de bergingen in de kelder worden houtwolcementplaten aangebracht, die niet nader worden afgewerkt (naturel).

Sanitair en tegelwerk

Voor de aankoop, levering en montage van het sanitair en tegelwerk in het toilet en de badkamer(s) is in uw aanneemsom een stelpost opgenomen.

Type C	: € 10.000, -
Type A, B, F, G	: € 15.000, -
Type D, E	: € 20.000, -
Type H, I	: € 35.000, -

De stelpost per woningtype is inclusief levering en montage van de sanitaire onderdelen zoals op verkooptekening is aangegeven. En inclusief leveren en aanbrengen van tegels met uitgangspunten voor een vloertegel met afmeting 600x600mm en wandtegel 300x600mm.

Binnen deze stelpost kan door de projectleverancier in overleg met u en binnen de voor het project geldende voorwaarden een voorstel voor de inrichting van deze ruimtes worden uitgewerkt. Ook kan de inrichting natuurlijk naar wens worden uitgebreid. Het sanitair en tegelwerk wordt voor oplevering aangebracht.

Het is niet mogelijk om de inrichting van de badkamer en het toilet, of onderdelen hiervan, te laten vervallen. De ruimte dient compleet afgewerkt te worden opgeleverd.

7. INSTALLATIES

Het appartement is voorzien van een duurzaam systeem dat zorgt voor verwarming, koeling en warm tapwater. Dit systeem bestaat uit een bodemwarmtepomp, een warmwatervat en een collectieve bodemwarmtewisselaar. De warmtepomp haalt energie uit de bodem en levert deze via vloerverwarming en vloerkoeling aan het appartement. Deze gesloten bron wordt collectief uitgevoerd. Hierdoor is het binnenklimaat comfortabel en energiezuinig, zowel in de zomer als in de winter.

Afgifte systeem appartement (vloerverwarming)

Het appartement wordt verwarmd, gekoeld en voorzien van warm tapwater middels een bodemwarmtepomp. De bodemwarmtewisselaar bevindt zich onder het appartementsgebouw, de exacte positie wordt bepaald door de installateur.

De warmtepomp inclusief boiler (ca. 200 L en penthouse ca. 300 L) wordt opgesteld in de techniekruimte en wordt voorzien van de benodigde appendages. Leidingwerk in de techniekruimte is opbouw en blijft in het zicht in deze ruimte. De capaciteit van de installatie is berekend conform de geldende voorschriften. De posities zijn indicatief op de verkooptekening weergegeven. Bij een gelijktijdig functioneren van de vloerverwarming in alle ruimten en bij gesloten ramen en deuren, worden voor de volgende ruimte ten minste de navolgende temperaturen gehaald:

- | | |
|------------------------|----------------------|
| • woonkamer | 22 °C |
| • keuken | 22 °C |
| • slaapkamer | 22 °C |
| • badkamer | 22 °C |
| • hal / overloop | 18 °C |
| • berging | geen temperatuur eis |
| • (kelder en bergingen | onverwarmd) |

In de woonkamer is een thermostaat aanwezig welke zorgt voor de aansturing van de warmtepomp. Tevens wordt er per verblijfsruimte een thermostaat (master-master) aangebracht. Deze thermostaten worden al dan niet bedraad uitgevoerd, de definitieve uitvoering en positie wordt door de installateur bepaald.

Voor het verwarmen en koelen wordt gebruik gemaakt van een afgifte systeem in de verblijfsruimtes. Het afgiftesysteem wordt uitgevoerd door de installateur volgens de geldende voorschriften. In de badkamer waar dit op tekening is aangegeven wordt ter ondersteuning een elektrische radiator geplaatst. De plek zoals aangegeven op de verkooptekening is ter indicatie.

Voor het systeem is een verdeler benodigd. De positie van de verdeler op de verkooptekening is uitsluitend indicatief; de definitieve positie wordt bij de installatietechnische uitwerking door de installateur bepaald. Indien de verdeler in een verblijfsruimte (slaapkamer) of in de gang wordt geplaatst, wordt deze voorzien van een omkasting.

Een warmtepomp is geen installatie die onbeperkt warm tapwater kan leveren, zoals u wellicht gewend bent bij een cv-ketel. Het gebruikersgedrag zal hierop moeten worden aangepast.

Koeling via bodemwarmtepomp (passieve topkoeling)

Het appartement is voorzien van een warmtepomp die passief koelt. Deze warmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem met een gesloten verticale bodemwarmtewisselaar.

Deze vorm van koeling wordt aangeduid als topkoeling: het systeem is niet volledig geklimatiseerd zoals een airco, maar zorgt voor een aangename temperatuurdaling van circa 2 tot 3 graden ten opzichte van de buitentemperatuur. In goed geïsoleerde appartementen is dit vaak voldoende om het binnenklimaat comfortabel te houden.

Omdat het hier gaat om passieve koeling, draait de compressor van de warmtepomp niet. In plaats daarvan wordt gebruikgemaakt van de natuurlijke koelte uit de bodem, die via een warmtewisselaar en circulatiepompen door het appartement wordt geleid.

Waterinstallatie

De waterleidingen zijn van kunststof en worden conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en met de benodigde hulpstukken op de diverse toestellen aangesloten.

Vanaf de watermeter worden koud waterleidingen gelegd naar:

- aansluitpunt (voorzien van stopkraan) t.b.v. mengkraan in de keuken
- de closetcombinatie in het toilet
- de fonteinkraan in het toilet
- de douchekraan in de badkamer
- de badkraan in de badkamer (penthouse)
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de wasmachinekraan bij de opstelplaats van de wasmachine
- vulpunt verwarmingsinstallatie bij opstelplaats warmtepomp (indien deze niet nabij wasmachinekraan wordt opgesteld).
- de uitstortgootsteen in de technische berging
- de buitenkraan

Vanaf de cv-installatie wordt een warmwaterleiding gelegd naar:

- aansluitpunt (voorzien van stopkraan) t.b.v. mengkraan in de keuken
- de douchekraan in de badkamer
- de badkraan in de badkamer (penthouse)
- de wastafelmengkraan in de badkamer

Al het leidingwerk is uit het zicht behoudens de installatie in de keuken en de opstelplaats warmtepomp en wasmachine. Hier zijn de leidingen in het zicht.

Binnenriolering

De binnenriolering wordt, voor zover mogelijk, uitgevoerd in kunststof. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangebracht ten behoeve van:

- gootsteenaansluiting in de keuken met T-stuk tbv gecombineerde vaatwasseraansluiting
- de closetcombinatie in het toilet
- de fonteinkraan in het toilet
- de douchekraan in de badkamer
- de badkraan in de badkamer (penthouse)
- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de opstelplaats van de wasmachine, opbouwleiding met T-stuk voor condensdroger
- de opstelplaats wasmachine en droger
- condens afvoer WTW en warmtepomp indien benodigd
- de uitstortgootsteen in de technische berging

Al het leidingwerk is uit het zicht behoudens de installatie in de keuken en de opstelplaats warmtepomp en wasmachine. Hier zijn de leidingen in het zicht.

In de algemene technische berging wordt er een uitstortgootsteen en een 10 liter boiler geplaatst, positie uitvoering van de gootsteen, kraan en boiler wordt door de installateur bepaald.

Mechanische ventilatie voorzien van warmteterugwinning (WTW)

Het appartement wordt voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van mechanische toevoer en mechanische afvoer van lucht, oftewel balansventilatie.

De mechanische toevoer van ventilatielucht in de verblijfsgebieden vindt plaats door middel van plafond- en/of wandventielen, die in de betreffende ruimte geconditioneerde lucht inblazen.

De afvoer geschiedt middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke minimaal zijn aangebracht in de volgende ruimten:

- Keuken
- Toilet
- Badkamer
- Standaard opstelplaats wasmachine

Het is vanwege stroming van verse lucht door het appartement van belang dat er voldoende ruimte onder de binnendeuren overblijft na aanbrengen van de vloerafwerking. Deze ruimte, ook wel overstroomvoorziening genoemd, is nodig om ervoor te zorgen dat er verse lucht door het hele appartement kan stromen.

De plafond- en/of wandventielen zijn uitgevoerd in wit kunststof. De positie van de ventielen is niet op de verkooptekening aangegeven; de posities worden door de installateur bepaald. Er wordt geen rekening gehouden met eventuele verdiepingshoge deuren die na oplevering worden geplaatst.

Het is bij mechanische afvoer voorzien van warmteterugwinning niet toegestaan om afzuigkappen met motor aan te sluiten op het systeem.

De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in kunststof en zijn ingestort in de verdiepingsvloeren, afmetingen volgens opgave van de installateur. Bij de opstelplaats van de installaties zijn de kanalen/leidingen in het zicht, deze worden niet op tekening weergegeven.

De positie van de ventilatie-unit staat indicatief op de verkooptekening, de definitieve positie wordt door de installateur bepaald. Het leidingwerk is niet ingetekend en komt in het zicht.

De positie van de hoofdbediening (3-standenschakelaar) voor de mechanische ventilatie wordt door de installateur bepaald. De woonkamer en hoofdslaapkamer worden voorzien van een CO₂-sensor. Een extra bediening voor bijvoorbeeld de badkamer wordt als meerwerk in de koperswijzigingenlijst aangeboden.

De algemene verkeersruimtes en de bergingen in de kelder worden mechanisch geventileerd; de installatie wordt door de installateur ingeregeld. De parkeerkelder heeft natuurlijke aanvoer en mechanische afvoer. Er wordt een stuwdrukventilator in de kelder in het zicht geplaatst; positie en uitvoering wordt door de installateur bepaald.

Elektrische installatie

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkoopcontracttekening. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften en voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energieleverend bedrijf.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A.

De elektrische installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen (incl. de aansluitingen welke op een separate groep worden aangesloten) en wordt beveiligd met aardlekschakelaars. De aansluitingen voor de wasmachine en -droger, elektrisch koken, oven, warmtepomp, vaatwasser en PV-panelen worden aangesloten op een separate groep.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router t.b.v. een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht. Op tekening wordt aangegeven op welke positie er een bedrade leiding voor data (UTP cat 5E) wordt aangebracht, deze wordt standaard voorzien van een blinde afdekplaat. Het is mogelijk om de aansluiting als kopersoptie af te laten monteren.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders op de verkoopcontracttekening aangegeven:

- Wandcontactdozen, aansluitpunten voor data e.d. op ca. 30 cm+ vloer,
- Schakelaars en combinaties van schakelaars/wandcontactdozen op ca. 105 cm+ vloer
- Thermostaten en hoofdbediening MV-box op ca. 150cm+ vloer
- Wandlichtpunten en buitenlichtpunten op ca. 180 tot 230 cm+ vloer
- De aansluitpunten in de keuken worden op de positie en hoogte aangebracht conform de nultekening.

Het appartement wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrukker en bel. Uw appartement wordt voorzien van een videofoon installatie voor de bediening van de algemene entree deur.

De elektrische installaties van de verlichting, inclusief die van de algemene ruimte, hal, trappenhuis, bergings- en nutsruimten, galerij en dergelijke, zijn aangesloten op de algemene elektra-aansluiting van het gebouw (CVZ), evenals de lift. De verlichting in de algemene ruimten op de begane grond krijgt een zogenoemde dag- en nachtschakeling met tijdsoverbrugging. De toegepaste armaturen worden door de architect bepaald.

De uitvoering van de verlichting wordt in een later stadium uitgewerkt, de op tekening aangegeven aantallen en posities zijn indicatief.

Aan de buitengevel ter plaatse van de algemene toegangsdeuren (hoofdentree, toegangsdeuren kelder en berging), het balkon van het appartement en de woningtoegangsdeur worden op aangeven van de architect armaturen aangebracht. De buitenlichtpunten bij het appartement zijn schakelbaar. Ter plaatse van de terras-/balkondeur wordt op de buitengevel een spatwaterdichte dubbele wandcontactdoos aangebracht.

In de bergingen in de kelder wordt een voorbereiding voor een wandlichtpunt en een dubbele wandcontactdoos aangebracht, die zijn aangesloten op de meterkast van het appartement. Mogelijk worden deze als opbouw uitgevoerd.

De entreedeur van het appartementengebouw, de entree deur bij de bergingen in de kelder en de voordeur van het appartement worden voorzien van een zelfsluitende deurdranger.

Ter voorbereiding op elektrisch laden wordt vanaf de meterkast in het appartement een bedrade leiding aangelegd naar de parkeerplaats. In de parkeerkelder wordt de leiding in opbouw uitgevoerd, mogelijk in een kabelgoot. Uitvoering en positie worden door de elektriciën bepaald.

De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden zoveel mogelijk uitgevoerd als inbouw, in de kleur wit. In de meterkast, berging, technische ruimtes en ter plaatse van de installatie voorzieningen zal gebruik worden gemaakt van opbouw materiaal.

Er kunnen afwijkingen plaatsvinden, in aantal en positie, in- en opbouw, op de installatie ten opzichte van de verkoopcontracttekening.

Branddetectie

Er worden rookmelders aangebracht. De aangegeven posities op de verkooptekening zijn indicatief. De rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet, onderling doorgeschakeld en tevens voorzien van een batterij als noodstroomvoorziening.

De brandveiligheidsinstallaties worden uitgevoerd overeenkomstig de geldende eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), inclusief de benodigde vluchtrouteaanduidingen en noodverlichting.

PV-panelen

Op het dak van het appartementengebouw worden standaard PV-panelen aangebracht om te voldoen aan de geldende BENG-eisen. De panelen worden onder een hoek op het platte dak opgesteld. De definitieve aantallen, posities en uitvoering worden tijdens de verdere technische uitwerking en uitvoering van het project vastgesteld. Eventueel op documenten aangegeven aantallen en posities zijn indicatief.

In de splitsingsakte is vastgelegd dat de eigenaren van de appartementsrechten gebruik mogen maken van een specifiek aangewezen gedeelte van het dak voor een eventuele uitbreiding van het aantal PV-panelen. Het uitbreiden van de standaard aangebrachte PV-panelen binnen dit aangewezen dakoppervlak behoort tot de optionele mogelijkheden.

De door de PV-panelen opgewekte gelijkstroom wordt via een omvormer omgezet naar wisselstroom en aangesloten op de elektrische installatie van het appartement. De omvormer wordt geplaatst in de technische ruimte, op een door de installateur nader te bepalen locatie. Het bijbehorende leidingwerk wordt als opbouw uitgevoerd en blijft in het zicht.

Lift

In het appartementengebouw wordt een lift geplaatst, deze heeft per verdieping een stopplaats. De liftcabine is voorzien van een kunststofwandbedekking. De deuren en kozijnen aan de cabinezijde worden uitgevoerd in roestvaststaal. Aan de binnenzijde wordt een spiegel en aan één zijde wordt een leuning aangebracht.

Bellentableau, brievenbus en huisnummer

Achter de entree van het appartementengebouw worden brievenbussen aangebracht, inclusief een bellentableau met camera voor de videofooninstallatie. Vormgeving van deze onderdelen conform opgave architect.

Verwijsnummers bergingen, appartementen en algemene ruimte worden uitgevoerd conform opgave architect.

8. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

onderdeel	materiaal	afwerking	kleur	bijzonderheden
EXTERIEUR				
gevelafwerking				
metseiwerk	baksteen		roodbruin genuanceerd	in halfsteensverband
voegwerk	doorstijkmortel		antraciet	
kozijnen en puien				
kozijnen, incl. draaiende delen	hout		antraciet	
glas	HR+++		helder	zonwerend
kader hoofdentree	prefab beton		kleur van beton	
randafwerking kader hoofdentree	aluminium zetwerk		wit	
balkons en terrassen				
balkons begane grond	prefab beton	met antislip wafelmotief	kleur van het beton	
balkons verdieping	prefab beton	beton tegel 600x600mm	donkergrijs	
dakterras penthouse	breedplaat en prefab beton	beton tegel 600x600mm	donkergrijs	
buitenplafond dakterras penthouse	Fraké		natuur blanke lak	op houten regelwerk
balustrade balkon	glas	bovenregel	helder	in aluminium u-profiel
balustrade balkon, bovenregel	aluminium		wit	
randafwerking balkon verdiepingen	aluminium zetwerk		wit	
randafwerking luifel dakterras	aluminium zetwerk		wit	
kolommen	staal	thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat	zwart grijs	
stalen liggers onder balkon	staal	thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat	licht grijs	
terrasafscheiding	Fraké		natuur blanke lak	
verticale lamellen tpv balkon	hout		natuur blanke lak	
daken				
dakbedekking	bitumineuze			
platte dak penthouse	sedum			
hwa				
hemelwaterafvoeren	aluminium		antraciet	vierkant
noodoverstorten	staal/aluminium	thermisch verzinkt	natuur	
INTERIEUR gemeenschappelijke ruimte				
algemene ruimten				
schoonloopmat	tapijt		donkergrijs	
vloer	vloertegel	900x900	lichtbeige genuanceerd	
plint	tegelpoint	100x900	lichtbeige genuanceerd	
dorpel	kunststeen		antraciet/zwart	daar waar nodig
plafond	plafondplaten akoestisch		wit	
wand - trappenhuis verdiepingen	glasweefsel	gesausd	wit/zachtgrijs	kleur wordt door architect bepaald
wand - algemene verkeersruimtes	glasweefsel	gesausd	wit/zachtgrijs	kleur wordt door architect bepaald
accentwand begane grond en verdiepingen	Fraké		natuur blanke lak	positie door architect bepaald
binnenkozijnen en deuren, voordeur appartementen	hout		beigegrijs	deuren worden mogelijk in HPL uitgevoerd, n.t.b.
kelder en kelderbergingen				
vloer	beton met slijtlaag	monolitisch	kleur van het beton	
plafond	houtwolcementplaten	geen afwerking	natuur	
buitenplafond inrit parkeergarage	Fraké		natuur blanke lak	op houten regelwerk
wand	geen afwerking			
binnenkozijnen en deuren	hout		beigegrijs	deuren worden mogelijk in HPL uitgevoerd, n.t.b.
speedgate	staal		antraciet	
trappenhuis				
trappen en bordessen	prefab beton	met antislip wafelmotief	kleur van het beton	
muurleuning	staal/aluminium	in kleur gepoedercoat	beigegrijs	
armaturen				
plafond- en/of wandarmaturen				uitvoering n.t.b. door architect
diversen				
deurbel	aluminium		rvs geborsteld	
postvakken	aluminium		zwartgrijs	uitvoering n.t.b. door architect
bellenpaneel	aluminium			belpaneel met intercom en videofoon
huisnummerplaatje nabij voordeur en bergingsdeuren				uitvoering n.t.b. door architect
Het is mogelijk dat er van de genoemde producten of kleuren een gelijkwaardig alternatief wordt toegepast. Onder de opgegeven kleur wordt verstaan: de genoemde kleurtint, de kleur van de diverse materialen verschillen namelijk per fabrikant. Lichte kleurverschillen tussen de verschillende materialen kunnen voorkomen.				