

KOP VAN RHIJN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

44 APPARTEMENTEN KAAI

Inhoudsopgave

1.	ALGEMEEN	3
2.	PEIL	6
3.	GRONDWERK	6
4.	BUITENRIOLERING EN HEMELWATERAFVOER (HWA)	6
5.	BESTRATINGEN / DAKTUIN	7
6.	ERFAFSCHEIDINGEN	7
7.	FUNDERINGEN	7
8.	STALLINGSGARAGE	7
8.1.	Toegang	7
8.2.	Algemene nutsruimte	8
8.3.	Bergruimte	8
8.4.	Vloeren en bouwmuren.....	8
8.5.	Binnenwanden.....	8
8.6.	Binnendeuren en -kozijnen	9
8.7.	Plafond-, wand en vloerafwerking en schilderwerk	9
9.	GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES	9
9.1.	Gevels.....	9
9.2.	Trappen en balustraden.....	10
9.3.	Liftinstallatie.....	10
9.5.	Plafond-, wand en vloerafwerking en schilderwerk	10
9.6.	Platte houtdaken	10
10.	APPARTMENTEN	11
10.1.	Vloeren.....	11
10.2.	Bouwmuren en kopgevels	11
10.3.	Gevels.....	11
10.4.	Daken.....	12
10.5.	Gevelkozijnen	13
10.6.	Binnenwanden.....	14
10.7.	Binnendeuren en -kozijnen	14
10.8.	Plafond-, wand en vloerafwerking en schilderwerk	15
10.9.	Keuken	16
10.10.	Sanitair	16
11.	INSTALLATIES	17
11.1.	Loodgieterswerk, gas, water en riolering.....	17
11.2.	Elektra	18
11.3.	Mechanische ventilatie.....	19
11.4.	Verwarmingsinstallatie	19
11.5.	Postkasten / huisnummering / belinstallatie	20
	Kleur- en materiaalstaat - exterieur	23
	Kleur- en materiaalstaat - interieur	23

Voor u ligt de technische omschrijving van uw appartement. Hierin wordt u per onderdeel in tekst uitgelegd 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 het appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen. De op de tekening gestippeld weergegeven elementen en/of aangegeven alternatieven behoren niet tot de standaard levering.

1. ALGEMEEN

Voorwaarden

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopappartementen). In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor u, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK, zoals vastgelegd in de vigerende "SWK Garantie- en Waarborgregeling" inclusief garantie supplement module IE en IIP.

Bij het vervaardigen van deze Technische Omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de richtlijnen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen volgens Stichting Waarborgfonds Koopappartementen.

Wijzigingen voortvloeiende uit nader eisen van overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties zijn evenwel niet uit te sluiten. Ten aanzien daarvan wordt een voorbehoud gemaakt.

Wij zijn gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

Rechten

De in de brochure opgenomen (perspectief)tekeningen, artist impressions, foto's en omslagtekeningen van het appartementen dienen enkel ter illustratie. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze tekeningen en/of foto's. De werkelijke kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats aan voor uw eigen inboedel. Zij worden niet geleverd.

De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd, geen rechten worden ontleend. Het openbare gebied alsmede wijzigingen hierop vallen buiten de SWK Garantie- en waarborgregeling en de invloedssfeer van ons dan wel onze opdrachtgever.

Het appartement wordt gerealiseerd in een nieuwe wijk in aanbouw. Na de oplevering en het betrekken van het appartement, worden er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden verricht. Andere appartementen in de wijk worden nog gebouwd en de openbare ruimte zoals stoepen, parkeerplaatsen, waterwegen, etc. rondom uw appartement moet nog worden aangebracht.

Tekeningen

Met het uitbrengen van deze technische omschrijving vervallen eerdere publicaties, tekeningen, etc. De op de tekening aangegeven radiatoren, schakelaars, lichtaansluitpunten, ventilatieventielen, ventilatieroosters en dergelijke zijn indicatief. De werkelijke plaats kan bij verdere uitwerking enigszins afwijken.

De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties. Tenzij anders aangegeven, zijn alle afmetingen in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De situatietekening geldt alleen voor de ligging van de kavels. Van de inrichting van het openbaar gebied (paden, groenstroken, parkeerplaatsen en dergelijke) is een stand opname gemaakt en is gebaseerd op de meest recente bij ons bekende gegevens. Het ontwerp van het openbaar gebied wordt door de gemeente vastgesteld en aangelegd en wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van ons. Alle maten op de situatietekening zijn ook 'circa maten'; kleine maatverschillen, veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaalkeuzes zijn mogelijk.

De geschreven tekst in deze technische omschrijving gaat voor op de op de tekeningen aangegeven informatie.

Van toepassing zijnde voorschriften

- Het Bouwbesluit (een en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de bouwvergunning);
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen van de gemeente (een en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de bouwvergunning);
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Lichamen, zoals:
 - o Openbare Nutsbedrijven
 - o Brandweer
- De bepalingen van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit (wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebieden, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en inwendige verkeersruimten. Hieronder geven wij u een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw appartement.

Benaming Bouwbesluit Benaming brochure / Technische Omschrijving

Verblijfsruimte	woonkamer, keuken, slaapkamer
Verkeersruimte	entree, hal, overloop
Technische ruimte	MV/CV-ruimte, meterkast, techniek/werkkast
Toiletruimte	toilet
Badruimte	badkamer
Buitenruimte	tuin, terras

Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw appartement wordt gebouwd.

Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode". Bij alle appartementen is een deel van de oppervlakte van een ruimte, als verblijfsruimte conform het Bouwbesluit, niet meegenomen in de berekeningen.

Energie Prestatie Coëfficiënt

De energiezuinigheid van een appartement wordt uitgedrukt in een zogenaamde 'energieprestatie coëfficiënt', kortweg EPC genoemd. Hoe lager het EPC-getal, hoe lager het energieverbruik.

Het appartementen in het project zijn ontworpen met een EPC van 0,4 conform de huidige regelgeving en vallen daarmee in categorie energielabel A.

Politiekeurmerk Veilig Wonen

In Nederland heeft de politie het Politiekeurmerk Veilig Wonen ontwikkeld. Als leidraad voor dit keurmerk geldt het Handboek Politiekeurmerk Veilig Wonen®, waarin alle eisen voor zowel het appartement als woonomgeving met betrekking tot inbraakpreventie en sociale veiligheid, in samenhang met elkaar, zijn gebundeld. Behalve de eisen waaraan voldaan moet worden om het keurmerk te verkrijgen, bevat het handboek ook informatie over achtergronden, doelstellingen en werkwijze. Voor meer informatie wordt verwezen naar dit handboek.

Voor dit project wordt het Politiekeurmerk Veilig Wonen® niet aangevraagd en is dus niet van toepassing.

Aanleg van de tuinen, openbaar gebied en watergangen

De tuin van de appartementen op de begane grond is gelegen aan de Oude Rijn of aan vaarwater dat in verbinding staat met de Oude Rijn. De watergang die in verbinding staat met de Oude Rijn en het profiel daarvan zijn door de VOF Oegstgeest aan de Rijn gerealiseerd. Waar van toepassing wordt een vlonder aangelegd en ontstaat de mogelijkheid om uw boot aan te leggen. Hou er echter rekening mee dat het niet is toegestaan boten aan te meren in de Oude Rijn.

Een bijkomende voorziening in of over het water moet altijd voldoen aan de Beleids- en Algemene Regels van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Rijnland is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het gebied tussen Wassenaar, Gouda, Amsterdam en IJmuiden. Via vergunningverlening en handhaving stelt Rijnland eisen aan activiteiten die het watersysteem in dit beheergebied kunnen beïnvloeden. Raadpleegt u daarom altijd eerst Rijnland of uw ontwerp voldoet dan wel een vergunning behoeft.

Het uitgegeven water en het profiel van de watergang is weergegeven op de juridische situatietekening welke onderdeel uitmaakt van uw contractstukken. Houdt u bij de aanschaf van een vaartuig rekening met dit profiel in relatie tot de diepgang van uw vaartuig. Daarnaast adviseren wij u, indien u een boot heeft of deze overweegt aan te schaffen, zich ter plekke vooraf te oriënteren en/of mogelijk aanvullend te laten adviseren en daarbij rekening houdend met de afmetingen en eventuele beperkingen ter plaatse, zoals waterdiepte, vaste bruggen, aanlegmogelijkheden, etc.

Op de juridische situatietekening staat eveneens weergegeven waar op uw perceel een keerwand dan wel beschoeiing wordt aangebracht alsook het hoogteverloop van het talud op uw kavel.

De inrichting van het openbaar gebied als ook alle (gemetselde) keerwanden, beschoeiingen, eventuele (kerende) erfafscheidingen welke niet op de uitgeefbare kavel staan, worden aangelegd door in opdracht van de VOF Oegstgeest aan de Rijn en komen op termijn in beheer van de Gemeente Oegstgeest.

Daar waar deze elementen op de beelden en/of op de verkoop- of contractstukken zijn weergegeven, is dit gedaan met uiterste zorg aan de hand van de gegevens zoals die ten tijde van het samenstellen van deze stukken bekend waren. BPD Ontwikkeling B.V. noch Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. heeft invloed op de inrichting en uitstraling van het openbaar gebied. Het kan derhalve zijn dat de vorm of uitstraling van deze elementen gedurende het proces van bouw- en woonrijp maken wordt aangepast. BPD Ontwikkeling B.V. noch Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. draagt geen enkele verantwoordelijkheid noch enige aansprakelijkheid voor de wijze waarop het openbaar gebied of vaarwater door de Gemeente wordt ingericht dan wel is of wordt aangelegd.

2. PEIL

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer op de begane grond ter plaatse van de centrale entree. Het peil wordt uitgezet ten opzichte van N.A.P op aanwijzing van de gemeentelijke instanties. Het peil van de hoofdentree bevindt zich na voltooiing van de bouw op ca. 2000 mm boven het maaiveld. Het peil van de stallingsgarage bevindt zich na voltooiing van de bouw ca. 1200 mm onder het maaiveld.

3. GRONDWERK

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, grondleidingen, paden en overige bestrating binnen de eigendomsgrenzen. Het terrein wordt ontgraven tot circa onderkant kelderbak. De bij de begane grond appartementen behorende tuin wordt afgewerkt met uitkomende grond. Als bodemafluiting wordt schoon zand onder de keldervloer toegepast. Onder de te maken bestrating wordt 10 cm dik zandpakket of menggranulaatpakket toegepast.

4. BUITENRIOLERING EN HEMELWATERAFVOER (HWA)

Buitenriolering

De rioleringsleidingen van het regenwater en de vuilwaterriolering van voldoende diameter, met de nodige hulpstukken, loopt tot een meter buiten de stallingsgarage waar het vuilwaterriool wordt aangesloten op het hoofdriool van de gemeente. Het regenwater zal gedeeltelijk en/of volledig lozen op het openwater.

Per appartement beuk wordt een uitgaande riolering voorzien in kunststof, die via de stallingsgarage, tot buiten het gebouw wordt gebracht. De buitenriolering en uitgaande hemelwaterafvoeren (HWA) worden door derden aangesloten op de gemeentelijke rioleringen en/of open water.

In de stallingsgarage worden enkele afvoeren voorzien. In de centrale nutsinvoerruimte wordt ook een afvoerput voorzien die lozen in de pompput nabij de hellingbaan.

Hemelwaterafvoer

appartementen

De HWA's van de appartementen wordt als een traditioneel systeem uitgevoerd, met leidingen aan de buitengevel. De daken van de appartementen zijn voorzien van dakgoten (bouwkundig) en vlakke dakdelen. De HWA vanaf de dakgoten en vlakke delen (stadsuitlaat) wordt tegen de buitengevel gemonteerd. De HWA's worden aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente en de posities zijn indicatief op tekening aangegeven en nader te bepalen door de installateur. De HWA afvoeren van de balkons lozen op open water.

dek

De HWA's van het dek (op de stallingsgarage) worden als een traditioneel systeem uitgevoerd, los van de HWA afvoeren van het appartementen.

hellingbaan stallingsgarage

Onder de hellingbaan wordt een HWA-lijngoot voorzien voor de afvoer van het water. Deze HWA voert naar de pompput vanwaar het water op de overige HWA afvoer word aangesloten

Hemelwater wordt gescheiden van vuilwater afgevoerd tot 1 meter buiten het gebouw en eindigend met een flexibele aansluiting. Daar kunnen deze op de eerdergenoemde buitenriolering worden aangesloten en/of op het oppervlaktewater worden geloosd.

5. BESTRATINGEN / DAKTUIN

Talud, keerwand en vlonder

Er wordt een talud en/of keerwand aangebracht om het hoogteverloop tussen de tuin en de vlonder te realiseren. De vlonder en trap worden uitgevoerd in hardhout.

Dek

Het dek boven de stallingsgarage wordt ingericht als daktuin.

Het dek bestaat uit geprefabriceerde kanaalplaatvloeren. De ruwe betonnen vloer wordt afgewerkt met een afwerkvloer, een waterdichte laag, verharding en een daktuin, conform de tekening ontwerp daktuin en haven. De maatvoering en materialen op dit tekenwerk zijn indicatief. Aan de onderzijde van deze kanaalplaatvloeren (het plafond in de stallingsgarage) blijven de naden, afgewerkt met een vellingkant tussen de platen onderling, in het zicht.

Het dek is toegankelijk via de toegangstrap of invalidelift. Deze invalidelift is enkel geschikt voor mensen met een rolstoel, scootmobiel, rollator of kinderwagen. Het is te allen tijde verboden om de invalidelift te gebruiken voor andere doelen. Het dek is strikt verboden voor gemotoriseerde voertuigen. De constructie is hierop niet berekend.

Tussen gebouw A en B wordt een prefabbeton trap voorzien naar het water.

Op het dek worden twee vorstvrije buitenkranen voorzien ten behoeve van glasbewassing en bewatering daktuin.

6. ERFAFSCHIEDINGEN

Voor de kavels van de appartementen op de begane grond wordt door middel van perkoenpaaltjes op de erfgronden aangegeven. De op de juridische situatietekening aangegeven hagen, muren, privacy schermen, enz. behoren indien aangegeven tot de levering van de grond (zie koopovereenkomst). De hagen worden in het eerste mogelijk plantseizoen, ten tijde van de oplevering, aangebracht.

Voorzieningen buiten het appartement zoals tuilmuren, erfafscheidingen en hekwerken los van het appartementen, bestratingen, groenvoorzieningen, drainagesystemen, enzovoorts vallen buiten de SWK Garantie- en waarborgregeling.

7. FUNDERINGEN

Het appartementsgebouw wordt gefundeerd op betonnen heipalen, lengte en afmeting volgens opgave van de constructeur. De funderingsbalken, poeren en liftput worden uitgevoerd in gewapend beton, conform opgave van de constructeur.

8. STALLINGSGARAGE

8.1. Toegang

De stallingsgarage wordt half verdiept onder het maaiveld gerealiseerd. De toegang wordt voorzien van twee deuren, elektrische bedienbaar met zender. De deuren zijn zo opgebouwd dat er voldoende ventilatie kan plaatsvinden. Rondom de garagedeur komt een stalen kader.

Elke appartement krijgt een of meerdere vaste parkeerplekken toegewezen. Bij deze parkeerplek is een loze elektra leiding meegenomen voor het realiseren van een oplaadpunt voor een elektrische auto. Deze loze leiding zal uitkomen bij de algemene stroomvoorziening van het gebouw. Wanneer er in de toekomst meerdere auto's tegelijkertijd opgeladen moeten worden, zal de stroomvoorziening in overleg met de netbeheerder aangepast dienen te worden door de nog op te richten VVE.

8.2. Algemene nutsruimte

Op het niveau van de stallingsgarage bevindt er zich een nodige technische ruimte ten behoeve van de invoer voor nutsbedrijven. Deze ruimtes en invoeren worden uitgevoerd conform de eisen van de betreffende nutsbedrijven. De algemene nutsruimte is afsluitbaar met een cilinderslot en alleen te openen door de betreffende nutsbedrijven.

8.3. Bergruimte

Elk appartement krijgt een bergingsruimte toegewezen in de stallingsgarage. Deze zijn voorzien van een lichtpunt en een wandcontactdoos, opbouw gemonteerd, welke aangesloten wordt op de algemene stroomvoorziening en van een tussenmeter wordt voorzien.

8.4. Vloeren en bouwmuren

De betonnen keldervloer wordt uitgevoerd in gewapend beton conform opgave constructeur. Deze wordt in het werk gestort aangebracht. De betonvloer met kwarts toeslag wordt afgevlinderd. De hellingbaan ten behoeve van de inrit voor auto's wordt uitgevoerd in een geborstelde betonvloer met verwarming. De hellingbaan ten behoeve van de bergingen wordt in straatwerk uitgevoerd.

Ter plaatse van de trappenhuizen wordt de onderzijde van de keldervloer geïsoleerd met een minimale gemiddelde Rc-waarde van waarde van 3.5m²K/W,

De dragende betonnen kelderwanden worden uitgevoerd in gewapend beton conform opgave constructeur. Deze worden in het werk gestort en worden niet verder afgewerkt.

In de kelder is een prefab kolomstructuur met in het werk gestorte wanden aanwezig waarop de bouwmuren rusten. Onder de begane grondvloer zijn betonbalken aangebracht. De stabiliteit wordt per blok verzorgd door de betonwanden en prefab kolommen. Ter hoogte van de begane grondvloer zal de afdracht van de windbelasting via de vloerschijf naar specifieke wanden in de kelder worden afgedragen.

Ten behoeve van de natuurlijke ventilatie van de stallingsgarage worden open ventilatieroosters voorzien in de kelderwanden. Aan de Rijnzijde worden deze deels ommuurd door middel van een koekkoekconstructie.

De wanden van de liftschachten en trappenhuis t.p.v. de kelder worden uitgevoerd in het werk gestort beton. De overige wanden van de liftschachten en trappenhuis worden uitgevoerd in prefabbeton.

Stalen constructies in de stallingsgarage blijven in het zicht en zijn thermisch verzinkt.

Rondom de entrees van beide gebouwen wordt een prefab betonnen kader geplaatst.

8.5. Binnenwanden

De niet-dragende wanden van de bergingen en de algemene nutsruimte worden uitgevoerd in schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken.

De wanden van de liftschachten en trappenhuis worden uitgevoerd in prefabbeton. De wand in het schalmgat van de trap wordt uitgevoerd in kalkzandsteen.

Ter plaatse van de trappenhuizen wordt een geïsoleerde voorzetwand voorzien met een minimale gemiddelde Rc-waarde van 3.5m²K/W, waarmee wordt voldaan aan het bouwbesluit.

8.6. Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in hout en afgelakt, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De pui naar de lifthal en het trappenhuis worden indien nodig uitgevoerd met brandwerend glas, specificatie conform kleur- en materiaalstaat. Gezien de andere samenstelling van het brandwerende glas kan deze in kleur afwijken van het overige glas.

Alle binnendeuren van de algemene ruimte en algemene nutsruimte worden uitgevoerd als fabrieksmatige afgelakte stompe deuren met schopplaten en zijn voorzien van deurbeslag van schilden en deurkrukken. Het hang- en sluitwerk van deze voldoet minimum aan de basiseisen inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. De cilinders van de algemene ruimte worden uitgevoerd als een gelijk sluitend systeem. Dit wil zeggen dat met één sleutel alle algemene ruimte (met uitzondering van de nuts ruimte) te bedienen zijn.

Alle binnendeuren van de individuele bergingsruimte worden uitgevoerd als fabrieksmatige afgelakte stompe deuren en zijn voorzien van deurbeslag van schilden en deurkrukken. De cilinders van de sloten van deze deuren worden uitgevoerd als een gelijk sluitend systeem met alle buitendeuren van uw appartement. Dit wil zeggen dat met één sleutel alle persoonlijke buitendeuren en de persoonlijke bergingsdeur te bedienen zijn.

8.7. Plafond-, wand en vloerafwerking en schilderwerk

Het plafond in de stallingsgarage wordt onder gebouw A en gebouw B afgewerkt met houtvezelcementplaten in combinatie met isolatie, specificaties conform kleur- en materiaalstaat.

Overige plafonds in de stallingsgarage, bergingen en algemene nutsruimte worden niet verder afgewerkt.

Alle wanden in de lifthal en het trappenhuis worden afgewerkt met fijn spuitpleisterwerk.

Op de betonvloer wordt belijning aangebracht ten behoeve van parkeervakken en rijrichting, specificatie conform kleur- en materiaalstaat.

De vloeren van de trappenhuisen in de kelder worden voorzien van keramische tegels, conform kleur- en materiaalstaat.

9. GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

9.1. Gevels

Trappenhuis

De gevel van het trappenhuis bestaat uit een stalen constructie met aluminium pui. Aan de voorzijde worden sierstaal voorzien. De balustraden bestaan uit een stalen hekwerk. E.e.a. in kleur volgens kleur en materiaal staat.

Glasbewassing

Er worden voorzieningen ten behoeve van de glasbewassing van de appartementen voorzien. Ter hoogte van de erkers op de kopgevels en aan de trapphallen wordt een monorailbaan voorzien aan de gevel met vaste lijnen. Deze lijnen blijven te allen tijde hangen aan de ophangpunten in de monorail. Om de lijnen te beschermen tegen invloeden van buitenaf wordt een afsluitbare kast voorzien. Op hoogte worden ogen aangebracht waar de lijn achter geborgd blijft. Met behulp van een rope climber worden de erkers en ramen gewassen. Op de achtergevel van gebouw A, aan de waterzijde worden 2 vaste ophangpunten voorzien. Deze zijn uitschuifbaar en dus niet zichtbaar wanneer ze niet gebruikt worden. De kozijnen welke niet van binnenuit (d.m.v. naar binnen draaiend deel) te reinigen zijn, kunnen d.m.v. stokbewassing schoongemaakt worden.

9.2. Trappen en balustraden

De trappen in het trappenhuis zijn fabrieksmatig in een mal gestorte prefab betontrappen met bomen en aangestort bordes, met wafelvormige antislip profilering op het loopvlak. De prefab betontrappen worden niet verder afgewerkt. Aan de onderzijde van de trappen is een gerolde structuur aangebracht. De leuning op de vaste wand, in een RAL-kleur, materiaal en kleur conform kleur- en materiaalstaat, worden eenzijdig aangebracht langs de trappen. Langs de schalmgaten worden traphekken voorzien, materiaal en kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

9.3. Liftinstallatie

Er wordt per appartementsgebouw een lift geïnstalleerd. Deze lift is geschikt voor brancardvervoer. De lift voldoet aan de geboden toegang voor rolstoelvervoer. Het liftfront en de schachtdeuren worden uitgevoerd in geborsteld RVS. De vloer in de liftkooi is dezelfde als in de entreehal, specificatie conform kleur- en materiaalstaat.

9.4. PV-panelen

Het appartementencomplex heeft een compleet zonnepaneelsysteem bestaande uit PV-panelen. Deze zijn gemonteerd zowel op het platte dak en op het schuine dak tussen de dakpannen. Er wordt een omvormer geplaatst die de opgewekte energie omzet naar wisselstroom. Deze PV-panelen zijn benodigd om de EPC-norm van 0,4 te behalen. Hiermee verkrijgt u niet het recht op een terugleververgoeding energie bij de betreffende energieleverancier. De PV-panelen zullen worden aangesloten op de algemene stroomvoorziening van het complex. De locatie van de PV-panelen zijn indicatief aangegeven op de contracttekeningen. Het aantal opgenomen PV-panelen is het minimaal benodigde waarmee het appartement voldoet aan de EPC-eis. Bij het kiezen van bepaalde indelingsvarianten is het mogelijk dat er extra PV-panelen benodigd zijn om aan de EPC-eis te voldoen. Het definitieve aantal PV-panelen en het legpatroon wordt bepaald naar aanleiding van de gekozen opties.

9.5. Plafond-, wand en vloerafwerking en schilderwerk

De vloer van de entrees op de begane grond worden voorzien van keramische tegels, conform kleur- en materiaalstaat. In de hoofdentree wordt een schoonloopmat voorzien achter de toegangsdeur, conform de kleur- en materiaalstaat.

Ter hoogte van de algemene verkeersruimten en de lifthallen op de verdiepingen wordt de vloer voorzien van een projecttapijt, type en kleur conform kleur- en materiaalstaat.

De plafonds, ter hoogte van het lift- en trappenhuis worden aan de binnenzijde voorzien van een akoestisch plafond.

9.6. Platte houtdaken

Ter hoogte van de lift- en trappenhuis wordt een houten plat dak voorzien. Dit bestaat uit houten balklagen met tussenliggende isolatie, waarop een EPDM-dakbedekking wordt aangebracht. Er wordt een dakluik voorzien ten behoeve van de bereikbaarheid van het dak. Dit is toegankelijk via een uitschuifbare trap op de bovenste verdieping van het centrale trappenhuis.

10. APPARTMENTEN

10.1. Vloeren

De begane grondvloer en de verdiepingsvloeren bestaan uit een geprefabriceerde betonnen schil met een in het werk gestorte laag beton. Aan de onderzijde van de zogenoemde breedplaatvloeren (het plafond van de onderliggende ruimtes) blijven de naden, afgewerkt met een vellingkant tussen de platen onderling, in het zicht. De vloeren worden voorzien van een dekvloer. De dekvloeren worden gemaakt van zandcement of anhydriet. De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van appartementen. De vloer van de meterkast bestaat uit een kunststof vloerplaat. De ruimte voldoet aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

De onderzijde van de begane grondvloer wordt geïsoleerd met een minimale gemiddelde Rc-waarde van 3.5m²K/W.

Terras begane grond

De terrassen grenzend aan appartementen op de begane grond worden afgewerkt met kunststof terrasdelen en bijhorende profielen conform de kleur- en materiaalstaat. Via een stalen trap kan men de lageregelegen tuin/vlonder bereiken. Deze stalen trap wordt voorzien van een fundering welke is onderheid.

Balkons verdiepingen

De balkons worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton. De balkonvloer is voorzien van de nodige opstanden, waterkeringen en afvoergoten. De balkonplaten worden voorzien van wafelvormig antislip profilering op het loopvlak en wordt omrand door een profiel in kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Rondom wordt een hekwerk in staal voorzien. Balkons van hoekappartementen worden aan het gebouw verankerd door middel van een stalen trekstang. Balkons van de overige appartementen worden met isokorf bevestigd. De constructies van deze balkons zijn berekend op een draagkracht van 250 kg/m²

Terrassen Penthouses

De terrassen van de penthouses worden afgewerkt met kunststof terrasdelen en bijhorende profielen conform kleur- en materiaalstaat. De constructie van deze terrassen zijn berekend op een draagkracht van 400kg/m².

10.2. Bouwmuren en kopgevels

De dragende woning scheidende wanden in het appartementsgebouw worden uitgevoerd als in het werk gestorte massieve betonwanden, waar nodig zullen prefabbeton wanden worden toegepast. In de wanden worden de elektraleidingen en eventueel waterleidingen van het toilet en badkamer ingestort.

De muur tussen de balkons van gebouw A wordt als niet constructief beschouwd en doet dienst als privacy-scherm. Deze muur wordt opgebouwd uit prefabbeton elementen en afgewerkt met schoonmetselwerk.

10.3. Gevels

De voor- en achtergevels worden uitgevoerd als niet-dragende houtskeletbouw gevelelementen van binnen naar buiten bestaande uit:

- 12,5 mm gipsplaat WR, behang klaar;
- Vuren hout stijl- en regelwerk, waartussen isolatie wordt aangebracht met een isolatiewaarde (Rc-waarde) van minimaal gemiddeld 4,5 m²K/W,
- Buitenspouwblad van schoon metselwerk

Erkers

Op de kopgevels worden erkers voorzien. De betonvloer van het appartement loopt door in de erker. Deze betonvloer wordt ingepakt met isolatie. De totale isolatiewaarde (Rc-waarde) bedraagt 3,5 m²K/W. Op de betonvloer worden twee stalen kokers gemonteerd, thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld conform kleur- en materiaalstaat. De onderzijde van de erker wordt afgewerkt met een stalen beplating/zetwerk. Het dak van de erker bestaat uit een houten balklaag met isolatie, voorzien van een verlaagd plafond van gisplaten die worden afgewerkt met structuurspuitwerk. De erker wordt voorzien van een dakbedekking inclusief zinken afdeklijst met kraal.

Lateien en geveldraggers

Waar noodzakelijk worden stalen lateien of stalen geveldraggers ten behoeve van de opvang van metselwerk aangebracht. Deze worden thermisch verzinkt en gepoedercoat.

Getoogde lateien

De getoogde lateien in de gevel worden uitgevoerd als prefab betonelementen met steenstrips. De vulling onder de getoogde rollaag bestaat uit mozaïektegels, kleur en patroon conform kleur- en materiaalstaat.

Dilataties en voegwerk

In het gevelmetselwerk worden de nodige dilataties aangebracht. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

Het gevelmetselwerk wordt doorgestreken ca 4mm terugliggend. Door weersomstandigheden en de relatieve luchtvochtigheid kan het voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

Stalen hijsbalken

In de gevels worden stalen hijsbalken met hijshaak voorzien. Deze hijsbalken zijn louter decoratief en niet functioneel. Het is te allen tijde verboden hier een hijslast aan te hangen c.q. te hijsen.

Beplating met steenstrips

Bij gebouw B zijn er op sommige posities grote gevelpuien onder het balkon van de boven burens. Hierboven zullen steenstrips geplaatst worden. Deze kunnen ondanks dat deze van dezelfde stenen als het metselwerk gemaakt zijn, soms in kleurtint en verband niet exact overeenkomen met het overige metselwerk.

Buitenzonwering

De isoluiken aan de langsgevel langs de Oude Rijn (gebouw A) en de langsgevel langs het water bij blok B zijn elektrisch bedienbaar en dienen als zonwering. De tussenliggende vaste aluminium puiken worden voorzien van een screen. De overige isoluiken aan het gebouw zijn louter decoratief en worden niet als zonwering uitgevoerd.

10.4. Daken

Hellende daken

De hellende daken bestaan uit geïsoleerde geprefabriceerde houten dakelementen en worden afgedekt met keramische dakpannen, kleur en type volgens de kleur- en materiaalstaat, inclusief benodigde nokvorsten e.d. De dakpannen worden conform de voorschriften verankerd. De binnenbeplating van de kap bestaat uit een wit gesausde dakplaat. De plaatnaden worden afgetimmerd en mee gesausd.

Ter plaatse waar 2 schuine dakvlakken elkaar snijden, wordt in deze "kilgoot" een zinken of kunststof goot aangebracht.

De isolatiewaarde van de dakconstructie in combinatie met de afwerking van de dakpannen heeft een minimale gemiddelde Rc-waarde 6,0 m²K/W.

In de daken worden diverse doorvoeren ten behoeve van de mechanische ventilatie, centrale verwarmingsinstallatie en de ontluchting van de riolering aangebracht. Deze worden luchtdicht afgewerkt.

Staalconstructie

Bij de penthouses is staalconstructie benodigd voor het opvangen van de dakkap en dakvloer. In de keuken blijft de stalen nokbalk en overig constructiestaal zichtbaar, in de leefruimte wordt het staal afgetimmerd zodat het niet zichtbaar is.

Goot- en gevelbetimmeringen

De gootbodems bestaan uit 15 mm beplating (onbehandeld) welke worden afgewerkt met EPDM-gootbekleding en een zinken kraal. De boeiboorden en buitenplafond worden uitgevoerd in 15mm behandeld multiplex. Goten die aan de gevel bevestigd worden, worden onderaan voorzien van houtklossen. De gevelbetimmeringen worden fabrieksmatig voorzien van grondverf en in het werk afgelakt. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Platte betondaken

Het platte dakelement bestaat uit een geprefabriceerde betonnen schil met in het werk gestorte laag beton. Aan de onderzijde van deze breedplaatvloeren (het plafond van de onderliggende ruimtes) blijven de naden, afgewerkt met een vellingkant tussen de platen in het zicht. De platte daken van beton worden voorzien van isolatieplaten op afschot, waarop een dakbedekking wordt aangebracht.

Daklicht penthouse

In het platte dak van de woonkamer in de penthouses wordt een platdakraam (lichtkoepel) van aangebracht. In het platdakraam wordt isolerende beglazing. De binnenzijde van de sparing wordt afgetimmerd en afgelakt in de kleur wit.

10.5. Gevelkozijnen

Houten kozijnen

De houten kozijnen en ramen in de gevels worden gemaakt van hardhout en voorzien van drielaagse isolerende beglazing. Waar noodzakelijk volgens de voorschriften, worden er ventilatieroosters aangebracht. De gevelkozijnen en draaiende delen worden fabrieksmatig voorzien van een verfsysteem. Het is niet nodig om deze onderdelen tijdens de bouw van het appartement te voorzien van een nadere afwerking. De kozijnen worden voorzien van de nodige voegband en vochtkeringsstroken voor een goede waterdichte en luchtdichte afwerking. De onderdorpels van de entree- en terrasdeuren worden uitgevoerd in glasvezelversterkt kunststof.

Aluminium kozijnen

De aluminium buitenkozijnen worden gepoedercoat, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Deze aluminium kozijnen worden gemonteerd in een houten stelkozijnen. Alle beweegbare delen worden voorzien van tochtprofielen. Aan de buitenzijde worden onder de kozijnen aluminium waterslagen geplaatst.

Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk voldoet minimaal aan de basiseisen inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. De bewegende delen in de gevelkozijnen van het appartementen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De cilinders van de sloten van de buitendeuren worden uitgevoerd als gelijksluitend systeem. Dat wil zeggen dat met één sleutel alle eigen buitendeuren te bedienen zijn. Bij dubbele deuren wordt de passieve deur voorzien van een contra espagnolet.

Ventilatieroosters

Waar noodzakelijk volgens de voorschriften worden er in de gevelkozijnen aluminium gevelroosters aangebracht. De gevelroosters worden zoveel mogelijk in het bovenpaneel van het kozijn achter het metselwerk of achter de gevelbekleding aangebracht. De ventilatieroosters hebben aan de binnenzijde van het appartement een uitstekend deel. De ventilatieroosters zijn bedienbaar met een stang. Er worden 2 stuks stangen in de meterkast opgehangen.

Beglazing

Alle glasopeningen in de gevel van het appartement (dit geldt niet voor de algemene ruimte) voor zover niet anders aangegeven, worden voorzien van isolerend triple glas.

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' is niet opgenomen in het Bouwbesluit en is voor dit project niet van toepassing

Waterslagen

Onder de kozijnen met een gemetselde borstwering worden prefab betonnen waterslagen toegepast.

Vensterbanken

De vensterbanken zijn van marmercomposiet. Ze worden geplaatst onder alle kozijnen met een borstwering, met uitzondering van het kozijn (indien van toepassing) in de badkamer(s). De dagkanten van het kozijn in de badkamer(s) worden betegeld.

10.6. Binnenwanden

De binnenwanden bestaan uit lichte scheidingswanden van 7 of 10 cm dik zoals op de contracttekeningen aangegeven. Tussen de slaapkamers onderling worden, in verband met extra geluidswering, zwaardere blokken toegepast dan tussen de overige ruimten.

De wanden van gipsblokken hebben een (verticale) wandaansluiting met een kunststof profiel. De aansluiting aan de bovenzijde wordt uitgevoerd met een veerankers elastisch voegmateriaal en voeggips.

Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.

10.7. Binnendeuren en -kozijnen

Alle binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd als fabrieksmatige afgelakte stompe deur en zijn voorzien van deurbeslag van rozetten en deurkrukken. De navolgende sloten worden toegepast:

- | | |
|---|---------------------|
| • Woonkamer en slaapkamers (behalve slaapkamer 1) | loopslot |
| • Slaapkamer 1 | dag- en nachtslot |
| • Badkamer(s) en toiletruimten | vrij - en bezetslot |
| • Meterkast | kastslot |
| • Bergruimte c.q. wasruimte (indien van toepassing) | loopslot |
| • Technische ruimte | loopslot |

De binnendeuren worden afgehangen aan rvs-kogelpaumes in houten kozijnen. De kozijnen worden zonder bovenlicht uitgevoerd waarbij de binnenwand boven het deurkozijn wordt doorgezet, met uitzondering van de meterkast. T.g.v. meterkastruimte-eisen van NUTS-partijen wordt het deurkozijn van de meterkast voorzien van een bovenlicht met een dicht bovenpaneel, aan 1 zijde afgelakt, waarin een ventilatiesleuf is opgenomen. Daarnaast wordt er ventilatieruimte onder de meterkastdeur gecreëerd. Het kozijn van de toiletruimten en badkamer(s) wordt voorzien van een kunststenen dorpel. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

Toegangsdeur appartement

De toegangsdeur van het appartement bestaan uit massief houten deur met zijlicht model zoals aangegeven op de verkooptekeningen en kleur conform kleur- en materiaalstaat. In de appartementen waar geen zijlicht naast de woning toegangsdeur getekend staat, zal de deur voorzien worden van een spion. Het hang- en sluitwerk voldoet minimaal aan de basiseisen inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit. De deur is voorzien van een meerpuntssluiting. De cilinders van de sloten van de buitendeuren worden uitgevoerd als gelijksluitend systeem. Dit wil zeggen dat met één sleutel alle algemene buitendeuren, de persoonlijke bergingsdeur en de toegangsdeur van het persoonlijke appartement te bedienen zijn.

10.8. Plafond-, wand en vloerafwerking en schilderwerk

Alle betonnen plafonds in de appartementen worden afgewerkt met een fijn spuitpleisterwerk, met uitzondering van het plafond van de berging, de techniekruimte en meterkast. De vellingkanten, ook wel V-naden genoemd, blijven in het plafond zichtbaar.

De wanden in het appartementen worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de berging, meterkast, technische ruimte en de tot plafond betegelde wanden. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat na het wegwerken van kleine oneffenheden een eenvoudig behang aangebracht kan worden. Als achter- en zijwanden van de meterkast wordt ten behoeve van de diverse meters een beplating aangebracht.

In de toiletruimten en badkamers wordt wand- en vloertegelwerk aangebracht.

Wandtegels afmeting 300 x 600 mm, liggend verwerkt, tot plafond aangebracht. Vloertegels afmeting 600 x 600 mm, zowel in de toiletruimten alsook badkamers. De vloertegels ter plaatse van de douchehoek worden verdiept en op afschot naar de draingoot uitgevoerd. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Ter plaatse van de douchehoek wordt een dorpel aangebracht.

Ter plaatse van alle uitwendige hoeken wordt een tegelprofiel aangebracht. De vloer wordt gevoegd met een waterdichte grijze voeg. De wandtegels worden gevoegd in de kleur zilvergrijs.

Siliconenkit wordt aangebracht:

- in alle inwendige hoeken van tegelwerk;
- aansluitingen van tegelwerk op kozijnen;
- tussen de wandtegels en plafond;
- tussen vensterbanken en raamkozijnen.

De gevelkozijnen en draaiende delen worden fabrieksmatig voorzien van een verfsysteem. Het is niet nodig om deze onderdelen tijdens de bouw van het appartement te voorzien van een nadere afwerking. De gevelbetimmeringen worden dekkend in het werk afgelakt.

Voor het binnen- en buiten schilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfsysteem toegepast. Dit verfsysteem bevat minder agressieve bestanddelen voor mens en milieu. Vanwege de milieubewuste opbouw van het systeem, kan het in zijn uiterlijk verschijningsvorm afwijken van het gebruikelijke.

De gas- en waterleidingen, voor zover deze in het zicht komen, met uitzondering van die in de keuken, meterkast en technische ruimte, worden geschilderd. De cv-leidingen worden niet geschilderd.

In de berging, meterkast en overige kastruimte wordt, met uitzondering van eventuele (gevel)kozijnen en deuren, geen schilderwerk uitgevoerd.

10.9. Keuken

De basiskeuken wordt beschreven in de keukenspecificatie met bijhorende keukentekening. De achterwand van de keuken wordt niet nader afgewerkt. De keuken wordt pas geleverd en geplaatst na oplevering van het appartement. Tijdens de bouw worden wel de installatievoorzieningen voor de keuken aangebracht.

10.10. Sanitair

De appartementen, met uitzondering van de penthouses, worden uitgerust met het volgende sanitair van Villeroy en Boch en kranen van Grohe:

Toiletruimte	Closet	Wandcloset Architectura Design met closetzitting wit inbouwreservoir Wisa en bedieningspaneel Delos mat chroom
	Fontein	Architectura fontein kleur wit, verchroomde sifon met muurbuis, fonteinkraan Grohe Eurostyle Cosmopolitan.
Badkamer(s)	Douche	Grohe 1000 Cosmopolitan M douchethermostaat, Grohe New Tempesta 100 glijstangset, douchegoot 70cm
	Wastafel	Avento wastafel kleur wit, verchroomde sifon met muurbuis, wastafelkraan Grohe Eurosmart Cosmopolitan ES, spiegel.
	Closet (Indien van toepassing)	Wandcloset Architectura Design met closetzitting wit inbouwreservoir Wisa en bedieningspaneel Delos mat chroom

De penthouses worden uitgerust met het volgende sanitair van Villeroy en Boch en kranen van Grohe:

Toiletruimte	Closet	Wandcloset Avento directflush met closetzitting wit, inbouwreservoir Wisa en bedieningspaneel Delos mat chroom
	Fontein	Architectura fontein kleur wit, verchroomde sifon met muurbuis, fonteinkraan Grohe Concetto.
Badkamers	Douche (Indien van toepassing)	Grohe Tempesta Cosmopolitan showerpipe inclusief thermostaat, douchegoot 70cm en Novellini draaideur
	Wastafel	Avento wastafel kleur wit, verchroomde sifon met muurbuis, wastafelkraan Grohe Concetto, spiegel.
	Bad (Indien van toepassing)	Ligbad Subway met Grohtherm 1000 Cosmopolitan thermostatische badmengkraan en Grohe New Tempesta badset
	Closet (Indien van toepassing)	Wandcloset Avento directflush met closetzitting wit inbouwreservoir Wisa en bedieningspaneel Delos mat chroom

In de douches wordt gebruik gemaakt van douche-WTW goten. Uit het douchewater wordt warmte teruggewonnen, middels een douchegoot (per douche), welke aangesloten wordt op de koudwaterinlaat van de douchemengkraan.

In de bergruimte/wasruimte wordt een wasmachinekraan aangebracht (tevens ten behoeve van het vullen de cv-installatie) bestaande uit een verchroomde tapkraan met beluchter met een kunststof handgreep, voorzien van een slangkoppeling en een kunststof afvoer met sifon en een kunststof rozet, kleur wit.

11. INSTALLATIES

11.1. Loodgieterswerk, gas, water en riolering

Gas

Het appartement wordt aangesloten op het gasleidingnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs inbegrepen. In de meterkast wordt een gasaansluiting met een gasmeter gerealiseerd door het Nutsbedrijf. De individuele gasmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf.

Van de gasmeter wordt er een gasaansluiting gelegd naar de techniekruimte waar deze wordt aangesloten op de cv-ketel.

Water

Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet. In de meterkast wordt een wateraansluiting, afsluit-/aftapbaar, met een watermeter gerealiseerd door het Nutsbedrijf. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof. Van de watermeter en van de cv-ketel worden koud- en warmwaterleidingen naar onderstaande tappunten gebracht.

Alleen een koud waterleiding naar:

- Vulpunt cv-ketel,
is alleen van toepassing als de cv-ketel niet in dezelfde ruimte staat als de wasmachine;
- Keuken ten behoeve van vaatwasser (d.m.v. aftakking koud wateraansluiting spoelbak);
- De opstelplaats wasmachine (opbouw);
- De spoelinrichting van de toiletcombinatie;
- De fonteincombinatie.

Een koud waterleiding en een warmwaterleiding naar:

- Keuken ten behoeve van spoelbak;
- Wastafelcombinatie;
- Douchecombinatie;
- Ligbadcombinatie (geld alleen voor het penthouse)

Binnenriolering

De rioleringsleiding van het regenwater wordt geloosd op het openwater en de vuilwaterriolering wordt apart aangesloten op de gemeentelijke riolering.

De binnenriolering bestaat uit een leidingstelsel waarop de individuele installaties, alsmede de collectieve installaties zijn aangesloten voor de afvoer van het vuilwater naar de buitenriolering. De leiding van de binnenriolering worden verzameld in zogenoemde collectieve standleidingen die in een bouwkundige schacht worden weggewerkt. De standleidingen worden bovendaks belucht. De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof met kunststof hulpstukken.

De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- Toiletcombinatie;
- Fonteincombinatie;
- Keuken ten behoeve van de spoelbak;
- Keuken ten behoeve van de vaatwasser;
- Wastafelcombinatie;
- Douchecombinatie;
- Ligbadcombinatie;
- Wasmachine opstelplaats (opbouw).

11.2. Elektra

Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met elektrameter gerealiseerd door de Nutspartijen. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs inbegrepen. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf.

De groepenkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars en de volgende groepen:

- 1 groep voor de vaatwasser;
- 1 groep voor de oven;
- 1 groep wasmachine;
- 1 groep van de condens droger;
- 1 groep voor de elektrische kookplaat;

En daarbij de benodigde lichtgroepen voor de appartement installatie.

Vanaf de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraaldozensysteem, conform de vereisten van de NEN 1010. Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt. De uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de technische ruimte, bergruimte/wasruimte. De stopcontacten (ook wel wandcontactdozen genoemd) en schakelaar worden uitgevoerd als inbouw.

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd:

- De schakelaars op 105cm (in de toiletruimten op 135cm);
- De wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars op 105cm;
- De wandcontactdozen en loze leidingen in de verblijfruimten op 30cm;
- De wandcontactdozen in de badkamer op 105cm;
- De wandcontactdozen ter plaatse van de keukenopstelling volgens keukentekening;

Alle wandcontactdozen zijn geaard. De inbouw wandcontactdozen en inbouw schakelaars zijn van kunststof. De plaatsen van de schakelaars, lichtpunten en wandcontactdozen zijn indicatief op de plattegronden weergegeven, de werkelijke plaats kan iets afwijken.

Plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van een deksel met lamphaak.

Loze leidingen zijn allen te bereiken in de meterkast en zijn voorzien van een controledraad.

De appartementen hebben een draadloze belinstallatie bestaande uit een schel in de hal en een beldrukker bij de voordeur. Voor de schel is een wandcontactdoos voorzien zoals aangegeven op de contracttekening.

De balkons worden voorzien van een buitenlichtpunt aansluiting.

In de berging wordt een wasmachine- en een drogeraansluiting gemaakt (opbouw) zonder dakdoorvoer. Beide elektra aansluitingen zitten op een aparte groep in de meterkast.

In de algemene ruimten is er een collectieve installatie aanwezig. De algemene ruimten zijn voorzien van aansluitpunten met armaturen. Per verdieping wordt er een stopcontact aangebracht.

Telefoonvoorziening

In de meterkast wordt standaard geen telefoonaansluiting gerealiseerd door KPN.

Centrale antenne inrichting

In de algemene nutsruimte wordt een CAI-aansluitpunt voorzien. Vanaf daar wordt uw appartement bekabeld. In elke woonkamer en in slaapkamer 1 wordt een loze leiding voorzien vanaf de meterkast. Het appartement wordt aangesloten op het centraal antennesysteem (CAI) van een kabelexploitant. Ten behoeve hiervan wordt een bedraad overnamepunt door de signaalleverancier geplaatst in de meterkast en wordt in de woonkamer een afgemonteerde aansluiting aangebracht. Er wordt geen splitter of versterker aangebracht.

Rookmeldinstallatie

In de gang worden rookmelders geplaatst tegen het plafond. Deze zijn gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet. De op contracttekening aangegeven plaatsen zijn indicatief.

11.3. Mechanische ventilatie

In uw appartement wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van natuurlijke toevoer van lucht en mechanische afvoer van lucht. De natuurlijke toevoer geschiedt via zelfregulerende ventilatieroosters in het kozijn. De mechanische afvoer vindt plaats via een gemotoriseerde ventilatiebox in de technische ruimte. Vanaf de ventilatie-box wordt de lucht afgezogen via metalen kanalen in de betonvloer met eventuele (flexibele) hulpstukken. In de keuken, toilet, badkamer(s), bergruimtes en technische ruimtes worden afzuigventielen aangebracht op vaste posities. De afzuigventielen worden per vertrek ingeregeld. In de woonkamer bevindt zich de hoofdbediening van het systeem.

11.4. Verwarmingsinstallatie

Alle appartementen, met uitzondering van de penthouses worden verwarmd door een individueel gasgestookte cv-combiketel, warmwatercapaciteit CW5. De penthouses worden verwarmd door een individueel gasgestookte cv-combiketel, warmwatercapaciteit CW6. De ketel wordt geplaatst in de technische ruimte.

De verwarming van alle ruimtes vindt plaats middels vloerverwarming.

In de badkamer wordt een elektrische designradiator geplaatst, fabricaat DeLonghi type Dolce Vita Linea, uitgerust met thermostaat.

De leidingen ten behoeve van de vloerverwarming zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer. Waar een verdeelunit in een verblijfsruimte wordt gesitueerd is deze omkast.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in elke verblijfsruimte (met uitzondering van de badkamer).

De werking en de capaciteit van de verwarmingsinstallatie voldoen aan de SWK-regeling met bijbehorende garantiebepalingen, waarbij het bepaalde artikel 1.3c van SWK Module II P wordt uitgesloten bij twee of meer badruimtes. De berekeningen voor de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie is berekend conform de ISSO-publicatie 51 "Warmteverliesberekeningen voor appartementen en woongebouwen".

De te behalen en te handhaven temperatuur, bij gelijktijdig functioneren van alle radiatoren en bij gesloten ramen en deuren, dient voor de volgende ruimten tenminste te zijn:

- Woonkamer en keuken : 20 graden;
- Slaapkamers : 20 graden;
- Badkamer(s) : 22 graden;
- Entree en overloop : 15 graden;
- Techniekruimte : 15 graden;
- Berging : onverwarmd;

Bij de installatie wordt verstrekt:

- Bedieningsvoorschriften, met telefoonnummer van de storingsdienst;
- Sleutel(s) voor ontluichtingskraantjes en radiatoraftappers;
- Een vulslang.

11.5. Postkasten / huisnummering / belinstallatie

Ter plaatse van de centrale entree wordt per woonblok een afsluitbare postkasten gemonteerd, kleur en type conform kleur- en materiaalstaat. De buitendeur van de centrale entree is niet afsluitbaar en te allen tijde vrij toegankelijk. De deur naar lift- en trappenhuis is wel afsluitbaar.

De huisnummering wordt door de gemeente bepaald waarna de nummers op de postkasten van het appartementencomplex worden gemonteerd.

De centrale entree van het appartementencomplex wordt voorzien van een videofooninstallatie, met kleurenscherm. In de hal in het appartement wordt een buitenpost voorzien met een kleurencamera en een spreekluisterpost, waarmee verbinding kan worden gelegd met de videofoon bij de entree en de deur kan worden geopend.

Kleur- en materiaalstaat - Extérieur

In het exterieur worden verschillende onderdelen gebruikt die fabrieksmatig worden uitgevoerd in de kleur wit. Verschillen in kleurnuancering zijn hierin mogelijk. Onder `wit` te verstaan: een wittint. De kleur wit van de diverse materialen verschillen namelijk per fabricaat.

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Gevels		
Plint begane grond, stallingsgrage en speklagen en rollagen in gevel metselwerk	Metselwerk, waalformaat, type Nelissen: Ferro. O.g Wildverband	Antraciet
Voegwerk plint, speklagen, rollagen	Voeg 4mm verdiept en doorgestreken	Antraciet
Afdekkand plint / borstwering	Beton	Betongrijs
Gevels	Metselwerk, waalformaat, type Nelissen: Aubergine. O.g. Kruisverband	Roodbont
Voegwerk gevel	Voeg 4mm verdiept en doorgestreken	Crème
Metselwerk (getoogde) lateien	Steenstrips type Nelissen Ferro o.g. op prefabbeton latei. Voegwerk als plint.	Antraciet Antraciet
Vulling onder getoogde rollaag	Winckelmans mozaïektegels 50x50mm o.g., recht dambordpatroon	Wit (superblanc) / zwart (noir)
Betonnen kader hoofdentree	Gepolijst prefabbeton. Naam gebouw in reliëf letters verdiept aanbrengen o.g.	Warm grijs
Staal t.b.v. lateien, balkons, erkers en luifels	Stalen UNP, thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat. o.g.	Zwartgrijs RAL 7021
Kozijnen (traditioneel pakhuis)	Hardhout o.g.	Buiten en binnen: Grijswit RAL 9002
Draaiende delen	Hardhout	Buiten en binnen: beigegrijs RAL 7006
Waterslagen (traditioneel pakhuis)	Prefabbeton met oortjes	Betongrijs
Ventilatie-roosters boven kozijn in spouw	Zelfregelende ventilatie roosters conform EPC-berekening	Zichtwerk binnen grijswit RAL 9002. Overige zwart.
Kozijnen & erkers (nieuw/modern)	Aluminium	Buiten en binnen: Zwartgrijs RAL 7021
Waterslagen (nieuw/modern)	Aluminium	Zwartgrijs RAL 7021
Deur/pui hoofdentree	Aluminium o.g.	Zwartgrijs RAL 7021
Trappenhuis deuren galerij	Aluminium o.g.	Zwartgrijs RAL 7021
Paneelvulling pui	Geëmailleerd o.g.	Zilvergrijs RAL 7001
Beglazing	Isolatieglas conform EPC-berekening o.g.	Blank
Louvre schuifluiken/ zonwering conform gevels	Merk Isolui type luik 02-LL-SL, o.g. aluminium, elektrisch bedienbaar	Bak: Zwartgrijs RAL 7021 Doek: Antracietgrijs
Hekwerken balkons	Staal/ aluminium (stripstaal) o.g.	Zwartgrijs RAL 7021

Hekwerken Franse balkons	Glas in U-profiel o.g.	Naturel / Zwartgrijs RAL 7021
Balkons	Prefabbeton met wafelvormige antislip profilering op loopvlak o.g.	Grijs naturel
Staalconstructie balkons	Sendzimier verzinkt staal in kleur gepoedercoat o.g.	Zwartgrijs RAL 7021
Vloer balkons en terrassen (exclusief de daktuin)	Kunststof terras en vlonderplanken, merk Twinson Terrace + o.g. Afm. 142x32mm o.g.	Kleur schorsbruin
Trappen terrassen (begane grond)	Staal in kleur gemoffeld, houten treden o.g.	Zwartgrijs RAL 7021. Naturel.
Dorpels buitendeuren	Buva Isotone o.g.	Zwart
Goot met klossen	Getimmerd met hardhouten klossen en sierlat en zinken kraal o.g.	Grijswit RAL 9002 en naturel
HWA's t.b.v. alle gevels	Zink.	Naturel
Overige timmerwerken buiten	Beplating, multipaint, onzichtbaar bevestigd o.g.	Schilderen grijswit RAL 9002
Afdekkappen topgevels & penanten	Zinken afdekkap (recht). Top beëindigen met zinken sier ornament o.g.	Grijs naturel
Hijsbalken in gevel. Alleen decoratief	Stalen hijsbalk IPE240 met haak, thermisch verzinkt en in kleur gemoffeld. O.g.	Zwartgrijs RAL 7021
Glazenwassers voorziening	Voorzieningen volgens opgave leverancier. Uitgangspunt stoeltje en stokbewassing o.g.	Vaste voorzieningen zoals rails e.d. zwartgrijs RAL 7021

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Dak		
Platdakraam	Fakro o.g.	Antraciet/Zwart
Pannendak met PV-elementen Indak systeem	Keramische dakpannen, Signy Finnez o.g. conform EPC-berekeningen o.g.	Antraciet mat vol donker engobe. Donkere kleur.
Platte daken	EPDM-dakbedekking o.g.	Zwart

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Stallingsgarage		
Toegangsdeuren garage. Elektrisch bedienbaar met zender.	Sectionaal deur o.g. Uitgevoerd met open ventilatierooster o.g.	Zwartgrijs RAL 7021
Kader rondom garagedeur	Sendzimier verzinkt staal in kleur gepoedercoat o.g.	Zwartgrijs RAL 7021
Ventilatieroosters stallingsgarage en bergingen.	Metaal kader met ventilatieroosters van Staco strekmetaal, type Supreme 200XXL o.g.	Zwartgrijs RAL 7021
Dakbedekking dek. Conform nader uitwerking hovenier/tuinarchitect	Kunststof of bitumineus. Tuin/sedum dak op 1 ^e verdieping met bestrating en looppaden	Zwart. Naturel.

Kleur- en materiaalstaat - Interieur

In het interieur worden verschillende onderdelen gebruikt die fabrieksmatig worden uitgevoerd in de kleur wit. Verschillen in kleurnuancering zijn hierin mogelijk. Onder 'wit' te verstaan: een wittint. De kleur wit van de diverse materialen verschillen namelijk per fabricaat.

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Interieur Entree		
Postkasten Paneel in entreepui	Zincor staal in kleur Trespa Meteor Exterior o.g.	Zwartgrijs RAL 7021 Zwartgrijs RAL 7021
Tegelwerk entree begane grond en kelder.	Keramische tegels Mosa Terra Maestricht o.g. 450x450mm met tegelplint 100mm.	Antraciet, kleur nr. 216
Entreemat begane grond	Coral schoonloopmat. O.g.	Antraciet

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Interieur trappenhuis en lifthal		
Vloer trappenhuis verdiepingen.	Project tapijt nader te bepalen	Antracietgrijs
Wanden trappenhuis	Sputwerk Brander Cristal o.g.	Wit
Plafond entreehal	Akoestisch plafond in kleur verven	Wit RAL 9010
Liftfront en kader	RVS geborsteld	RVS
Vloer in liftkooi Overige inrichting conform standaarduitvoering leveranciers	Zelfde tegels als in de entreehal Leverancier Kone o.g.	Antraciet, kleur nr. 216
Betontrappen	Prefabbeton met trapbomen en wafelvormige antislip profilering op loopvlak	Betongrijs
Traphekken en leuning op vaste wand.	Staal/aluminium. Profilering en uitvoering afstemmen op hekwerken balkons	Zwartgrijs RAL 7021
Entreedeur appartement (in lifthal)	Houten entreedeur met glas, uitvoering conform ontwerp.	Grijswit RAL 9002

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Interieur stallingsgarage		
Vloeren bergingen en algemene nutsruimten	Afgevlinderde betonvloer met kwartstoetslag	Grijs
Vloer hellingbaan auto's	Geborstelde betonvloer met verwarming	Grijs
Wanden kelder	Prefabbeton. Schoon werk. Wanden in kleur sausen.	Lichte kleur n.t.b.
Wanden bergingen en algemene nutsruimten	Vellingblokken naturel, schoon werk. Wanden aan de gangzijden in kleur sausen	Lichtgrijs onbehandeld Lichte kleur n.t.b.
Puilen naar lifthal en trappenhuis	Hout met brandwerend glas 60WDBO	Zwartgrijs RAL 7021

Wanden in lifthal en trappenhuis	Spuitwerk Brander Cristal o.g.	Wit
Binnendeurkozijnen algemeen	Hout	RAL 9002
Binnendeuren bergingen, nutsruimten en algemeen	Multiplex in stompe uitvoering	RAL 9002
Schopplaten algemene deuren	Aluminium	Blank
Plafond in kelder onder de appartementen	Houtvezelcement combi EPS o.g. Rc=4,5 Heraklith Herafoam verlijmd, 125mm dik o.g.	Standaard wit
Overige plafond garage, bergingen en algemene nutsruimten	Schoon beton en/of kanaalplaat	Grijs
Isolatie onder keldervloer t.p.v. trappenhuisen (thermische schil)	Floremate XPS 140 Rc=3,5 o.g.	N.v.t.
Voorzetwand t.p.v. trappenhuisen (thermische schil)	Gipsplaat op regelwerk en isolatie, Rc=3,5 Wand in kleur sausen	Grijswit RAL 9002
Belijning parkeervakken en pijlen rijrichting	Betonverf. Lijnen 100mm breed.	Wit
Brandwerende schermen d.m.v. roldeuk. Zones vrijhouden van obstakels	Brandscherm firescreen R2 (EW60) o.g. Definitieve schermen volgen opgave brandadviseur en goedkeuring brandweer.	Grijs

Onderdeel bouwkundig	Materiaal	Kleur
Interieur Appartement		
Binnendeuren	Hout	Wit
Binnendeurkozijnen	Hout	Wit
Bovenlicht meterkast	Lakboard	Wit
Binnendorpels sanitaire ruimten	Holonite, kunststeen	Antraciet nr. 4
Vensterbanken	Marmercomposiet	Bianco C, gebroken wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Vloertegels badkamer/toilet	Mosa keramiek, 30x60cm	Wit glans, kleur nr. 27510
Wandtegels badkamer/toilet	Mosa keramiek, 60x60cm	Donkergrijs, kleur nr. 1105
Wandcloset met zitting	Villeroy & Boch porselein	Wit
Fontein met kraan	Villeroy & Boch porselein / Grohe verchroomd messing	Wit / Chroom
Wastafel met kraan	Villeroy & Boch porselein / Grohe verchroomd messing	Wit / Chroom
Bad- en/of douchekraan	Grohe verchroomd messing	Chroom
Douchegoot	Metaal	RVS
Ligbad	Villeroy & Boch kunststof	Wit
Plafond	Spuitwerk Brander Cristal	Wit
Onderzijde schuine kappen	Sauswerk	Wit