

BOUWBEDRIJF M.J. DE NIJS EN ZONEN BV

Technische omschrijving

Hof van Saan – Diemen

20 appartementen in 2 complexen



2 december 2023

Inhoud

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | PROJECTINFORMATIE | 4 |
| 2 | ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE | 5 |
| 2.1 | VOOR HET PROJECT GELDENDE VOORWAARDEN | 5 |
| 2.2 | VERKOOPCONTRACTTEKENINGEN EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING | 5 |
| 2.3 | MATEN EN MATERIALEN | 6 |
| 2.4 | KLEUREN | 6 |
| 2.5 | RUIMTEBENAMINGEN | 6 |
| 2.6 | BENG | 6 |
| 2.7 | TOT SLOT | 7 |
| 3 | TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONGEBOUW EN ALGEMENE RUITEN | 8 |
| 3.1 | ALGEMEEN | 8 |
| 3.2 | PEIL | 8 |
| 3.3 | GRONDWERK | 8 |
| 3.4 | RIOLERING | 8 |
| 3.5 | TERREININRICHTING | 8 |
| 3.6 | HALFVERDIEPTE STALLINGSGARAGE/FIETSENBERGING/BERGING | 8 |
| 3.7 | FUNDERING | 9 |
| 3.8 | VLOERCONSTRUCTIES | 9 |
| 3.9 | WANDCONSTRUCTIES | 9 |
| 3.10 | BUITENGEVELS | 9 |
| 3.11 | ISOLATIE | 9 |
| 3.12 | GEVELKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN | 10 |
| 3.13 | BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN ALGEMENE RUITEN | 10 |
| 3.14 | BEGLAZING | 10 |
| 3.15 | HANG- EN SLUITWERK | 10 |
| 3.16 | BALKONS/TERRAS | 10 |
| 3.17 | TRAPPEN EN HEKWERKEN | 11 |
| 3.18 | WANDAFWERKING | 11 |
| 3.19 | VLOERAFWERKING | 11 |
| 3.20 | PLAFONDAFWERKING | 11 |
| 3.21 | SCHILDERWERK | 11 |
| 3.22 | DAKEN | 12 |
| 3.23 | WATERINSTALLATIE | 12 |
| 3.24 | VERWARMINGSINSTALLATIE | 12 |
| 3.25 | VENTILATIE | 12 |
| 3.26 | ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES | 12 |
| 3.27 | POSTKASTEN EN VIDEOFOONINSTALLATIE | 12 |
| 3.28 | LIFTINSTALLATIES | 13 |
| 3.29 | SCHOONMAKEN EN OPLEVERING | 13 |
| 4 | TECHNISCHE OMSCHRIJVING PRIVÉGEDEELTE | 14 |
| 4.1 | DE METERKASTEN | 14 |
| 4.2 | BINNENWANDEN | 14 |
| 4.3 | BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN | 14 |
| 4.4 | HANG- EN SLUITWERK BINNENDEUREN | 15 |
| 4.5 | VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING | 15 |
| 4.6 | VENSTERBANKEN / DORPELS | 17 |
| 4.7 | KEUKENINRICHTING | 17 |
| 4.8 | AFBOUWTIMMERWERK | 17 |
| 4.9 | SCHILDERWERK | 17 |
| 4.10 | SANITAIR EN INSTALLATIES | 18 |
| 4.11 | BINNENRIOLERING | 18 |
| 4.12 | WATERINSTALLATIE | 18 |

| | | |
|----------|---------------------------------------|-----------|
| 4.13 | VERWARMINGSINSTALLATIE | 18 |
| 4.14 | VENTILATIE-INSTALLATIE | 19 |
| 4.15 | ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE | 19 |
| 4.16 | ZWAKSTROOMINSTALLATIE..... | 20 |
| 4.17 | TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN | 20 |
| 5 | KLEUR- EN MATERIAALSTAAT | 21 |
| 5.1 | ALGEMENE RUIMTEN..... | 21 |
| 5.2 | PRIVÉ GEDEELTE | 22 |

1 Projectinformatie

Op de voormalige locatie van kraan- en verhuisbedrijf Koninklijke Saan in Diemen verrijst een uniek nieuwbouwproject. Hof van Saan is ruim en groen opgezet en kent bijzonder veel diversiteit in woningen. Rondom twee groene binnenhoven komen in totaal 135 nieuwe en duurzame woningen, waarvan 20 appartementen in twee kleinschalige residenties, Kabel & Lier en Touw & Blok.

Daarnaast worden er 42 grondgebonden, 1 één onder tweekapwoning alsmede 72 huurappartementen gerealiseerd.

2 Algemene Technische informatie

2.1 Voor het project geldende voorwaarden

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de eisen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen zoals is aangegeven in “SWK - Garantie en waarborgregeling 2020”, samengesteld door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- De tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het bouwbesluit;
- Perspectief- en/ of sfeertekeningen;
- Foto's en artist impressions;
- Strooifolders, advertenties;
- Interieurschetsen;
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- Omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie;
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, privacy schermen etc. in doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines;
- Terras/balkon afwerking (houten vlonders et cetera) en/of meubilair;
- Website.

2.2 Verkoopcontracttekeningen en technische omschrijving

Indien de verkoopcontracttekeningen en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

2.3 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van Saan OOG B.V., de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. De aannemer stelt u hiervan op de hoogte door middel van een zogenaamd erratum/wijziging op initiatief van de aannemer op de verkoopcontractstukken.

Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden.

2.4 Kleuren

De kleur- en materiaalstaat exterieur en interieur is onder hoofdstuk 5 opgenomen.

2.5 Ruimtebenamingen

In onderstaand overzicht zijn de ruimtebenamingen en de benamingen volgens het Bouwbesluit vermeld.

| <u>Benaming</u> | <u>Benaming volgens Bouwbesluit</u> |
|------------------------|--|
| Woonkamer/keuken | Verblijfsruimte |
| Slaapkamer | Verblijfsruimte |
| Hal | Verkeersruimte |
| Toilet | Toiletruimte |
| Badkamer | Badruimte |
| Meterkast (MK) | Technische ruimte |
| Berging | Bergruimte |
| Buitenruimte | Buitenruimte |
| Terras | Buitenruimte |

2.6 BENG

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid vanaf 1 januari 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kengetallen. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte en de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties. De combinatie van deze kengetallen is de BENG, hieraan voldoet het gebouw.

2.7 Tot slot

Bij de aankoop van een woning komt veel kijken. Hierdoor is de kans aanwezig dat u iets over het hoofd ziet. Daarom willen we u nadrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven;
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De terreinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend;
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen;
- De aangegeven nummers op de situatie zijn bouwnummers; de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt;
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceel grootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de tekeningen met de grootst mogelijke zorg zijn vervaardigd;
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de koopovereenkomst en vormen geen onderdeel van de aannemingsovereenkomst;
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn "circa" maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen;
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits de vervangende producten dezelfde kwaliteit hebben;
- Alle woningen voldoen aan het Bouwbesluit. Ook bij uw keuzes voor meer- en minderwerk moet de woning blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- Er wordt geen medewerking verleend aan voorbereidingen voor openhaarden, houtkachels, buitenafvoeren voor afzuigkappen en dergelijke.

3 Technische omschrijving woongebouw en algemene ruimten

3.1 Algemeen

De woonomgeving buiten de uitgeefbare grond, zoals wegen, openbare parkeerplaatsen, voetpaden, bomen, beplanting en de straatverlichting wordt uitgevoerd door derden en daarna overgedragen aan de gemeente. Voor zover bekend op het moment dat deze technische omschrijving is samengesteld, is één en ander aangegeven op de situatietekening. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

3.2 Peil

Alle in de tekeningen aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaatvoering. Deze basismaatvoering komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond. Deze maat wordt "Peil" (-P-) genoemd en is in overleg met de gemeente Diemen bepaald.

3.3 Grondwerk

Voor de fundering van de gebouwen, de liftputten, poeren, putten, rioleringsleidingen en de nutsinvoeren/leidingen worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht.

3.4 Riolering

De buitenriolering wordt in een gescheiden stelsel uitgevoerd. Dit houdt in dat het regenwater en het huishoudelijke afvalwater volgens de plaatselijke voorschriften op afzonderlijke gemeentelijke rioleringen worden aangesloten. Alle afvoeren worden van kunststof en voorzien van een garantiekeurmerk. De gescheiden systemen worden voorzien van de benodigde hulp- en ontpoppingsstukken en worden waterdicht en stankvrij opgeleverd. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de vrij op naam som begrepen. Het hemelwater afkomstig van de daken en balkons wordt afgevoerd met standleidingen en geloosd op het openbaar riool.

3.5 Terreininrichting

De toegang tot de gebouwen wordt voorzien van bestrating conform de verkoopcontracttekening.

De groenvoorzieningen, bestrating, (half) verharding vallen niet onder de "SWK - Garantie en waarborgregeling 2020", maar zijn wel onderdeel van het plan.

3.6 Halfverdiepte stallingsgarage/fietsenberging/berging

Onder de gebouwen wordt een half verdiepte stallingsgarage aangebracht. De stallingsgarage is te bereiken via een hellingbaan. In- en uitrijden gebeurt via deze hellingbaan. De toegang wordt voorzien van een speedgate met poort. De speedgate en poort zijn van buitenaf bedienbaar met een tag, de speedgate wordt bij uitrijden bediend met een in de vloer opgenomen lus, de poort is van binnenuit bedienbaar met een drukknop. De stallingsgarage heeft 10 parkeerplaatsen. Bij het ontwerp van de stallingsgarage wordt voldaan aan het Bouwbesluit en is zoveel mogelijk rekening gehouden met de adviezen uit de NEN-richtlijnen voor niet-openbare parkeerplaatsen ten aanzien van maatvoering. De stallingsgarage voldoet niet aan de NEN2443.

In de stallingsgarage wordt een voorbereiding aangebracht voor het aansluiten van autolaadstations ten behoeve van elektrische auto's. Via het kopersmeerwerk kan een laadstation worden gekozen.

In de stallingsgarage wordt een gezamenlijke berging alsmede een gezamenlijke open fietsenberging gerealiseerd. In deze berging komen 19 dubbellaagse fietsrekken.

3.7 Fundering

Op grond van de resultaten van de uitgevoerde grondonderzoeken worden de gebouwen gefundeerd op betonpalen. De funderingsbalken en -poeren worden traditioneel in het werk gestort.

3.8 Vloerconstructies

De keldervloer wordt uitgevoerd als monolithisch afgewerkte in het werk gestorte betonvloer.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een zogenoemde breedplaatvloer (schilvloer) waar overheen in het werk een laag beton wordt gestort. Op het beton komt een zwevende dekvloer. De onderlinge naden tussen de breedplaten hebben een V-vorm welke in het zicht blijft.

3.9 Wandconstructies

De binnenspouwbladen van alle woningen worden uitgevoerd in prefab beton en deels in houtskeletbouw ter plaatse van de balkons. De woningscheidende betonwanden worden uitgevoerd in in het werk gestort beton.

De wanden van de lifschachten en gemeenschappelijke entreehallen worden uitgevoerd in (prefab)beton. Deze wanden worden, daar waar bouwfysisch noodzakelijk, aan de gangzijde voorzien van een voorzetwand met thermische en akoestische eigenschappen.

3.10 Buitengevels

De buitengevels worden uitgevoerd als spouwmuren met een $R_c=4,9 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Het buitenspouwblad bestaat uit metselwerk.

Tussen het buiten- en binnenspouwblad wordt isolatie toegepast. De opbouw van de gevels met houtskeletbouw (HSB)-elementen bestaat uit een gemetseld buitenspouwblad, een luchtspouw en een HSB binnenspouwblad. De opbouw van de gevels met beton bestaat uit een gemetseld buitenspouwblad, een luchtspouw en een betonnen binnenspouwblad.

3.11 Isolatie

In basis loopt de thermische schil rondom de woonfuncties. De stallingsgarage valt buiten de thermische schil, met uitzondering van de gemeenschappelijke verkeersruimten (trappenhuizen).

De woningen voldoen aan de gestelde BENG eisen. Wijzigingen als gevolg van kopersmeer- en minderwerk kunnen gevolgen hebben voor de BENG-norm en dus voor het energielabel. Door het toepassen van een optimale mix van gevel-, vloer- en dakisolatie en door gebruik te maken van een beglazing met hoog rendement, een naad- en kierdichting en een individuele warmtepomp met collectieve bodembron met warmwatervoorraadvat wordt aan de normstelling voldaan.

3.12 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststof, met uitzondering van de balkonafscheidings van gebouw Touw & Blok, deze worden uitgevoerd in aluminium. De buitenzijde en de binnenzijde zijn voorzien van dezelfde kleur. In deze gevelkozijnen worden conform de verkoopcontracttekeningen draaiende raam- en deurdelen opgenomen waarvan een deel is voorzien van een draai-/kiepbeslag. Alle ramen en buitendeuren worden voorzien van de nodige tocht- en afdichtingsprofielen. Onder de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde prefab betonnen waterslagen aangebracht.

Het woningtoegangskozijn (voordeur) wordt uitgevoerd in hardhout en voorzien van een deurspion. Als onderdorpel wordt een kunststenen dorpel toegepast. Conform het Bouwbesluit is voor de toekomstige vloerafwerking ter plaatse van de voordeur een hoogte van 15 mm gereserveerd. Het aanbrengen van een dikkere vloerafwerking nabij naar binnendraaiende deuren kan problemen geven met het openen van deze deur. Een zogenaamde matsparing is dan noodzakelijk.

Bij de kozijnen aan de oost-/ zuid- en westgevel wordt conform de verkoopcontracttekening een loze voorziening ten behoeve van elektrisch bedienbare zonwering aangebracht.

Via het kopersmeerwerk kan deze zonwering worden gekozen.

3.13 Binnenkozijnen en -deuren algemene ruimten

De kozijnen in het trappenhuis en de stallingsgarage worden uitgevoerd in hardhout, afgewerkt in dekkend schilderwerk. De houten deuren in de algemene verkeersruimten, trappenhuisen en stallingsgarage worden uitgevoerd als stompe deur in geschilderde uitvoering.

3.14 Beglazing

De gevelkozijnen van de appartementen en algemene trappenhuisen worden voorzien van thermisch isolerende beglazing HR++. Deuren en kozijnen/puien in de buitengevel worden voorzien van veiligheidsbeglazing indien dit vereist is conform NEN 3569.

Het gevelonderhoud en de bewassing van het glas van de te openen gevelkozijnen in de woningen en algemene ruimten kan vanuit de binnenzijde of via het balkon/terras gedaan worden.

3.15 Hang- en sluitwerk

Alle toegangsdeuren worden, waar dit vereist is, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk weerstandsklasse 2. Het hang- en sluitwerk, toegepast in en op de gevelkozijnen wordt uitgevoerd in systeem gebonden beslag. De cilindersloten van de woningentreedeur en de balkon- en of terras deur worden gelijksluitend uitgevoerd zodat deze met dezelfde sleutel te openen zijn. Voor de toegang van de algemene entree en de stallingsgarage worden 2 tags per woning verstrekt.

3.16 Balkons/terras

Alle appartementen hebben de beschikking over een balkon of terras. De balkons zijn gemaakt van prefab beton met een antislip-profiel aan de bovenzijde. De onderzijde van deze balkons zijn gerold en hebben daardoor een lichte structuur. Kleurverschillen zijn hierbij niet uit te sluiten. Tussen de balkons van Touw &

Blok wordt een afscheiding geplaatst bestaande uit een houtskeletbouwelement met vezelbeplating en aan de buitenzijden een aluminium vouwpui voorzien van een borstwering.

Bij Kabel & Lier wordt tussen de balkons een privacy scherm aangebracht, bestaande uit een verdiepingshoog metalen frame voorzien van ondoorzichtig glas, aan de buitenzijden wordt een lamellen hekwerk aangebracht, voorzien van metalen schijnkolommen.

De bouwnummers A002, B001 en B002 hebben de beschikking over een terras, voorzien van betontegels 60x60 op tegel dragers. Ter afsluiting van het terras wordt een lamellen hekwerk, hoogte conform bouwbesluit, toegepast.

3.17 Trappen en hekwerken

De in pandige trappenhuizen worden voorzien van prefab betonnen trapelementen en bordessen. Deze trappen worden uitgevoerd met een standaard antislip. De hekwerken van de trappenhuizen zijn van metaal.

Vluchttrap

De wenteltrap welke aansluit op de lifthallen wordt uitgevoerd in thermisch verzinkt staal. De treden zullen worden voorzien van een perforatie.

3.18 Wandafwerking

De wanden van de entreehal, lifthallen en (vlucht-) trappenhuis worden voorzien van spuitwerk.

De wanden van de stallingsgarage en fietsenberging worden gesausd, de technische ruimten in de stallingsgarage worden niet nader afgewerkt..

3.19 Vloerafwerking

De vloer van de entreehal op de begane grond en de trappenhuizen wordt afgewerkt met keramische tegels afmeting 30x60 en 60x60 cm in halfsteensverband, voorzien van een plinttegels. Ter plaatse van de entreedeur op de begane grond komt een schoonloopmat.

De vloer van de stallingsgarage en fietsenberging wordt voorzien van een vloercoating, voor de parkeervakken wordt een belijning en nummering aangebracht.

Op de verdiepingen wordt de lifthal voorzien van tapijttegels en afgewerkt met houten plinten.

3.20 Plafondafwerking

In de entreehal op de begane grond, het trappenhuis, de lifthallen wordt het plafond afgewerkt met akoestisch spuitwerk.

Het plafond van de stallingsgarage, fietsenberging, techniekruimte en de werkkast wordt waar nodig vanuit het oogpunt van thermische isolatie voorzien van houtwolcementplaten. In andere gevallen worden deze onafgewerkt opgeleverd.

3.21 Schilderwerk

De houten kozijnen van de woningentree, de trap- en lifthallen, de fietsenberging en ook de technische ruimten worden dekkend geschilderd.

3.22 Daken

De daken worden voorzien van bitumineuze dakbedekking op afschotisolatie, daar waar noodzakelijk voorzien van ballast- en of looptegels. Op de dakbedekking wordt mos sedum beplanting aangebracht. Voor onderhoud wordt een valbeveiliging aangebracht.

3.23 Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het waterbedrijf. Om voldoende waterdruk in de woningen te kunnen garanderen wordt een hydrofoor (waterdruk verhogend) geplaatst in de technische ruimte in de kelder.

3.24 Verwarmingsinstallatie

De entreehal, (vlucht-)trappenhuis en lifthallen, stallingsgarage en de fietsenbergingen worden niet voorzien van een verwarmingsinstallatie.

3.25 Ventilatie

De stallingsgarage en fietsenberging worden natuurlijk geventileerd, hiervoor worden roosters in de gevel opgenomen.

De entreehal, (vlucht-)trappenhuis en lifthallen worden mechanisch geventileerd.

3.26 Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie in de stallingsgarage wordt op 230 Volt aangelegd en wordt aangesloten op de centrale voorzieningen-installatie (cvz-installatie). De wandcontactdozen worden voorzien van afsluitbare deksels waardoor ongewenst gebruik niet mogelijk is. Voor het opladen van de accu van een elektrische fiets zijn 4 afsluitbare wandcontactdozen in de fietsenberging voorzien. De sleutels van deze wandcontactdozen worden aan de VvE afgegeven.

De verlichting in de entreehal, lifthallen, (vlucht-)trappenhuisen, stallingsgarage en fietsenberging wordt uitgevoerd als LED-verlichting. De LED-verlichting zal lokaal worden geschakeld middels aanwezigheidsdetectie of schemerschakelaars.

In de algemene ruimten van het woongebouw worden de wandcontactdozen en de schakelaars uitgevoerd in kunststof, in de kleur wit. De wandcontactdozen, de schakelaars en het leidingwerk in de hydrofooruimte, werkkast en technische ruimte worden als opbouw uitgevoerd.

3.27 Postkasten en Videfooninstallatie

In de gevelpui van de entreehal op de begane grond worden postkasten voor de appartementen aangebracht. Ze worden uitgevoerd in vandaalbestendige uitvoering en in kleur gecoat.

Aan de bovenzijde worden de kasten afgewerkt met een afgeschuinde stalen kap. De postkasten worden geleverd compleet met naamplaathouders met blanco naamplaatjes en Ja/Nee bordjes. De postkasten zijn met behulp van een sleutel te openen.

Het bellentableau is geïntegreerd in de frontplaten van de postkasten, welke voorzien wordt van een camera ten behoeve van de videofooninstallatie. In elk appartement wordt een videofooninstallatie geïnstalleerd waarmee de hoofdentree kan worden geopend.

3.28 Liftinstallaties

Er wordt een personenlift aangebracht, afmeting binnenzijde BxDxH 110x210x220cm. In de wand van de liftcabine wordt het bedieningspaneel opgenomen.

De deurvleugels, muurkopomkleeding en binnenzijde van de lift worden uitgevoerd in RVS. Er wordt een spiegel geplaatst vanaf leuninghoogte tot aan plafond tegen een deel van de zijwand. De vloer krijgt een rubber afwerking.

De liftdeuren bestaan uit twee vleugels, afmeting liftdeursparing BxH 90x210 cm en worden automatisch telescopisch naar één zijde geopend.

3.29 Schoonmaken en oplevering

De algemene ruimtes worden bezemschoon opgeleverd. De vloerafwerking en de beglazing worden voor oplevering schoongemaakt.

4 Technische omschrijving privégedeelte

4.1 De meterkasten

De meterkasten zijn in de entreehal van het appartement opgenomen. Deze kasten worden conform de eisen van de nutsbedrijven uitgevoerd en ingericht. De wanden worden uitgevoerd als cellenbeton, er wordt een standaard binnendeurcombinatie toegepast.

4.2 Binnenwanden

De binnenwanden van de woningen worden deels uitgevoerd als dragende betonwand en deels als lichte scheidingswand, uitgevoerd in cellenbeton.

De binnenwanden hebben afhankelijk van de positie waarop ze worden toegepast verschillende wanddikten en een verschillende gewichtsklasse of vochtbestendigheid.

In de woning zijn op diverse posities installatieschachten aanwezig, deze worden in cellenbeton uitgevoerd. Op posities waar de schachten en/of lichte scheidingswanden op betonwanden aansluiten kunnen krimp-scheuren ontstaan. Dit is het gevolg van verschillende materialen die samenkomen. Deze scheuren vallen niet onder de garantie.

4.3 Binnendeuren en -kozijnen

De woningen worden voorzien van deurhoge grenen stompe nastelkozijnen, fabricaat Svedex Agti. Het kozijn wordt voorzien van een stompe Svedex Superlak deur met een hoogte van 231,5 centimeter, breedte conform verkoopcontracttekening.

De deur van hal naar woonkamer wordt uitgevoerd als type CN07 van Svedex, voorzien van blank glas. De deur van de meterkast wordt aan de onder- en bovenzijde voorzien van kunststof roosters, kleur wit.



Svedex Superlak



Svedex CN07

4.4 Hang- en sluitwerk binnendeuren

Deur toiletruimte en badkamer:

- Scharnier Svedex RVS
- Vrij/bezet slot op rozet Svedex Mood
- Krukstel op rozet Svedex Mood



Overige deuren m.u.v. meterkastdeur:

- Scharnier Svedex RVS
- Loopslot Svedex Mood
- Krukstel op rozet Svedex Mood



Deur meterkast:

- Scharnier Svedex RVS
- Kastslot Svedex Mood
- 2 kunststof ventilatieroosters wit



4.5 Vloer-, wand- en plafondafwerking

Informatie met betrekking tot wand- en vloerafwerking

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat moet gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw woning. De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijv. bij het verwarmen van de woning tijdens de begin periode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Kiest u direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijv. een pvc-vloer of linoleum) dan moet u of uw vloerenlegger voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering. In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van de pvc-vloer adviseren wij altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) te laten uitvoeren en de meetgegevens door een professionele partij te laten beoordelen of de gewenste vloer al kan worden aangebracht. Om deze reden is tevens het advies om de aanleg van een pvc-vloer te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger. De keuze voor vloerbedekking kan (door de isolatiewaarde hiervan) invloed hebben op de warmte afgifte van de vloerverwarming. Laat u daarom tevens goed informeren door een professionele vloerenlegger.

Vloerafwerking

De woningen worden, met uitzondering van de badkamer en toiletruimte, voorzien van een zwevende anhydriet dekvloer van circa 60mm dik op 30mm isolatie. De dekvloer van badkamer en toiletruimte wordt uitgevoerd in zandcement. De vloeren worden aangebracht in alle ruimten zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. In de dekvloer worden onder andere leidingen ten behoeve van de verwarming/koeling opgenomen, u mag daarom in de dekvloer absoluut niet spijkeren en/of boren en frezen.

Doordat de verwarming in de vloer is meegenomen zijn er eisen aan de vloerbedekking die toegepast mag worden om optimaal gebruik te maken van deze installatie. De maximale weerstand van de vloerbedekking mag maximaal 0,09 K/W zijn.

Met inachtneming van de juiste droogtijd kan de anhydriet gietdekvloer van vrijwel elke gewenste afwerklaag worden voorzien. Wel is het zaak om de droge vloer eerst te schuren om eventuele oneffenheden te verwijderen.

Indien een tegel- of gietvloer wordt toegepast, wijzen wij u er uitdrukkelijk op dat in deze vloeren krimp-/zettingscheuren kunnen ontstaan, zowel in de afwerkvloer als in de betreffende vloerafwerking. De aannemer aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot bovengenoemde krimp-/zettingscheuren.

Vloer- en wandtegelwerk

Het vloertegelwerk in de badkamer en toiletruimte wordt uitgevoerd met vloertegels, afmeting 60x60 cm, kleur donkergrijs, afgevoegd met een grijze voeg. Ter plaatse van de douchehoek wordt een dorpel toegepast. De douchevloer wordt onder afschot naar de draingoot aangebracht.

Het wandtegelwerk in de badkamer en toiletruimte wordt uitgevoerd met wandtegels, afmeting 30x60 cm, kleur glans wit, liggend verwerkt (gestapeld) en afgevoegd met een witte voeg. De wanden in de toiletruimte worden tot 1 hele tegel boven het inbouwreservoir betegeld, boven het tegelwerk wordt structuurspuitwerk aangebracht. De badkamer wordt betegeld over de volledige hoogte. De uitwendige hoeken en randen zullen worden voorzien van kunststof randafwerkingsprofielen, kleur wit. De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt.

De aansluiting van de wand- en vloervlakken alsmede onderlinge aansluitingen worden met een kitvoeg afgewerkt.

Wandafwerking

De wanden in de appartementen worden afgewerkt zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

Het begrip "**Behangklaar**" bij betonwanden betekent dat eventuele gebreken aan de wand zijn gerepareerd. Van de zichtbare luchtbellens worden de gaatjes groter dan ongeveer 12 mm gevuld. Het resultaat is dat deze wand voldoende glad van oppervlak is om te kunnen worden behangen.

De betonwanden zijn niet egaal van kleur, maar zullen zowel witte vlekken van het reparatiemiddel hebben alsmede de natuurlijke kleur van het beton (grijs).

Het begrip "**Behangklaar**" bij de lichtgewicht scheidingswanden betekent dat tijdens het verlijmen van de wandelementen de naden en beschadigingen worden aangesmeerd met gipsmortel met als resultaat een gladde wand, die geschikt is om te worden behangen. In deze wanden komen luchtbellens voor, die dan ook op dezelfde wijze worden behandeld als bij de betonnen wanden staat omschreven. Eveneens worden de in de wanden opgenomen leiding sleuven afgewerkt met een gipsmortel.

Voor verdere informatie verwijzen wij u naar onderstaande tabel.

Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen groep 3:

| Toepassing | Plaatselijke onregelmatigheden | Kleurverschil | Vlakheidstolerantie in mm bij een onderlinge afstand |
|---|--------------------------------|---------------|--|
| Glad oppervlak met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk en dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2,5 mm. | Tot maximaal 1 mm toegestaan. | Toegestaan | Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond |

Plafondafwerking

Alle betonplafonds van de woningen worden, voor zover dit is aangegeven op de kleur- en materiaalstaat, afgewerkt met structuurspuitwerk. De V-naden van deze plafonds blijven in het zicht. Afhankelijk van het legplan van de vloerplaten is het mogelijk dat de V-naad niet helemaal doorloopt tot de wand.

4.6 Vensterbanken / dorpels

De borstweringen ter plaatse van de buitenkozijnen worden voorzien van kunststenen vensterbanken, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De woningentree deuren worden voorzien van een kunststenen dorpel. De overgangen ter plaatse van badkamer en toilet worden voorzien van een kunststenen dorpel.

4.7 Keukeninrichting

De woningen worden zonder keuken opgeleverd. De volgende aansluitingen worden conform verkoopcontracttekeningen aangebracht:

- Enkele wandcontactdoos aparte groep vaatwasser H=80+
- Beluchterkraan vaatwasser H=550+
- Enkele wandcontactdoos aparte groep magnetron/oven H=80+
- Perilex wandcontactdoos 2x230V t.b.v. elektrisch koken in eiland, uit de vloer met overlengte met 300mm
- Dubbele wandcontactdoos horizontaal boven werkblad, 2 stuks H=1200+
- Dubbele wandcontactdoos koelkast H=80+
- Enkele wandcontactdoos algemeen gebruik in eiland, uit de vloer met overlengte met 300mm
- Enkele wandcontactdoos aparte groep boiler/quooker H=80+

4.8 Afbouwtimmerwerk

In de woningen worden geen plinten aangebracht.

De dagkanten (zijkanten en bovenzijde) van de gevelkozijnen worden afgetimmerd met houten stroken.

4.9 Schilderwerk

Het schilderwerk in de woningen wordt uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat.

De aftimmering van de dagkanten van de gevelkozijnen worden in het werk afgeschilderd, kleur wit.

4.10 Sanitair en installaties

De woningen worden voorzien van sanitair en kranen conform de sanitair brochure.

Bij de opstelplaats van de wasmachine/ droger wordt een wasmachinekraan met kunststof afvoerset met Y-stuk ten behoeve van de afvoer van een droger aangebracht, het leidingwerk bevindt zich voor de wand.

4.11 Binnenriolering

Het riool wordt als gescheiden systeem uitgevoerd.

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen aangelegd en aangesloten op het gemeentelijk riool. Het rioleringsstelsel wordt belucht.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof materiaal, tenzij anders vermeld en voorzien van het KOMO-keurmerk.

4.12 Waterinstallatie

De koudwaterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De waterleiding wordt bij de watermeter afsluitbaar en aftapbaar uitgevoerd.

De waterleidingen worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen worden in de badkamer en toiletruimte voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. Achter het keukenblok en in de technische ruimte blijven de leidingen in het zicht.

De warmwatervoorziening vindt plaats door middel van een indirect door de warmtepomp gestookte boiler van 200 liter.

Let op: Met nadruk wordt gewezen op het punt dat de capaciteit van de hoeveelheid te leveren warm water is gebaseerd op het afzonderlijk gebruik van één warmwater-tappunt tegelijkertijd en **niet** is gebaseerd op het gelijktijdig gebruik van de diverse warmwater-tappunten.

In verband met de hoogte van het woongebouw is er een waterdrukverhogingsinstallatie (hydrofoor) in de kelder gesitueerd.

4.13 Verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van een combi-grondwarmtepomp welke in volle eigendom wordt van de koper. Deze pomp is per streng van 5 boven elkaar gelegen woningen aangesloten op een collectieve bron. De pomp is in staat om te verwarmen en beperkt te koelen.

De woningen worden voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming als hoofdverwarming. Het kan voorkomen dat de vloer niet gelijkmatig warm wordt. De benodigde kunststof vloerverwarmingsleidingen worden bevestigd op een isolatieplaat op de ruwe betonvloer waarover heen een anhydriet afwerkvloer van circa 60 millimeter wordt aangebracht. De vloerverwarmingsverdelers worden aangebracht zoals aangegeven op de verkoopcontracttekening. Er wordt geen vloerverwarming aangelegd in de in pandige bergingen, onder de douchehoek en onder de beoogde positie van het keukenblok. In de badkamer wordt als bijverwarming een elektrische handdoekradiator, merk DRL, type Claudia, kleur wit aangebracht, afmetingen afhankelijk van het benodigde vermogen, welke noodzakelijk is om de vereiste temperatuur te behalen.

Elke verblijfsruimte krijgt een eigen thermostaat (in de woonkamer bedraad, de overige ruimtes draadloos op batterij), merk en type Itho Daalderop Spider, waarmee de gewenste temperatuur in de betreffende ruimte kan

worden ingesteld. Het betreft een master/masterregeling. Dit betekent dat elke thermostaat de warmtepomp onafhankelijk van de thermostaat in de woonkamer kan aansturen. De warmtepomp stuurt de vloerverwarmingsverdeler aan waarna de thermische motoren openen en de warmte (of koelte) naar de betreffende vloerverwarmingsgroep kan stromen. De omschakeling tussen verwarmen en koelen voor alle verblijfsruimten wordt handmatig gerealiseerd via de hoofdthermostaat in de woonkamer. De badkamergroep wordt afgesloten zodra de thermostaat is ingesteld op koelen. Het aanpassen van de temperatuur gaat bij warmtepompen geleidelijk, waardoor het beter is om per ruimte de temperatuur zoveel mogelijk op een bepaalde waarde ingesteld te laten.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren zullen minimaal de navolgende temperaturen kunnen worden bereikt en onderhouden bij een buitentemperatuur van

-10 graden C:

- Entree 18 °C
- Woonkamer 22 °C
- Keuken 22 °C
- Toilet 18 °C (geen verwarmingselement)
- Badkamer/doucheruimte 22 °C
- Slaapkamer 22 °C
- Binnenberging 15 °C (geen verwarmingselement)
- Onbenoemde ruimte 18 °C

4.14 Ventilatie-installatie

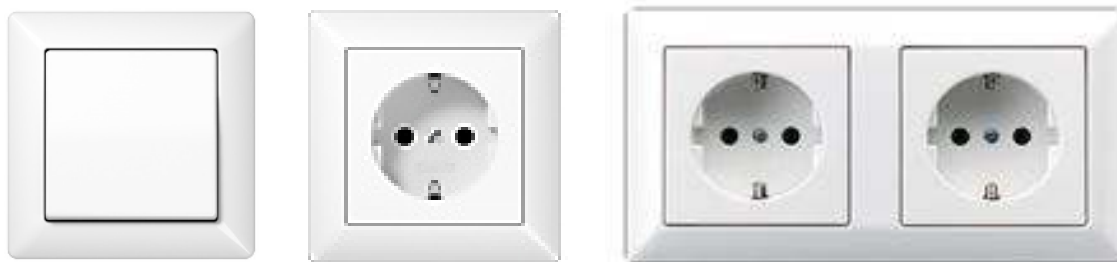
In de woning wordt een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) gerealiseerd dat de verblijfsruimten van verse lucht voorziet. Tevens worden keuken, badkamer, toiletruimte en technische ruimte voorzien van afzuigventielen. Een goede ventilatie is essentieel voor een gezond en comfortabel binnenklimaat. Het systeem kent 2 zones, woonkamer/keuken en slaapvertrekken, die onafhankelijk van elkaar bediend kunnen worden.

In de verblijfsruimten wordt een CO₂ sensor aangebracht. De sensor dient voor het meten van de CO₂ concentratie in een ruimte waardoor er automatisch meer of minder wordt geventileerd, afhankelijk van de vereiste (gezonde) luchtkwaliteit.

De hoofdbediening (gecombineerd met een CO₂-sensor) bevindt zich in de woonkamer/keuken, voor de badkamer wordt een draadloze bediening geleverd waarmee de hoofdbediening (tijdelijk) kan worden overruled.

4.15 Elektrotechnische installatie

Iedere woning krijgt een eigen 3x25 Ampère aansluiting in de meterkast. De installatie wordt uitgevoerd volgens het zogenaamd centraaldozensysteem. Het geheel wordt getoetst aan de geldende voorschriften. De leidingen worden zoveel als mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in kunststof inbouw, fabricaat Jung, type AS 500, kleur alpine wit.



Het toegepaste materiaal heeft het KEMA - keurmerk.

Alle woningen worden voorzien van één of meer rookmelders welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

De eisen en de uitvoering hiervan is conform de geldende voorschriften.

De rookmelders bevatten tevens ingebouwde noodaccu's en zijn voorzien van een led indicator en testknop.

Het schakelmateriaal wordt aangebracht conform de verkoopcontract tekeningen.

4.16 Zwakstroominstallatie

De woningen worden voorzien van een videofooninstallatie welke de centrale entree deur bedient. Bij de woningentree deur wordt een beldrukker aangebracht die is aangesloten op de videofoon.

4.17 Telecommunicatievoorzieningen

Voor de telefoon-/data-/televisie-installatie worden twee hoofdaansluitingen aangelegd in de meterkast van iedere woning, te weten een Ziggo-overnamepunt en een glasvezelovernamepunt. Vanaf de meterkast worden er drie bedrade en afgemonteerde UTP CAT6 leidingen ten behoeve van telefoon/data/televisie naar de woonkamer (2x) en hoofdslaapkamer (1x) gebracht. In de overige verblijfsruimten wordt vanaf dit punt een loze leiding aangebracht volgens verkoopcontracttekening.

De aansluiting op het netwerk via een provider (het abonnement) moet door u zelf worden aangevraagd, de kosten hiervoor zijn niet in de koopsom of aanneemsom inbegrepen.

5 Kleur- en materiaalstaat

5.1 Algemene ruimten

| Onderdeel | Materiaal/ type / afwerking | Kleur/kleurcode | Opmerking |
|--|--|-------------------------|---|
| Entree hal begane grond | | | |
| Vloer entreehal | Mosa 30x60 en Mosa 60x60 keramische tegels | Halfsteens patroon | Gridcode GR055-00. Inclusief plinttegels |
| Schoonloopmat | Coral classic | Taupe | |
| Wandafwerking | Spuitwerk | Wit | |
| Plafondafwerking | Akoestisch spuitwerk | Wit | |
| Binnendeurkozijnen inclusief meterkasten | Houten kozijn met HPL deur. | Ral 9002 | Deur trappenhuis voorzien van glasstrook |
| Trappenhuis, voorhal lift kelder en vluchttrappenhuis | | | |
| Trap en tussenborden | Prefab beton voorzien van motief | Betongrijs | |
| Vloerafwerking verdiepingen | Mosa 30x60 en Mosa 60x60 keramische tegels | Halfsteenspatroon | Gridcode GR055-00. Inclusief plinttegels |
| Wandafwerking | Spuitwerk | Wit | |
| Plafondafwerking | Akoestisch spuitwerk | Wit | |
| Hekwerken en leuning trappenhuis | Thermisch verzinkt staal | Ral 9002 | Striphekwerk voorzien van handregel |
| Vluchttrap | Thermisch verzinkt staal | | Spiltrap |
| Lifthal verdiepingen | | | |
| Houten kozijnen (voordeuren woningentree) | Houten kozijn met HPL deur | Ral 6013 | Voorzien van Spion |
| Houten kozijnen lifthal/ trappenhuis | Houten kozijn met HPL deur | Ral 9002 | Voorzien van glasstrook |
| Vloer verdiepingen | Tapijt | Marlin contract Buffalo | Voorzien van houten plint kleur RAL 9002 |
| Wandafwerking | Spuitwerk | Wit | |
| Plafondafwerking | Akoestisch spuitwerk | Wit | |
| Stallingsgarage / gezamenlijke (fietsen-) berging | | | |
| Vloer | Gevlinderd beton Parkeervakken v.v. coating | Grijs Ral 5000 | Voorzien van huisnummer |
| Wandafwerking | Ruwe betonwanden gesausd, plaatmateriaal liftkern afgewerkt en gesausd | Ral 9003 | |
| Kolommen | Tot 600mmm+vloer gesausd, daarboven onafgewerkt beton | Ral 5000 | |
| Plafond afwerking geïsoleerd | Houtwolcement plafond | Wit | Inclusief zijkant balken en 600 mm van de bovenzijde van de wand. |
| Plafond afwerking ongeïsoleerd | Gesausd | Ral 9003 | |
| Kozijnen | Houten kozijnen met HPL deur | Ral 9002 | Deur trappenhuis voorzien van glasstrook |
| Techniekrimte | | | |
| Vloer | Betonvloer gevlinderd | | |
| Wanden | Onafgewerkt | | |
| Plafond | Onafgewerkt | | |

5.2 Privé gedeelte

| Interieur | | |
|---------------------------|------------------|--|
| | Kleur/materiaal | Toelichting |
| Wanden | | Behangklaar, met uitzondering van badkamer en toiletruimte (toiletruimte boven tegelwerk wit spuitwerk) en meterkast (onafgewerkt) |
| Betonplafond | Wit | Structuurspuitwerk, V-naden blijven in het zicht, plafond meterkast onafgewerkt |
| Binnenzijde gevelkozijnen | | Conform geveltekening, kleur binnenzijde gelijk aan kleur buitenzijde |
| Vensterbanken | Wit | Kunststeen |
| Vloer | | Onafgewerkt anhydriet |
| Tegelwerk | Glans wit | Wandtegels: 30 x 60 cm, liggend verwerkt, Badkamer tot plafond, toilet tot 1 tegel boven inbouwreservoir |
| | Donkergrijs | Vloertegels: 60 x 60 cm, Douchevloer op afschot. 1 zijde begrenst met dorpel |
| | Wit en grijs | Voegkleur: wand wit en vloer grijs |
| Sanitair | Wit | Zie de sanitairbrochure |
| | | Wasmachinekraan en vaatwaskraan. Afgedopte leidingen in de keuken voorzien van hoekstopkraan. |
| Binnendeurcombinaties | Hout, alpine wit | Houten montage kozijn, deurhoog (zonder bovenlicht). Deur Svedex Superlak stomp, meterkastdeur onderzijde en bovenzijde voorzien van witte roosters, woonkamerdeur voorzien van glas, type Svedex CN07 |
| | | Ruimte onder binnendeuren 28 mm. De ruimte tussen de afgewerkte vloer en onderzijde deur dient minimaal 20 mm te zijn |
| Binnendeurbeslag | Rvs | Rvs op rozet Svedex mood |
| Schakelmateriaal | Alpine wit | Volledige inbouw, Jung AS500 |