

Technische Omschrijving

27 Appartementen - The Orchard II



Bouwnummers

02.06 02.07 02.08 02.09
04.03 04.05
05.03 05.05
06.03 06.05
07.01 07.02
11.01 11.03 11.04
12.03 12.04
13.03 13.04
14.01 14.02 14.03
15.01 15.02 15.03
16.01 16.02

Bijlagen

¹ TBA-Tabelkaart 2 Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen

² NEN 2747:2001 Vlakheid en evenwijdigheid van vloeroppervlakken

³ Uitvoeringsrichtlijn IKOB-BKB URL 35-101: Regelmatigheid van tegelwerk

⁴ Begrippenlijst

⁵ Toelichting WKO installatie InWarmte (derde partij)

1. ALGEMEEN

In de technische omschrijving staan de technische specificaties van het appartementencomplex en de privé-gedeelten, zoals onder andere de toepassing van materialen en kleuren, omschreven. Voor de indeling en maatvoering van de appartementen en algemene (verkeers-)ruimten verwijzen wij u naar de verkooptekeningen die behoren bij de aannemingsovereenkomst.

Deze technische omschrijving vormt één onlosmakelijk geheel met de verkooptekeningen.

1.1 BOUWPLAN

Het project The Orchard is gelegen in Rijswijk en ligt tussen de Steenvoordelaan en de Prins Johan Friso Promenade.

Het project omvat 2 woongebouwen The Orchard I & The Orchard II. The Orchard I omvat een commerciële plint met daarop 2 woontorens, totaal 407 appartementen, en omvat onder meer 213 parkeerplaatsen, een daktuin, nutsruimten en de WKO-hoofdverdeelruimte. Het ontwerp van The Orchard I is van De Zwarte Hond Architecten.

Deze technische omschrijving betreft de bouw van The Orchard II, een gebouw van 17 bouwlagen naar ontwerp van Nudus -Architecten en omvat een begane grond met daarop 102 appartementen. De begane grond omvat de entree en gebruikruimten voor wonen en commerciële ruimten en nutsbedrijven. De bewoners van The Orchard II maken gebruik van de parkeergarage in The Orchard I.

De inrichting van de openbare ruimte wordt door de gemeente ontworpen en uitgevoerd.

Het gevelonderhoud wordt mogelijk gemaakt door toepassing van een 'glazenwasinstallatie' op het dak, waarbij een dakrails over het dak loopt waarover een wagon loopt die een onderhoudsbakje langs de gevel kan laten zakken. De 'glazenwasinstallatie' kan niet de eerste verdieping en begane grond bereiken (behoudens aan de Steenvoordelaan).

De afvalinzameling geschiedt via een collectieve containerruimte. De VvE dient het afval aan de straat aan te bieden.

1.2 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

De bepalingen volgens het Bouwbesluit (geldend op het moment van indiening van de omgevingsvergunning) en de bepalingen van Nutsbedrijven zijn van toepassing, alsmede de bepalingen van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) conform Garantie-en Waarborgregeling 2024 en het bijbehorende garantiesupplement, bestaande uit Modules I en IIB van het SWK en de in de aanvraag omgevingsvergunning opgenomen gelijkwaardigheden.

De SWK garanties en waarborg zijn niet van toepassing op de installaties. Dit gaat met name om de warmtelevering die door derden wordt voorzien. Daarnaast kan in bepaalde situaties drukverlies optreden bij gelijktijdig gebruik van warmwatertappunten in de badruimte en/of kan in sommige situaties een afwijking ontstaan van de SWK temperatuureis van de badruimte, ondanks zorgvuldig ontwerp en realisatie van de installaties van de badruimte.

1.3 RUIMTEBENAMING

De verschillende ruimten van het appartementencomplex, zoals ze op de tekening zijn aangegeven, worden volgens het bouwbesluit als volgt aangeduid:

Tekening	Bouwbesluit
Gang	Verkeersruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte / Technische ruimte
WM	Technische ruimte warm
KM	Technische ruimte koud
Balkon	Buitenruimte
Patio	Buitenruimte
Loggia	Buitenruimte
Dakterras	Buitenruimte

Overige ruimten

Hoofdlobby	Gemeenschappelijke verkeersruimte
LBK Ruimte	Technische ruimte
Gang	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Trappenhuis	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Fietsenberging	Gemeenschappelijke bergruimte
Scotmobiel	Gemeenschappelijke bergruimte
Watermeter drukverhoging	Technische ruimte
Werkkast	Onbenoemde ruimte
Horeca/Commercieel	Bijeenkomstfunctie
Huisvuil en Opslag	Technische ruimte
Techniekruimte WKO	Technische ruimte
Distr. Stedin	Technische ruimte
Doorvoer	Technische ruimte
Technische ruimte	Technische ruimte
Parkeerplaats	Overige gebruiksfunctie

1.4 KRIJSTREEPMETHODE

Het kan mogelijk zijn dat er in verband met beperking van daglichttoetreding in sommige kamers gebruik gemaakt wordt van de 'krijstreepmethode'. De ruimte wordt dan verdeeld in een deel verblijfsruimte en een deel onbenoemde ruimte. De daglichttoetreding is bepaald op het deel verblijfsruimte. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de bouwregelgeving die gesteld worden aan het appartement.

Op de verkooptekening staat de krijstreep middels een arcering aangegeven.

1.5 Vereniging van Eigenaren

Als koper van een appartement wordt u eigenaar van een aandeel (een zogenoemd "appartementsrecht") in het gehele gebouw en heeft u het uitsluitend gebruiksrecht van een appartement met (eventueel) een berging. Deze vormen samen uw privé gedeelte waarvan het onderhoud aan de binnenzijde geheel voor u is. U wordt lid van de betreffende Vereniging van Eigenaren.




De parkeerplaats die u (eventueel) heeft gekocht is ook een appartementsrecht, echter in een andere Vereniging van Eigenaren.

De rechten en plichten van iedere eigenaar in een Vereniging van Eigenaren worden opgenomen in een of meerdere splitsingsakte(s), welke bij het notariële transport aan iedere eigenaar wordt/worden overhandigd. Door de Vereniging van Eigenaren worden jaarlijks (op basis van een VVE-begroting) de VVE-kosten vastgesteld, bestaande uit onder andere de opstalverzekeringspremie, onderhoudskosten (buitenzijde en de gemeenschappelijke gedeelten als parkeergedeelte, lift, trappenhuizen, gevelonderhoudinstallatie en entree), energieverbruik van algemene (techniek) ruimtes en eventuele schoonmaakkosten. Tevens wordt uit de VVE-kosten een reservefonds gevormd voor het groot onderhoud. Het aandeel dat u in de jaarlijkse VVE-kosten betaalt is gerelateerd aan de grootte van uw appartement en buitenruimte.

1.6 ENERGIE PRESTATIE

Conform de eisen van het Bouwbesluit moeten woningen voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). De energieprestatie wordt behaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen.

De waarden voor BENG zijn vastgesteld voor woongebouwen, zie onderstaande tabel. De eisen voor BENG 1 zijn afhankelijk van de verhouding tussen het oppervlak van de gebouwschil en het verwarmd oppervlak. Voor The Orchard II wordt voldaan aan de eis “woongebouw” ≤ 65 .

Gebruiksfunctie	Energiebehoefte (BENG 1) [kWh/m ² .jr]		Primair fossiel energiegebruik (BENG 2) [kWh/m ² .jr]	Aandeel hernieuwbare energie (BENG 3) [%]
	A_{i_s}/A_g - verhouding	Eis		
	Grondgebonden woningen (andere woonfunctie)	$A_{i_s}/A_g \leq 1,5$		
$1,5 < A_{i_s}/A_g \leq 3,0$		$\leq 55 + 30 * (A_{i_s}/A_g - 1,5)$		
$A_{i_s}/A_g > 3,0$		$\leq 100 + 50 * (A_{i_s}/A_g - 3,0)$		
Woongebouw	$A_{i_s}/A_g \leq 1,83$	≤ 65	≤ 50	$\geq 40 \%$
	$1,83 < A_{i_s}/A_g \leq 3,0$	$\leq 55 + 30 * (A_{i_s}/A_g - 1,5)$		
	$A_{i_s}/A_g > 3,0$	$\leq 100 + 50 * (A_{i_s}/A_g - 3,0)$		

1.7 RC-WAARDE EN U-WAARDE (isolatiewaarden)

De Rc-waarde is een onderdeel in de BENG-berekening en is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie (=warmte) verliezen. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in $m^2.K/W$ en is volgens de huidige normen minimaal $3,7 m^2.K/W$ ten behoeve van begane grondvloeren, $4,7 m^2.K/W$ ten behoeve van de buitengevels en $6,3 m^2.K/W$ (gemiddeld) ten behoeve van daken. Hoe hoger het getal hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen.

Voor de woningen worden de volgende RC-waarden aangehouden m.b.t. de warmteweerstand van de constructie:

- vloer boven onverwarmde besloten ruimte	3,7 $m^2.K/W$
- vloer boven retail (verwarmde ruimten)	3,7 $m^2.K/W$
- vloer boven buitenlucht of sterk geventileerde ruimte	6,3 $m^2.K/W$
- dakvloer	6,3 $m^2.K/W$
- dakvloer dakterras	6,3 $m^2.K/W$
- gevel grenzend aan buitenlucht of sterk geventileerde ruimte	4,7 $m^2.K/W$
- gevel/wand grenzend aan onverwarmde besloten ruimte	4,7 $m^2.K/W$

Voor de woningen worden de volgende waarden aangehouden m.b.t. de warmtedoorgangscoefficiënt:

- Uw-waarde, gevelopeningen (incl. kozijn)	0,94 $W/m^2.K$
--	----------------

Voor de woningen wordt de volgende waarde aangehouden m.b.t. de infiltratie:

- Q_{V10} -waarde	0,3 $dm^3/s/m^2$
---------------------	------------------

1.8 WIJZIGINGEN VOORBEHOUDEN

Deze verkoopdocumentatie van het project The Orchard II is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname in het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen.

Conform de Algemene Voorwaarden SWK versie 2024, behorend bij de (koop-)/aannemingsovereenkomst voor appartementen, is de ondernemer gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw en het privé-gedeelte; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, ten minste veertien dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen aan de verkrijger. Wijzigingen kunnen onder andere voortvloeien uit:

- Wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en voorschriften;
- Wijzigingen ter voldoening aan de eisen van de constructeur;
- Voorzieningen of wijzigingen ter voldoening aan eisen van Nutsbedrijven
- Wijzigingen noodzakelijk bijvoorbeeld vanuit bouwkundige of bouwfysische aard.

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

De artist impressions, foto's en plattegronden zoals opgenomen op de website zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van het product. Hier kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend. Hiervoor zijn de verkooptekeningen bedoeld. Verrekeningen als gevolg van alle bovengenoemde punten is niet mogelijk.

1.9 ENERGIELABEL

Het Energielabel laat zien hoe energiezuinig een gebouw of appartement is. Het is ook bedoeld om inzicht te geven in maatregelen die energie besparen. Het energielabel kent een schaal die loopt van A++++ tot en met G. Woningen met een A++++ label zijn het energiezuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

Uw appartement heeft minimaal energielabel A.

Het definitieve energielabel wordt mede beïnvloedt door de ligging, omvang en oriëntatie van uw appartement in de definitieve berekening die bij oplevering wordt aangeboden. Het definitieve energielabel kan mogelijk A+, A++ of A+++ zijn. Het kan voorkomen dat er verschil zit tussen woningen onderling. Dit is afhankelijk van het gebruiksoppervlak versus het verliesoppervlak, waarbij het verliesoppervlak de gevels, vloeren en daken zijn. Bij oplevering zal voor iedere woning een eigen energielabel worden geleverd.

2. EXTERIEUR

2.1 PEILEN EN MATEN

Als peil geldt de bovenkant van de afwerkvloer direct achter de entree deur van het appartementencomplex. Op de verkooptekening staat de verdiepingsvloer aangegeven. Het peil van de begane grondvloer wordt bepaald door de gemeente en wordt uitgezet op aanwijzing van gemeentelijke instanties. Voor het bepalen van de opstaphoogte ter plaatse van de dorpel bij de entree deur van het privé-gedeelte is voor de vloerafwerking een dikte aangehouden van circa 15mm. Dit betekent dan dat de bovenkant van de dekvloer circa 35 mm lager ligt dan de bovenkant van de woningentree deur dorpel. Deze vloerafwerking is echter niet inbegrepen in de koopsom. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en aangegeven in millimeters (mm).

2.2 GRONDWERK

Onder het grondwerk vallen alle noodzakelijke werkzaamheden voor de aanleg van de fundering, de leidingen in de grond en de bestrating op eigen kavel. Het terrein onder het appartementencomplex wordt afgegraven tot de onderkant van de fundering

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

2.3 TERREININRICHTING

De volgende erfafscheidingen worden volgens de situatietekening aangebracht:

Hekwerken

Het hekwerk op maaiveld, ten behoeve van de Nuts bedrijven, aan de Steenvoordenlaan ter plaatse van de aansluiting met de belending (Hoogvliet) wordt uitgevoerd in staal, gemoffeld in kleur.

Openbare terreininrichting

De openbare terreininrichting zal door en/of naar ontwerp van de gemeente worden uitgevoerd. Het schetsontwerp is te zien op de situatietekening. De openbare inrichting op deze situatie is een momentopname en kan door de gemeente nog worden gewijzigd. Aan het schetsontwerp kunnen geen rechten worden ontleend. Eventuele beplanting en bomen kunnen bestaan uit jonge aanplant.

Tuinaanleg

De dakterrassen op de 2^e en 4^e verdieping worden langs de dakrand voorzien van plantenbakken, voorzien van beplanting.

De erfafscheidingen tussen de woningen onderling op het dakterras van de 2^e, 4^e, 7^e en 11^e verdieping worden uitgevoerd in plantenbakken, voorzien van beplanting.

Beplanting wordt aangebracht in het plantseizoen, hierdoor is het mogelijk dat er bij de oplevering van het appartement/gebouw nog geen beplanting aanwezig is.

Het onderhoud van de planten in de plantenbakken berust bij de Vereniging van Eigenaren.

2.4 HEIWERK

Het appartementencomplex wordt gefundeerd op palen. Het aantal, de lengte en de afmetingen van de palen zijn bepaald door de constructeur.

2.5 FUNDERING

De aard en de afmetingen van de funderingsconstructies zijn bepaald door de constructeur.

2.6 VLOEREN, BOUWMUREN EN GEVELS

Begane grondvloer

De begane grondvloer van het appartementencomplex (Retail ruimten, fietsenberging, techniekruimten) wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonvloer. De vloer wordt afgewerkt met een betonnen druklaag. De begane grondvloer kan door zetting tekenen in de dekvloer. Bij bepaalde type vloerafwerking kan dit later zichtbaar worden. Dit valt niet onder de garantie.

Onder de begane grondvloer bevindt zich de kruipruimte. Voor de toegankelijkheid van de kruipruimte, waarin rioleringsleidingen of andere leidingen gepositioneerd zijn, wordt een sparing gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparing wordt afgedekt met een geïsoleerd vloerluik in een metalen omranding. De exacte plaats van het kruipluik kan in werkelijkheid afwijken van de positie op de verkooptekeningen.

De kruipruimte wordt niet geventileerd. Bij een hoge grondwaterstand of natte weersperiodes kan het voorkomen dat er water in de kruipruimte blijft staan. Dit heeft geen gevolgen voor de bovenliggende constructie.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloeren met een in het werk aangebrachte betonlaag.

In deze vloeren zitten aan de onderzijde V-naden die in het zicht blijven. De plaats van de V-naden is afhankelijk van de plaatindeling. Het kan voorkomen dat de v-naden onderbroken worden doordat de vloer daar als betonbalkconstructie geformeerd is.

Indien nodig worden er voor de opvang van de overspanning van de betonvloeren metalen liggers of betonbalken toegepast. De dikte van de constructie wordt bepaald door de constructeur en kan indien noodzakelijk voor de sterkte onder de betonvloer uitsteken. Op de verkooptekening van de woningen waarin de beton en/of stalen balk zichtbaar is in het plafond is dit door middel van een stippellijn bij het betreffende wanddeel aangegeven, indien van toepassing. De stalen balk wordt brandwerend afgetimmerd.

Dragende wanden

De woningscheidende wanden, dragende gevelwanden en stabiliteitswanden worden massief uitgevoerd in beton, dikte volgens opgave constructeur. De dragende wand op de begane grond en 1^e verdieping tegen de belending wordt uitgevoerd als prefab betonwand welke in het werk gevuld wordt. De zijde aan de belending wordt voorzien van isolatie. Muren kunnen dilataties bevatten.

De dragende gevelwanden worden voorzien van isolatie, luchtspouw en een buitenspouwblad.

Kolommen

Op de begane grond worden beton kolommen toegepast ten behoeve van de constructieve opvang van vloerdelen.

Gevels

Delen van de gevels worden 'niet dragend' uitgevoerd.

De niet-dragende gevels worden als volgt samengesteld:

- Een binnenspouwblad van prefab beton;
- Isolatieplaat in de luchtspouw;
- Een buitenspouwblad.

De niet-dragende gevels rondom de loggia's, patio en de terrasgevels/dakterrassen worden als volgt samengesteld:

- Geïsoleerd houtskeletbouw element, aan de binnenzijde van de woning afgewerkt met een gipsvezelplaat;
- Luchtspouw;
- Een buitenspouwblad.

Buitenspouwblad

Het buitenspouwblad wordt gemaakt van gemetseld baksteen. Er worden drie soorten baksteen toegepast overeenkomstig de kleur- en materialenstaat. Een geribbelde en vlakke groen geëngobeerde baksteen wordt afwisselend (per aantal bouwlagen) gebruikt voor de gevels (behoudens de gevels waar een aluminium gevel wordt gemaakt (bij dakterrassen en balkons).

De bakstenen zijn voorzien van een engobe op kleur. Het metselwerk wordt afgewerkt met een doorstrijk metselmortel, overeenkomstig de kleur- en materialenstaat.

In het metselwerk worden zogenoemde open stootvoegen aangebracht voor ontwatering en ventilatie van de spouw. Tevens worden conform opgave constructeur horizontale en verticale dilataties aangebracht in het metselwerk.

Het metselwerk wordt boven de kozijnen opgevangen door middel van gemoffeld stalen lateien en geveldragers.

Beplating

In metselwerkgevels: De beplating rondom de woningkozijnen en naast en boven de loggia's bestaat uit geanodiseerde aluminium gevelbeplating.

In aluminium gevels: De beplating rondom de kozijnen van de terras- en balkongevels bestaat uit geanodiseerde aluminium gevelbeplating..

De beplating van de zijwanden en plafond van de loggia's bestaat uit gekleurde plaat.

De beplating rondom de kozijnen van de begane grond en de roosters boven de gevelkozijnen bestaat uit gemoffelde beplating.

Diversen

Ter plaatse van de hoofdentree wordt op de buitengevel een steenachtig materiaal toegepast. In de gevel worden sleutelbuizen opgenomen. In de sleutelbuizen wordt de hoofdsleutel van het appartementencomplex geplaatst. De Brandweer en de Nutsbedrijven hebben toegang tot deze sleutelbuizen om in geval van calamiteiten toegang te krijgen tot het gebouw.

Balkons / terrassen / loggia's en patio

De uitkragende balkons op de 3^e, 5^e + 6^e, 8^e + 9^e + 10^e, 12^e + 13^e verdieping zijn van prefabbeton conform kleur en materiaalstaat en voorzien van antislip motief.

De vloeren van de terrassen, loggia's en patio worden afgewerkt met grijze betonnen dreentegels op tegel dragers.

Inherent aan de eigenschappen van beton kunnen er luchtbelletjes en kleurnuances aanwezig zijn in betonelementen.

In de plantenbakken, die als afscheiding van de dakterrassen zijn geplaatst, wordt tegen de gevel een in kleur gemoffeld metaal plantenrek van circa 1,5m breed als privacy scherm geplaatst.

Balustraden

De balustrade langs de terrassen van de 2^e en de 4^e verdieping bestaat uit een plantenbak met daarvoor een hekwerk van gemoffelde stalen balusters met ronde gemoffelde horizontale stalen buizen.

De balustrade langs de terrassen van de 7^e en de 11^e verdieping is opgebouwd uit gemoffeld stalen balusters met een vulling van helder doorzichtig glas.

De balustraden langs de balkons zijn opgebouwd uit gemoffelde lamelhekwerken op een stalen bevestigingsplaat. De woningscheidende balustraden zijn opgebouwd uit gemoffelde lamelhekwerken.

De balustraden van de loggia's zijn opgebouwd uit gemoffelde balusters met een ronde buis.

2.7 POSTKASTEN/BELLENTABLEAU

In de entreehal van het appartementencomplex worden postkasten geplaatst. De postkasten hebben een metalen briefklep en een met een sleutel afsluitbaar deurtje.

In de frontplaat van de postkasten en in de buitenentree in het metselwerk wordt een videocamera en spreekluistertoestel voor de videofooninstallatie met een kiesvenster opgenomen.

2.8 BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen en -ramen in de gevel van de woningen worden uitgevoerd in aluminium. De te openen ramen en deuren in de kozijnen zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De buitenzijde van de woningkozijnen wordt geanodiseerd uitgevoerd, de binnenzijde wordt wit gemoffeld.

Het kozijn en deur van de entree fietsenberging wordt uitgevoerd in gemoffeld staal.

De blinde geveldelen grenzend aan de loggia's (appartementen: 14.01, 14.02, 14.03, 15.01, 15.02, 15.03, 16.01, 16.02) worden aan de buitengevel voorzien van een zogenaamde shadowbox ingevuld met grijze beglazing.

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden voorzien van isolerende triple beglazing. De entree pui op de begane grond is voorzien van beglazing. Daar waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is wordt doorvalveilig glas toegepast en/of beglazing met een geluidsisolerende en/of brandvertragende werking. Door de verschillende dikten en/of thermische eigenschappen van de beglazing kan onderling kleurverschil en/of zichtbare vervormingen in het glas optreden.

De elektrische schuifdeurautomaat tussen de buitenentree en de entreehal wordt voorzien van een tijdslot (in overleg met de VVE vast te stellen), zodat in de avond en in de nacht de entreehal alleen op uitnodiging bereikbaar is.

De elektrische draaideurautomaat bij de entree fietsenstalling wordt bediend door een tag aan de buitenzijde en een signalering aan de binnenzijde.

2.10 HANG-EN SLUITWERK BUITEN

De buitendeuren en –ramen van de appartementen en algemene (verkeers-) ruimten worden voorzien van systeem gebonden hang-en sluitwerk Het hang- en sluitwerk voldoet, conform regelgeving, aan de eisen van Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) op woning- en gebouwniveau. Het keurmerk/certificaat voor PKVW wordt niet aangevraagd.

De cilindersloten van de woningentree deur, het eventuele terras, balkon- of loggiadeur en de eventuele buiten de woning gelegen bergingsdeur zijn gelijksluitend, zodat deze deuren met dezelfde sleutel te openen zijn. De deuren van de algemene entree- en verkeersruimten, huisvuil en opslag, fietsenberging, zijn te openen middels een separate sleutel.

De deuren tussen de lifthallen en de corridors en trappenhuis worden voorzien van een loopslot. De deuren van de overige ruimten krijgen een separate sleutel, waarvan de sleutel(s) in beheer wordt gegeven van de Vereniging van Eigenaren.

De deuren die gelegen zijn in een vluchtroute zullen worden voorzien van deurdrangers. De deuren tussen de lifthal en corridor zijn voorzien van kleefmagneten die aangesloten worden op een rookmelder. Bij brand zullen de kleefmagneten loslaten waardoor de dranger zijn werk kan doen en de deuren zullen sluiten.

2.11 ZONWERING

In het plan worden geen zonweringen geplaatst en er zijn geen voorzieningen opgenomen voor het plaatsen van zonwering na oplevering.

2.12 AFWERKING DAKEN, LOGGIA'S EN PATIO

Afwerking bovenste dak

Het bovenste platte dak en de liftopbouw wordt voorzien van isolatie en een bitumineuze dakbedekking. De isolatie en de onderlaag van de dakbedekking wordt mechanisch bevestigd, de toplaag wordt gebrand. Op het dak wordt een valbeveiligingssysteem aangebracht en een looppad van grijze betontegels.

Op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de afvoer van hemelwater, ventilatie en ontluchting van de riolering. Tevens wordt een watertappunt ten behoeve van het gevelonderhoud aangebracht.

Daktoetreding

Het dak is via de lifthal 16^e verdieping bereikbaar door middel van een afsluitbaar dakluik met ingebouwde schaartrap.

De personen die het dak betreden dienen zelf persoonlijke beschermmiddelen mee te nemen en te gebruiken, bijvoorbeeld een lijn en harnas om te kunnen aanklikken aan de aangebrachte voorzieningen.

Aan de VvE wordt 1 harnasgordel en veiligheidslijn geleverd.

Afwerking loggia's en patio

De loggia's en patio worden voorzien van isolatie en een bitumineuze dakbedekking.
De vloer wordt afgewerkt met grijze betonnen dreentegels.

De wanden van de loggia's en patio worden afgewerkt met gekleurde plaat, de plafonds van de loggia's worden afgewerkt met gekleurde plaat.

Afwerking prive terrassen 2e, 4e, 7e en 11e verdieping

De privéterrassen worden voorzien van isolatie en een bitumineuze dakbedekking.
De vloer wordt afgewerkt met grijze betonnen dreentegels.

Hemelwaterafvoeren

De balkons, loggia's en patio worden voorzien van kunststof hemelwaterafvoeren.

De daken van het appartementencomplex worden voorzien van een afvoersysteem, waarbij de leidingen ingestort in de dakvloer liggen en kanalen in de schachten weggewerkt zijn.

De platte daken en de terrassen krijgen zogenaamde noodoverstort voorzieningen (spuwers), die dienstdoen als signaalfunctie. Dit zijn extra afvoeren bij de gevels, die het regenwater afvoeren indien de normale afvoeren verstopt zitten of bij extreme regenval overbelast zijn.

De hemelwaterafvoeren (HWA) van de hoofddaken worden aangesloten op het schoon water gemeenteriool, de daken van de dakterrassen op het vuilwaterriool.

3. INTERIEUR ALGEMENE RUIMTEN

3.1 TRAPPEN EN BALUSTRADEN

De trappen in de trappenhuizen en de tussenbordessen tussen begane grond en 1^e verdieping in de trappenhuizen worden uitgevoerd in standaard grijze prefab beton, voorzien van een antislip profiel. Aan 1 zijde van het trappenhuis wordt een metalen leuning gemonteerd.

3.2 BINNENWANDEN

De wanden tussen de appartementen en de algemene ruimten (lifthal, corridor en doorvoer) worden uitgevoerd in woningscheidende metalstudwanden. De wanden worden voorzien van gipsvezelbeplating.

3.3 BINNENKOZIJNEN EN-DEUREN

De binnendeurkozijnen van de algemene (verkeers-)ruimten, techniekruimten, werkkast, bergingen, meterkasten en doorvoerkasten worden uitgevoerd in hout en zijn afgewerkt met een dekkende verf, kleur overeenkomstig de kleur- en materiaallijst achter in deze omschrijving.

De pui tussen entreehal en woonlobby is van aluminium en voorzien van een schuifdeurautomaat. De schuifdeurautomaat wordt bediend vanuit de entreehal door de videofoon of tag, vanuit de woonlobby vindt de bediening plaats via een signalering.

De kozijnen en deuren van de woningtoegang zijn uitgevoerd in staal, de deur is voorzien van een deurspion en een vrijloopdeurdranger.

De deuren van de algemene (verkeers-)ruimten, techniekruimten, LBK ruimte, werkkast, bergingen, meterkasten en doorvoerkasten worden uitgevoerd in een nader te bepalen materiaal, kleur overeenkomstig de kleur- en materiaallijst achter in deze omschrijving.

De deuren tussen de woonlobby en trappenhuis en tussen woonlobby en verbindingsgang, tussen verbindingsgang en trappenhuis, tussen verbindingsgang onderling, tussen verbindingsgang en huisvuil en opslag, fietsenstalling, tussen corridor en bergingsgang, tussen lifthal en trappenhuis zijn voorzien van een glasstrook.

Waar volgens regelgeving deuren zelfsluitend uitgevoerd dienen te worden wordt op de deur een dranger aangebracht.

Waar nodig worden deuren van technische ruimten, doorvoerkasten, werkkasten en bergingen voorzien van ventilatieroosters.

3.4 HANG- EN SLUITWERK BINNENDEUREN

De deuren van de techniekruimten, LBK-ruimte, werkkast, bergingsgang, bergingen, meterkasten, CVZ kasten en doorvoerkasten worden uitgevoerd met een cilinderslot.

De deuren van de privé bergingen grenzend aan de bergingsgang worden voorzien van een cilinderslot gelijksluitend aan de woningtoegang.

De woningentree wordt uitgevoerd met een cilinderslot en is SKG *** (of SKG ** met kerntrekbeveiliging) gecertificeerd.

De deuren tussen de woonlobby en de verbindingsgang, tussen de verbindingsgang en huisvuil en opslag, tussen de verbindingsgangen fietsenstalling worden voorzien van een draaideurautomaat bediend door een tag aan de gangzijde en een elleboogschakelaar aan de binnenzijde. Alle overige deuren worden voorzien van een loopslot.

Waar nodig conform de regelgeving en PKVW wordt inbraakwerend hang- en sluitwerk toegepast.

3.5 PLAFONDAFWERKING

De plafonds van de entreehal en woonlobby worden afgewerkt met een verlaagd akoestisch stucplafond. In het plafond worden inspectieluiken opgenomen.

De plafonds van de verbindingsgang, corridor op verdieping 1 en 2 en lifthal op verdieping 1 en 2 worden afgewerkt met een verlaagd uitneembaar verdekt systeemplafond.

Daar waar nodig (in algemene ruimten) worden de plafonds afgewerkt met geïsoleerde houtwolcementplaten met Rc waarde conform bouwbesluit.

De plafonds van de lifthal en corridor van de 3^e t/m de dakverdieping en de onderzijde van de bordessen van het trappenhuis worden afgewerkt met een akoestische plaat

De onderzijde van de betontrappen worden voorzien van spuitwerk.

3.6 WANDAFWERKING

In de entreehal en de woonlobby is aan 1 zijde een wand van groen geglaazuurde gevelsteen. In deze wand is in de entreehal een nis opgenomen met een zitbank. De overige wanden in de entreehal en lobby zijn afgewerkt met sauswerk.

De lifthallen en corridors van de verdiepingen zijn afgewerkt met sauswerk. Op de wand in de lifthal tegenover de liftdeuren wordt een geschilderde band tot circa 1200 mm hoog aangebracht.

De wanden van de trappenhuizen, bergingsgang, fietsenberging en scootmobielruimte zijn afgewerkt met structuurspuitwerk.

De verbindingsgang op begane grond is afgewerkt met structuurspuitwerk en voorzien van een lambrisering van 1200 mm hoog van metaal.

Achter de uitstortgootsteen in de werkkasten wordt een tegelplateau aangebracht.

De overige wanden zijn verder niet afgewerkt.

De wanden in de entreehal en woonlobby, voorzien van sauswerk, en de wanden van de lifthallen en corridors worden afgewerkt met een aluminium plint.

De wanden afgewerkt met structuurspuitwerk worden voorzien van een geschilderde houten plint.

3.7 VLOERAFWERKING

De vloeren van de entreehal en woonlobby worden voorzien van vloertegels. In de entreehal wordt achter de hoofdentreedeur een schoonloopmat aangebracht.

De lifthallen en corridors worden voorzien van tapijttegels.

Alle overige algemene ruimten en privé bergingen worden afgewerkt met een zandcement dekvloer.

3.8 ALGEMENE AFWERKINGEN

In de entreehal en de lifthallen worden metalen huisnummers en verwijsborden aangebracht.

De deuren van algemene ruimten worden voorzien van een ruimteaanduiding.

In de entreehal worden postbussen geplaatst, de postbussen zijn voorzien van huisnummer en ja/nee aanduiding. Indien noodzakelijk zullen conform de regels van het PKVW in de bergingsgangen en entree-/lifthallen bolspiegels worden toegepast.

4. INTERIEUR PRIVÉ-GEDEELTE

4.1 BINNENWANDEN

De niet-dragende woningscheidende binnenwanden tussen de woning en de corridor worden uitgevoerd in metal-stud, opgebouwd uit metalen frames met isolatie en aan beide zijde afgewerkt met een gipsplaat.

De niet-dragende woningscheidende binnenwanden tussen de woningen onderling worden uitgevoerd in metal-stud, opgebouwd uit metalen frames met isolatie en aan beide zijden een gipsplaat.

De wanden worden aan de woningzijde behangklaar conform klasse C van afwerkingsniveaus van in het werk af te werken gipskarton- en gipsvezelplaten op systeemwanden en- plafonds, TBA-Tabelkaart¹ d.d. juli 2015

De niet-dragende binnenwanden (scheidingswanden) in het appartement worden uitgevoerd in gipsblokken, dikte 70 en 100 mm. De wanddikte is afhankelijk van de functie van de diverse ruimten. De wanden worden behangklaar conform groep 3 van TBA-Tabelkaart 2 Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen¹ afgewerkt, dit betekent dat er nog kleine gaatjes en oneffenheden in kunnen zitten.

De dragende binnenwanden ten behoeve van de stabiliteit worden uitgevoerd in beton, dikte conform opgave constructeur. De wanddikte is afhankelijk van de positie, zie hiervoor de verkooptekening. De wanden worden behangklaar conform groep 3 van TBA-Tabelkaart 2 Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen¹ afgewerkt.

¹TBA_Tabelkaart, zie bijlage.

4.2 BINNENKOZIJNEN EN-DEUREN

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen. De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd met bovenlichten met een afgeslankte bovendorpel. Indien de betonconstructie boven het kozijn doorgezet wordt, wordt het kozijn zonder bovenlicht uitgevoerd. De binnendeurkozijnen van de woningen op de 1^e verdieping worden uitgevoerd zonder bovenlicht, de omliggende wand gaat over het kozijn heen.

De binnendeurkozijnen tussen de gang en de verblijfsruimten (woonkamer en slaapkamers) en techniekruimte worden voorzien van een dopaanslag.

In de bovenlichten wordt glas geplaatst. Bij de meterkasten, installatieruimte en bergingen wordt in het bovenlicht een paneel geplaatst.

De vlakke opdek binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en voorzien van aluminium krukken en schilden, waar nodig voorzien van kast-, loop- of vrij/bezet sloten.

De deuren van de meterkasten worden voorzien van 2 ventilatieroosters.



De deur tussen de installatieruimte en een verblijfsruimte wordt voorzien van een zwaardere akoestische vulling en een valdorpel. Het kozijn wordt voorzien van een driezijdige kierdichting.

Onder de deur van de toilet en badkamer, wordt een kunststenen dorpel aangebracht. Onder de deur tussen de installatieruimte en verblijfsruimte wordt een dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren in het appartement worden geen dorpels aangebracht.

Onder de deuren is een minimale ruimte van circa 13mm noodzakelijk ten behoeve van ventilatie binnen het appartement. Indien een deur naar een verblijfsruimte minder dan 2 meter van de voordeur is gelegen zal deze deur worden voorzien van een 3-zijdige kierdichting en 10mm ruimte onder de deur. De ruimte onder de deur is werkelijk 28 mm, omdat er rekening is gehouden met een door u aan te brengen vloerafwerking (bv. Laminaat of tapijt) van 15mm.

Kleuren overeenkomstig de kleur- en materiaallijst achter in deze omschrijving.

4.3 PLAFONDAFWERKING

De plafonds binnen het appartement worden voorzien van structuurspuitwerk. Met uitzondering van het plafond in de meterkast, deze worden niet nader afgewerkt.

De installatieruimte van de woningen met bouwnummer 1.06, 1.07, 1.08, 1.09 en 1.10 en een deel van de gang van de woningen met bouwnummer 1.05 en 1.06 worden voorzien van een verlaagd gipsplatenplafond. Dit plafond wordt afgewerkt met structuurspuitwerk. Dit plafond heeft een brandwerende functie en mag niet beschadigd worden (door aanpassing, sparingen, spotjes, etc.)

De V-naden van de betonnen breedplaat vloeren blijven zichtbaar in het plafond. De plaats van de V-naden is afhankelijk van de plaatindeling en kunnen een onregelmatige verdeling hebben. Wij adviseren de V-naden niet dicht te zetten in verband met mogelijke scheurvorming als gevolg van de werking van de verschillende materialen en vloeroverspanningen bij elkaar.

4.4 WANDAFWERKING

Alle wanden in het appartement worden behangklaar tot circa 50mm boven de dekvloer afgewerkt conform art. 4.1, met uitzondering van:

- de wanden in de meterkasten: deze worden niet nader afgewerkt;
- de wanden van de badruimte: deze worden uitgevoerd met tegelwerk en structuurspuitwerk;
- de wanden van de toiletruimte: deze worden uitgevoerd met tegelwerk en structuurspuitwerk.

In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht. Wij gaan er van uit dat u bij de eindafwerking zelf een plint met een hoogte van minimaal 50mm aanbrengt. De vloerafwerking dient ter voorkoming van geluidsoverdracht los gehouden te worden van de wanden. De plinten dienen los gehouden te worden van de vloerafwerking.

Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden, ter plaatse van borstweringen, kunststenen vensterbanken aangebracht. De vensterbanken kunnen worden opgedeeld in meerdere elementen.

4.5 VLOERAFWERKING

Op de vloeren binnen het appartement, met uitzondering van de badkamer, wordt een 'zwevende' dekvloer aangebracht bestaande uit een isolatie en anhydriet. In de badkamer en toilet wordt een zandcement dekvloer met een afwerking van vloertegels aangebracht.

De dekvloer wordt niet geschuurd. Er kunnen lichte oneffenheden aanwezig zijn. In het toilet en- en badruimte wordt een tegelvloer aangebracht.

Bij de keuze van uw vloerafwerking adviseren wij om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf. Niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de vloer worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met hechting, vereiste vlakheid van de vloer of bouwvocht dat nog in de vloer of het appartement aanwezig is. In verband met de vloerverwarming mag de warmteweerstand van de vloerafwerking maximaal $R_c=0,09 \text{ W/m}^2\text{K}$ bedragen. In verband met mogelijke scheurvorming in de dekvloer adviseren wij om geen coatingvloeren te laten aanbrengen.

Vanuit geluidstechnische eisen naar onderliggende appartementen mogen er geen zwevende vloerafwerkingen op de reeds aanwezige zwevende dekvloer worden aangebracht.

Waarschuwing vloerkoeling: er kan condens optreden door koeling. Laat u hierover adviseren bij uw vloerenleverancier.

De vloeren worden aangebracht conform vlakheidsklasse 4 overeenkomstig de NEN 2747:2001-Tabel 1 ².

² NEN 2747:2001-Tabel 1, zie bijlage

4.6 TEGELWERK

Het tegelwerk wordt uitgevoerd conform de uitvoeringsrichtlijn IKOB-BKB URL 35-101, groep 2³.

De wanden en vloeren van de bad- en toiletruimte worden voorzien van tegelwerk, overeenkomstig de kleur- en materiaalstaat interieur, achter in deze omschrijving. De hoogte van het tegelwerk is 1200 mm vanaf de vloer, bij de douchehoek is de hoogte 2100 mm. Boven het tegelwerk wordt de wand afgewerkt met structuurspuitwerk.

De douchehoek zal op afschot worden getegeld richting de doucheput. Het tegelpatroon is recht en de wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht.

³ IKOB-BKB URL 35-101, zie bijlage

4.7 KEUKENOPSTELLING

De appartementen worden zonder keukeninrichting geleverd. Wel worden de installatie voorzieningen aangebracht op de basis-positie zoals op de nul tekeningen keukens is aangegeven ten behoeve van:

- Vaatwasser (enkele wandcontactdoos + beluchte tapkraan + afvoer)
- Oven of combi-oven (enkele wandcontactdoos op aparte groep)
- Kookplaat (Perilex aansluiting op aparte kookgroep 2x230V)
- Afzuigkap (enkele wandcontactdoos)
- Koel-/vriescombinatie (enkele wandcontactdoos)
- Filterstopkranen (koud- en warm water) ten behoeve van aansluiten keukenmengkraan
- Afvoer ten behoeve van spoelbak
- 3 standen schakelaar WTW-unit
- 2x dubbele wandcontactdoos voor algemeen gebruik (boven aanrechtblad)
- Loze leiding t.b.v. bijvoorbeeld een elektrische boiler voor kokend water

4.8 BINNENTIMMERWERK

De meterkast wordt voorzien van betimmering conform de eisen van de Nutsbedrijven en overige regelgeving.

5. INSTALLATIES ALGEMENE RUIMTEN

5.1 RIOLERING

De vuilwaterriolering wordt in de vloer ingestort en versleept naar de standleiding in de leidingschachten. De standleiding wordt onder de begane grondvloer verzameld en naar de gevel versleept.

De rioleringsleidingen worden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool.

De liftput van de brandweerlift wordt voorzien van een put en aangesloten op het vuilwaterriool.

5.2 WATERINSTALLATIE

Vanaf de hoofdaansluiting op de drinkwaterleiding van het waterleidingbedrijf wordt de hoofdleiding aangelegd naar de drukverhogingsinstallatie in de watermeterruimte. Vanaf de drukverhogingsinstallatie worden verdeelleidingen aangelegd naar de aansluitpunten in alle meterkasten van de appartementen. In de werkkast wordt een tapkraan aangebracht boven een uitstortgootsteen.

De warmwatervoorziening voor de werkkast wordt geregeld via een boiler.

De plantenbakken worden voorzien van een watergeefstelsel door middel van druppelleidingen in de bakken.

Op het hoofddak wordt een watertappunt aangebracht nabij de gevelonderhoudsinstallatie.

5.3 VERWARMINGSINSTALLATIE

Algemene (verkeers-)ruimten worden niet verwarmd.

5.4 VENTILATIE

Algemene (verkeers)ruimten worden, volgens de regelgeving, geventileerd op basis van mechanische lucht toe- en afvoer.

De liftschachten worden geventileerd door een natuurlijke toe- en afvoer. Hiervoor zal een ventilatieopening op het dak worden aangebracht voor de toe- en afvoer.

De buiten de woning gelegen bergingen van de appartementen worden geventileerd op basis van mechanische toe- en afvoer.

De huisvuil en opslagruimte wordt geventileerd op basis van een mechanische toe- en afvoer.

5.5 ELEKTRA

Algemene elektra installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010, geldend op het moment van de bouwaanvraag.

De collectieve installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en, waar nodig, voorzien van een aardlekschakelaar. Deze groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterruimte. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in meterkast die in het zicht blijven. De volgende onderdelen worden aangesloten op de CVZ-kast:

- centrale verlichting in algemene (verkeers-)ruimten
- bergingen en privé-bergingen
- bellentableau, video-/intercominstallatie
- lift
- boiler werkkast
- hydrofoor
- centrale deurautomaten en elektrische sluitplaten
- wandcontactdozen in de algemene (verkeer-)ruimten
- opladers scootmobiel
- opladers fietsenstalling
- gevelonderhoudsinstallatie
- de WKO installatie
- De beregeningsinstallatie voor de plantenbakken

De elektra voorzieningen in de buiten de woning gelegen bergingen van de appartementen bestaan uit een 230V – 6 Ampere afgezekerde installatie. De armaturen worden aangesloten op een bewegingsmelder.

In de lifthallen wordt op elke verdieping een afsluitbare 230V wandcontactdoos aangebracht ten behoeve van bijvoorbeeld schoonmaakdoeleinden. In de fietsenstalling en bergingsgang worden ten behoeve van servicedoeleinden opbouw enkelvoudige wandcontactdozen aangebracht.

De algemene verlichtingsinstallatie in de algemene ruimten wordt compleet opgeleverd met LED-armaturen. In combinatie met een bewegingsmelder wordt het lichtniveau in de verkeersruimten, fietsenstalling, huisvuil en opslag, scootmobielruimte, bergingsgang en bergingen tot het minimaal vereiste lichtniveau teruggebracht indien er langere tijd geen beweging is.

De verlichting wordt ontworpen volgens de eisen van het Bouwbesluit, het Liftinstituut en het Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW).

Er worden in de algemene ruimten armaturen aangebracht.

De uitvoering van de armaturen is nog nader door de architect te bepalen. De trappenhuisen en de vluchtroutes worden voorzien van noodverlichting.

De fietsplekken en scootmobielruimte worden voorzien van wandcontactdozen ten behoeve van het opladen. Per 5 fietsplekken en per 5 scootmobielplekken is 1 wandcontactdoos voorzien.

Bij de oplevering ontvangt de Vereniging van Eigenaren (VvE) een schema van de groepenindeling. De elektriciteit wordt geleverd door een nader door ERA Contour te bepalen leverancier. Na oplevering van de algemene ruimten kan de VvE eventueel van energieleverancier veranderen. De kosten voor een wijziging zijn voor rekening van de VvE.

Deuropener- en/of videfooninstallatie

In de entreehal wordt een videfooninstallatie aangebracht. De deur tussen buitenentree en entreehal en tussen entreehal en woonlobby kunnen op afstand vanuit de appartementen worden geopend met de elektrische deuropener of met een tag in de buitenentree en in de lifthal.

De deur tussen buitenentree en entreehal wordt voorzien van een tijdschakelaar waarmee de openstand van de deur geregeld kan worden. Beide deuren worden aan de binnenzijde voorzien van een signalering zodat de deur automatisch opengaat bij benadering.

5.6 LIFTINSTALLATIE

Ter plaatse van de hoofdentree wordt een dubbele liftinstallatie met stopplaatsen op alle lifthallen op verdiepingen aangebracht. Het hefvermogen van de liftinstallatie is 1000 kg/13 personen met een snelheid van > 1,0 m/s.

De kooitoegang is een automatische openende schuifdeur. De doorgang naar de lift is 1000 x 2300 mm, de cabine afmeting is 1100 x 2100 met een hoogte van 2500 mm. De liftkooi is uitgerust met een spiegel en leuning, een opklapbaar zitbankje, (nood)verlichting en een spreek-/luisterverbinding met een servicedienst bij calamiteiten.

Vloerafwerking:	vloertegel conform centrale hal
Wandafwerking:	RVS
Plafondafwerking:	RVS

Eén van de liften wordt uitgevoerd als brandweerlift, gekoppeld op de brandmeldinstallatie. Bij brand zal de lift naar een vooraf geprogrammeerde verdieping worden gestuurd waarna deze wordt uitgeschakeld voor gebruik. De Brandweer kan de lift dan met een speciale sleutel weer bedienbaar maken om via de lift toegang tot de verdiepingen te krijgen.

5.8 Gevelonderhoudsinstallatie

Er wordt een gevelonderhoud installatie opgenomen op het dak van het woongebouw. Het gevelonderhoud en bewassing van de niet van binnenuit bereikbare geveldelen zal plaatsvinden middels deze installatie en moet door de VvE worden ingekocht bij professionele partijen. De installatie bereikt de geveldelen vanaf de 3^e verdieping. Het gevelonderhoud van de begane grond t/m 2^e verdieping zal door middel van bijvoorbeeld hoogwerkers moeten plaatsvinden.

De beglazing van de woning kan vanuit de woning worden bewassen door middel van de naar binnen openende draai- kiepramen en/of vanaf de balkons/galerijen/loggia/tuin/openbare straat.

5.9 WARMTE- KOUDE OPSLAG SYSTEEM

Het gebouw The Orchard II is samen met The Orchard I aangesloten op een collectief WKO-opslag systeem. In bijlage 5 wordt de werking van het systeem beschreven.

6. INSTALLATIES PRIVÉ-GEDEELTE

6.1 RIOLERING

De vuilwaterriolering van het appartement wordt in de vloer ingestort en versleept naar de standleidingen in de schachten en wordt aangesloten op het gemeenteriool.

De hemelwaterafvoeren staan omschreven bij de daken van deze technische omschrijving.

6.2 WARMTE- KOUDE OPSLAG SYSTEEM

De appartementen worden aangesloten op een WKO-systeem. Dit systeem verzorgt de bereiding van warm tapwater binnen het appartement, evenals de verwarming en koeling.

Om de verwarmingsinstallatie te kunnen testen, vindt de aansluiting enkele weken voor de oplevering plaats. De verbruikskosten van het proefstoken zijn tot het moment van de oplevering voor rekening van ERA Contour B.V. Op het moment van opleveren hoeft de woning nog niet op temperatuur te zijn, maar zal de woning minimaal 15 graden Celsius zijn. Bij vloerverwarming kan het langer duren voor de woning volledig is opgewarmd.

6.3 WATERINSTALLATIE

Vanaf de hoofdaansluiting wordt in de koude meterkast een watermeter geplaatst. Vanaf deze watermeter wordt de koudwaterinstallatie aangelegd. Het leidingwerk wordt tot aan de aansluitpunten in de leidingschacht, vloeren of wanden weggewerkt. De watermeter wordt aangebracht door het waterleidingbedrijf.

De volgende tappunten worden aangesloten op het koudwatersysteem:

- filterstopkraan ten behoeve van aansluiten keukenmengkraan
- beluchte tapkraan ten behoeve van vaatwasser
- spoelinrichting van de closetcombinatie(s);
- fonteinkraan in de toiletruimte;
- wastafelkraan in de badruimte;
- douchekraan in de badruimte;
- badkraan in de badruimte (*indien van toepassing*);
- wasmachinekraan

Warmwaterbereider

Vanaf de warmwaterbereider worden warmwaterleidingen aangebracht naar de volgende tappunten:

- Filterstopkraan ten behoeve van aansluiten keukenmengkraan
- wastafelkraan in de badruimte;
- douchekraan in de badruimte;
- badkraan in badruimte
- voor de woningen 14.01, 15.01, 16.01 en 16.02 wordt in de berging een elektrische hotfill boiler geplaatst ten behoeve van de badkamer.

De capaciteit van de warmtapwaterbereiding is conform klasse CW4. Uitzondering hierop zijn:

- woningen 14.01 en 15.01: deze worden uitgerust met klasse CW5
- woningen 16.01 en 16.02: deze worden uitgerust met klasse CW6

Indien meerdere warmwater tappunten in een badruimte aanwezig zijn en deze gelijktijdig worden gebruikt, kan het voorkomen dat er sprake is van enig drukverlies, ondanks zorgvuldig ontwerp en realisatie van de installaties.

6.4 SANITAIR

In het appartement wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe-en afvoerleidingen. Het sanitair wordt geleverd overeenkomstig de kleur- en materiaalstaat sanitair achter in deze omschrijving.

6.5 VERWARMINGS- EN KOELINGSINSTALLATIE

De woning wordt voorzien van lage temperatuur vloerverwarming- en koeling systeem aangestuurd middels een vloerverdeler die is aangesloten op de afleverset van de WKO-installatie.

Vanaf deze verdeler worden leidingen in de vloer aangelegd, met uitzondering van de berging met de opstelplaats wasmachine, toiletruimte, badruimte ter plaatse van de douchehoek, en onder het ligbad (indien van toepassing) en onder het keukenblok/kookeiland. Op de plaats waar een tapwaterleiding wordt aangebracht is er een zogenaamde "koude zone" waarin ook geen vloerverwarmingsleidingen worden aangebracht. Het niet aanbrengen van vloerverwarmingsleidingen op bovenstaande plaatsen is ter voorkoming van te hoge opwarming van de ruimte en legionella. Of er vloerverwarmingsleidingen in de badkamer en toilet kunnen worden gelegd is afhankelijk van de afmetingen versus de regelgeving voor legionellavrij ontwerpen.

De warmte-en koude afgifte wordt geregeld door middel van een regeling, bestaande uit een hoofdthermostaat. Op de hoofdthermostaat zit een regelkast die bepaalt of de installatie verwarmt of koelt. Hiermee kan de woning worden verwarmd of enkele graden ten opzichte van de buitentemperatuur worden gekoeld.

De hoofdthermostaat wordt in de woonkamer aangebracht. De overige verblijfsruimten, zoals slaapkamers, zijn te regelen middels een ruimtethermostaat en kunnen enkele graden afwijkend ingesteld worden ten opzichte van de hoofdthermostaat. Let op! Als de hoofdthermostaat naar koelen schakelt, dan is het niet mogelijk dat de slaapkamers worden verwarmd. Het is overal koelen OF overal verwarmen.

De vloer hoeft niet egaal warm te worden om de gewenste temperatuur te bereiken. Er wordt geadviseerd om de vloerverwarming altijd op een behaaglijke basistemperatuur in te stellen en daarop te handhaven, aangezien een vloerverwarmingssysteem een lange opwarmtijd heeft die veel energie vraagt.

In de badkamer wordt een elektrische radiator aangebracht om te kunnen voldoen aan de temperatuureisen dan wel vanuit comfort. De capaciteit van de radiator wordt afgestemd op het benodigd vermogen. Dit bepaalt ook het type en afmeting van de radiator. Ter voorkoming van legionella is het niet zomaar mogelijk om een andere badkamerradiator te kiezen. Overleg met een installateur is hiervoor noodzakelijk. De warmteafgifte via de radiator wordt geregeld door middel van een knopthermostaat.

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht bij het afstemmen van de radiator op het benodigde vermogen kan het voorkomen dat wordt afgeweken van de temperatureis en/of opwarmtijd voor deze ruimte.

Bij gelijktijdige verwarming van vertrekken in het appartement middels de vloerverwarming met gesloten ramen en deuren, met de juiste vloerafwerking en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorziening (nachtverlaging is hierbij niet van toepassing) wordt voldaan aan de navolgende ruimtetemperaturen volgens het SWK:

Hal	18°C
Overloop	18°C
Woonkamer	22°C
Keuken	22°C
Slaapkamer	22°C
Toilet	18°C
Badkamer	22°C
Berging in de woning	15 °C

Op de warmte-/ warmwatertoelevering door derden (WKO) is de SWK-garantie niet van toepassing, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe en indirecte gevolgschade en/of het niet voldoen aan de garantienormen, zijn uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

Het leidingwerk in de technische ruimte/berging blijft in het zicht.

In elke ruimte, behoudens technische ruimte, badkamer, inbandige berging, verkeersruimte en meterkast, wordt een ruimte thermostaat aangebracht ten behoeve van het instellen van de gewenste temperatuur.

6.6 VENTILATIE

WTW-installatie

De woning wordt geventileerd door een Warmte Terug Win (WTW) ventilatiesysteem met behulp van een WTW-unit opgesteld in de berging/techniekruimte. Er wordt 'gebruikte' lucht mechanisch afgezogen in de keuken, toiletruimte, badruimte, inbandige berging en ter plaatse van de opstelplaats wasmachine. Er wordt verse buitenlucht mechanisch toegevoerd in de woonkamer, keuken en slaapkamers.

WTW-unit werkt met een warmtewisselaar die "koude" verse buitenlucht verwarmd door middel van de "warme" afgezogen lucht. In de gevel/op het dak worden ventilatie toevoerroosters/toevoerpijpjes aangebracht voor de aanvoer van verse buitenlucht, alsmede ventilatie afvoerpijpjes.

De WTW-unit wordt aangesloten op kanalen die zoveel mogelijk worden weggewerkt in schachten en vloeren. Echter in de ruimte waar de energiemodule/WTW-unit staat opgesteld, worden de kanalen in het zicht gemonteerd.

De energiemodule/WTW-unit maakt geluid. Indien nodig volgens de regelgeving, zullen er geluidwerende deuren voorzien worden om de geluidoverdracht naar verblijfsruimten te beperken. Dit staat dan omschreven in het hoofdstuk 4.2

“Gebruikte” lucht wordt afgezogen door middel van afzuigventielen in de volgende ruimten:

- keuken
- toiletruimte
- badruimte
- opstelruimte wasmachine en/of wasdroger

De positie van de afzuig- en inblaasventielen zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. Positie en aantallen kunnen nog wijzigen.

Ten behoeve van de afzuiging bij de kookplaat dient te worden uitgegaan van een recirculatiekap. Het plaatsen van een motorloze afzuigkap is niet mogelijk, dit geeft een te snelle vervuiling van het ventilatiesysteem. Een afzuigkap met motor plaatsen is tevens niet mogelijk aangezien er niet voorzien is in een separaat ventilatiekanaal naar buiten.

6.7 ELEKTRA

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de NEN 1010, alsmede de voorschriften van het energiebedrijf. Op de verkooptekeningen staat de elektrische installatie aangegeven. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van aardlekschakelaar(s). Deze groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast.

In het appartement worden de wandcontactdozen en schakelaars van het type inbouw toegepast, met uitzondering van de wandcontactdozen in de meterkast, installatieruimte en berging welke van het type opbouw worden.

In de woonkamer, keuken en slaapkamers worden de wandcontactdozen horizontaal geplaatst op circa 300mm boven de afwerkvloer, uitgezonderd de wandcontactdozen bij de keukenopstelplaats. Deze worden geplaatst conform 0-tekening.

In de overige ruimten worden de wandcontactdozen geplaatst op circa 1050mm boven de afwerkvloer. De wandcontactdoos in de meterkast wordt conform voorschriften geplaatst. De wandcontactdozen ter plaatse van de keukenopstelling worden eveneens aangegeven op de ‘0-tekening’ van de keukenopstelling (deze ontvangt u via uw wooncoach).

De lichtsckakelaars in het appartement worden op circa 1050 mm boven de afwerkvloer geplaatst, uitgezonderd de lichtsckakelaar bij de keukenopstelplaats. Deze wordt geplaatst op circa 1250 mm boven de afwerkvloer.

In de badkamer wordt een wandlichtpunt boven de wastafel aangebracht op circa 1800mm+vloer. Bij een enkele wastafel valt deze weg achter de spiegel. Bij een dubbele wastafel wordt het lichtpunt tussen de spiegels geplaatst.

Het aardpunt wordt afgedekt met een 'blindplaat' nabij de wastafel.

De levering en aansluiting van armaturen binnen het appartement is niet in de koopsom inbegrepen. De videofooninstallatie is voorzien van een extra toon voor de deurbelinstallatie van de woningtoegangsdeur. Ter plaatse van de loggia, balkon en/of terras wordt een buitenarmatuur aangebracht welke wordt aangesloten op de woninginstallatie.

De elektriciteit wordt tot oplevering geleverd door een nader door ERA Contour te bepalen leverancier. Na oplevering van het appartement kunt u eventueel van energieleverancier veranderen. De kosten voor een wijziging zijn voor rekening van de koper.

Wasmachineaansluiting

De opstelplaats voor de wasmachine bevindt zich in het appartement (in de berging) en is op de tekening aangegeven met de letters 'WM'. De opstelplaats zal bestaan uit een elektra-aansluiting op een aparte groep, een waterkraan en een afvoerleiding met sifon. De leidingen blijven in het zicht / worden als opbouw uitgevoerd.

Condensdrogeraansluiting

De opstelplaats voor een condensdroger bevindt zich in het appartement (in de berging) (eventueel boven op de WM) en is op de tekening aangegeven met de letters 'WD'. De opstelplaats zal bestaan uit een elektra-aansluiting op een aparte groep en een gecombineerde afvoer met de wasmachineaansluiting.

Rookmelders

In het appartement worden volgens het bouwbesluit rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektra-installatie en worden voorzien van een batterij back-up.

DATA aansluitingen t.b.v. telefonie, televisie of Internet

Het appartement wordt tot in de meterkast aangesloten op het glasvezelnetwerk van KPN en Ziggo. Vanaf de meterkast zal er een bedrade DATA aansluiting naar de woonkamer (2 stuks) en naar slaapkamer 1 (1 stuks) worden aangebracht. De montage doos wordt aangebracht op circa 300 mm boven de vloer.

De huisaansluitingen in de meterkast worden verkregen door het afsluiten van een abonnement en het voldoen van de entreekosten bij de provider(s). Deze kosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

Loze leidingen

In slaapkamer 1 wordt één loze leiding aangebracht. In slaapkamer 2 & 3 worden twee loze leidingen aangebracht.

In de keuken wordt 1 loze leiding aangebracht voor de opwekking van bijvoorbeeld kokend water.

De loze leidingen worden vanaf de meterkast naar de montagedoos gebracht. De montagedoos wordt aangebracht op circa 300 mm boven de vloer en afgedekt met een zogenoemde 'blindplaat'.



Via de koperskeuzelijst kan er voor worden gekozen om de loze leidingen te bedraden.

7. PARKEERGARAGE

7.0 Constructie

- De voor de constructie en stabiliteit benodigde wanden zijn betonwanden, dikte en uitvoering volgens opgave constructeur.
- De wanden rondom de liftkernen en trappenhuisen worden, volgens tekening van de constructeur, uitgevoerd beton.
- De niet openbare parkeergarage wordt uitgevoerd met een monolithisch afgewerkte betonvloer
- De hellingbanen van de parkeergarage worden uitgevoerd in een in het werk gestorte betonvloer die haaks op de rijrichting ruw gebezemd wordt afgewerkt.
- Waar noodzakelijk zullen de vloeren worden voorzien van overgangsprofielen.

7.1 Speedgate - staal

- Voor de toegang tot de niet-openbare parkeergarage wordt een metalen hekwerk aangebracht, uitgevoerd als dubbele speedgate met een vrije doorrijhoogte van 2100 mm. Boven de speedgate wordt tot plafond een hekwerk, in dezelfde uitstraling als de speedgate, aangebracht
- Aan de binnenzijde van de speedgate is een beveiligingssysteem aangebracht die detecteert of er een voertuig staat opgesteld die de garage wil verlaten.
- Voor het inrijden van de garage dient een tag te worden gebruikt. Voor het uitrijden wordt een uitrijlus in de vloer opgenomen. Per parkeerplaats worden 2 handzenders en/of tags en/of kaarten geleverd.

7.2 Parkeergarage – Algemene voorzieningen

- De parkeervakken worden aangeduid met een belijning. De parkeerplaatsen zijn voorzien van een cijfer.
- De vrije doorrijhoogte naar de stallinggarage is minimaal 2.10m en wordt met een aanrijdbalk aangegeven.
- De hellingbanen worden voorzien van een geleide strook ter voorkoming van aanrijding en schade aan de wanden.
- In de parkeergarage worden, conform voorschriften, blusmiddelen en een sprinklerinstallatie voorzien.

8. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

Onderdeel	Materiaal	(RAL)Kleur / afwerking
Gevelsteen glad	Baksteen, waalformaat	groen geëngobeerd
Gevelsteen geribbeld	Baksteen, waalformaat	groen geëngobeerd
Gevelsteen zwart	Baksteen, waalformaat	Zwart geëngobeerd
Voegwerk/Metselmortel	Mortel, doorstrijkmortel	licht en/of donkergrijs
Daktrim/ dakrand & terrasrand afdekker	Aluminium	Groen
Hemelwaterafvoer	Kunststof	Grijs
Waterslagen onder kozijnen	Aluminium	Groen
Dorpels onder kozijnen/deuren begane grond	Hardsteen	Naturel
Afdekkap loggia en terrassen	Aluminium	Groen
Balkons	Beton	Wit
Lateien boven kozijnen	Staal	Groen
Geveldraggers	Staal	Groen
Gevelkozijnen met ramen verdiepingen	Aluminium	Buitenzijde geanodiseerd groen, Binnenzijde wit
Gevelkozijnen met ramen dakterrassen balkongevels	Aluminium	Buitenzijde blank geanodiseerd Binnenzijde wit
Buitendeuren verdiepingen	Aluminium	Buitenzijde groen, Binnenzijde wit
Buitenramen	Aluminium	Buitenzijde groen, Binnenzijde wit
Panelen naast&boven kozijnen	Aluminium	Groen
Gevelbekleding bij de terrassen en balkons	Aluminium	Blank
Terrassen plantenbakken	Aluminium	Groen
Loggia bekleding	Vezelcementplaat	Wit
Kozijn shadowbox	Aluminium	Emaillé glas antraciet, kozijn groen
Kozijn hoofdentree woningen	Aluminium	Zwart
Buitenvloer in nis hoofdentree	natuursteen	Belgisch hardsteen
Vloer terrassen en loggia	Dreentegel beton	Grijs
Gevel schuine hoofdentree	Natuursteen	Groen
Kozijnen commerciële ruimten	Aluminium	Groen
Kozijnen trafo, hydrofoorroimte, fietsenberging	Aluminium	Groen gemoffeld
Onderdeel	Materiaal	(RAL)Kleur / afwerking

Kozijn fietsenberging	Staal	Groen
Panelen rondom kozijnen	Aluminium	Groen
Roosters commerciële plint	Aluminium	Groen
Roosters in dakrand (spuwer)	Aluminium	Groen
Terras laag 2 en 4, hekwerk	Metaal	Groen
Terras laag 7 en 11	Glashekwerk	Glas helder, kaders groen
Privacy schermen terrassen	Rooster	Groen
Balkonhekwerken	Lamellenhekwerk	Wit
Balkon privacy scherm	Lamellenhekwerk	Wit
Loggia balustraden	Staal	Groen
Dakkappen	Metaal	Groen
Balkonplaten	Beton	Wit



9. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR ALGEMENE RUIMTEN

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Plafondafwerking entreehal en woonlobby	Verlaagd stucplafond	Wit
Plafondafwerking lifthal en corridor1 ^e verdieping	Verlaagd systeemplafond	Wit
Plafondafwerking corridors	Akoestische plafondplaat	Wit
Plafondafwerking trappenhuis	Structuurspuitwerk	Wit
Afwerking onderzijde betontrappen	Onafgewerkt	Naturel
Afwerking onderzijde betonborden	Akoestische plafondplaat	Wit
Wandafwerking entreehal	Nader te bepalen	In overleg met architect
Wandafwerking lifthallen verdieping	Sauswerk	In overleg met architect
Wandafwerking corridors	Sauswerk	In overleg met architect
Wandafwerking trappenhuis	Structuurspuitwerk	Wit
Vloerafwerking entree	Schoonloopmat	Antraciet
Vloerafwerking entreehal	Vloertegelwerk	In overleg met architect
Vloerafwerking lifthallen verdiepingen	Tapijt	Antraciet
Vloerafwerking bordessentrapenhuis	Tapijt	Antraciet
Kozijnen	Nader te bepalen	In overleg met architect
Deuren	Nader te bepalen	In overleg met architect
Liftdeuren	Metaal	Begane grond zwart Overige verdiepingen RVS
Trappen	Prefab beton	Naturel
Trapleuning	Metaal	Zwart
Mechanische ventilatie <toevoeren> afzuigroosters	Kunststof	Wit
Wandcontactdozen en schakelaars	Kunststof	Wit

10. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR APPARTEMENTEN

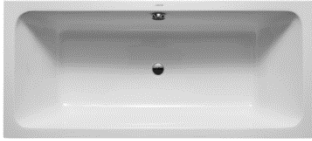


Onderdeel	Materiaal	Kleur
Plafondafwerking	Structuurspuitwerk	Wit
Wandafwerking	Behangklaar	Naturel
Wandafwerking meterkast	Niet afgewerkt	Naturel
Wandafwerking boven tegels toilet	Structuurspuitwerk	Wit
Wandafwerking toilet	Wandtegels liggend verwerkt Witte wandtegel 15x30 Rhein Horizon mat/glanstot 1200+	Mat wit
Wandafwerking badkamer	Wandtegels liggend verwerkt Witte wandtegel 15x30 Rhein Horizon mat/glanstot 1200+ in douchehoek 2100+	Mat wit
Voegwerk wandtegelwerk	Nader te bepalen	Wit
Hoekafwerking uitwendige hoeken	RVS	Blank
Vloerafwerking toilet en badkamer	Vloertegels Rako vloertegel 30x30 - grijs mat basis douchehoek Rako vloertegel 15x15 - grijs mat basis	Mat mid-grey
Voegwerk vloertegelwerk	Nader te bepalen	Grijs
Kozijnen in het appartement	Metaal Bovenlicht van glas, paneel bij meterkast, installatieruimte en bergingen	Wit
Deuren in het appartement	Fabrieksmatig aangebrachte laklaag met honingraatvulling.	Wit
Vensterbank	Kunststeen	In overleg met architect
Dorpels toilet en badkamer	Kunststeen	Antraciet/Lichtgrijs
Mechanische ventilatie toevoer en afzuigroosters	Kunststof	Wit
Wandcontactdozen en schakelaars	Kunststof	Wit

11. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT SANITAIR

Onderdeel	Merk / type	Materiaal	Kleur
Wandcloset 	Duravit / D-neo Pack	Porselein	Wit
Bedieningsplaat 	Geberit Sigma 01 bedieningsplaat frontbediening wit	Kunststof	Wit
Fontein 	Duravit / ME by Starck 430x380mm <i>NB: Kraan komt niet overeen</i>	Porselein	Wit
Fonteinkraan 	Duravit Circle fonteinkraan	Metaal	Chroom
Sifon fontein 	Fontein bekersiston design	Metaal	Chroom

Onderdeel	Merk / type	Materiaal	Kleur
Wastafel 	Duravit / Vero Air 600x470mm 1000x470mm positie conform verkooptekening. <i>NB: Kraan komt niet overeen</i>	Porselein	Wit
Sifon wastafel 	Design sifon + muurbuis	Metaal	Chroom
Wastafel mengkraan 	Duravit Circle wastafelmengkraan	Metaal	Chroom
Spiegel boven wastafel 	Spiegel met verborgen ophangstelsysteem 600x600mm 1000x600mm		

Onderdeel	Merk / type	Materiaal	Kleur
Douchemengkraan + Glijstangcombinatie	Duravit wave douche thermostaat	Metaal	Chroom
	Duravit Universal handdouche 3jet minusflow Duravit Universal douchestang		
Doucheput	Easydrain Aqua Quattro vloerput abs 15x15 cm.	RVS	Naturel
			
Douchewand, zijwand en/of douchedeur	Novellini Young 2.0 FG zijwand 900x2000mm	Glas/metaal	Helder/Mat chroom
	Novellini Young 2.0 G draaideur 900x2000mm <i>NB: Indien op verkooptekeningen aangegeven</i>	Glas/metaal	Helder/Mat chroom

Onderdeel	Merk / type	Materiaal	Kleur
Ligbad 	Duravit/ D-code 1800x800mm <i>NB: Indien op verkooptekeningen aangegeven</i> <i>NB: Voorzijde en zijkant bad worden voorzien van wandtegels die ook in de badkamer worden toegepast.</i>	Kunststof	Wit
Badmengkraan & handdouche 	Duravit Circle badmengkraan 150mm chroom Duravit Universal handdouche 1jet MinusFlow <i>NB: Indien op verkooptekeningen aangegeven</i>	Metaal	Chroom
Elektrische radiator 	Elektrische radiator wit RAL 9016 Afmeting en uitvoering nader te bepalen	Metaal	Wit

12. BIJLAGEN

BIJLAGE 1: TBA-Tabelkaart 2 Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk

Toepassing voor steenachtige materialen:

TBA Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen					
Criteria	Groep 0	Groep 1	Groep 2	Groep 3	
Toepassing:	Glad oppervlak, verkregen door het aanbrengen van een één- of <u>meerlaagssysteem</u> , waaraan <u>zeer</u> hoge visuele en functionele eisen worden gesteld en dat naderhand kan worden voorzien van een glanzend (zijde-/hoogglans), handmatig of mechanisch aangebracht, afwerksysteem.	Glad oppervlak waaraan hoge visuele en functionele eisen worden gesteld en dat naderhand kan worden voorzien van een mat afwerksysteem, vinylbehang, een glasvlies versterkt verfsysteem of een fijne sierpleister met een korrel dikte tot 1 mm.	Glad oppervlak dat naderhand wordt voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 1 mm.	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 korrel dikte vanaf 2,5 mm.	
Plaatselijke onregelmatigheden:	Niet toegestaan Proefvlak verplicht (1)	Volgens proefvlak Proefvlak verplicht (1)	Tot maximaal 1 mm toegestaan (3)	Tot maximaal 1 mm toegestaan (3)	
Kleurverschillen:	Toegestaan (2)	Toegestaan (2)	Toegestaan	Toegestaan	
Vlakheidstolerantie in mm bij een onderlinge afstand tussen de meetpunten van (5):					Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond.
	0,2 m	0,5	n.v.t.	n.v.t.	
	0,4 m	1	1	1,5	
	1,0 m	1,5	2	3	
	2,0 m	2	5	5	

Toepassing voor gipsplaat afwerking:

tba | Afwerkingsniveaus van in het werk af te werken gipskarton- en gipsvezelplaten op systeemwanden en -plafonds

Conversietabel

Er bestaan veel overeenkomsten tussen de Nederlandse tabel "Afwerkingsniveaus gipskarton en gipsvezelplaten" en de Europese tabel "Kwaliteitsniveaus gipskartonplaatssystemen".

Om daar inzicht in te krijgen is de volgende conversietabel opgesteld.

Afwerkingsniveau klasse	A	N.v.t.	B	C	D	E	F
Kwaliteitsniveaus	Q4	Q3	N.v.t.	Q2	N.v.t.	Q1	N.v.t.

De Q-niveaus komen in Nederland zeer dichtbij de in de tabel aangegeven corresponderende Afwerkingsniveaoklassen.

In Nederland zijn de Afwerkingsniveaoklassen leidend ten opzicht van Q-niveaus, omdat de Afwerkingsniveaoklassen meetbaar zijn.

Q3 wordt in Nederland (nog) niet uitgevoerd. Deze bewerking omvat het breed uitmessen van de finishlaag en het aanbrengen van een schraaplaag over het resterende oppervlak.

Kwaliteitsniveaus gipskartonplaatssystemen

Kwaliteitsniveau	Q1	Q2	Q3	Q4
Afwerkingsniveau.	Afgevoegd oppervlak.	Glad oppervlak voor normale visuele eisen.	Glad oppervlak voor hoge visuele eisen.	Glad oppervlak voor zeer hoge visuele eisen.
Visuele eisen van het oppervlak.	Geen eisen.	Normale eisen.	Hogere eisen. Grotendeels gereduceerde oneffenheden en groeven onder direct licht. Onder strijklicht zijn oneffenheden nog steeds mogelijk.	Hoogste kwaliteit. Nagenoeg geen oneffenheden en groeven zichtbaar onder direct strijklicht. Schaduwwerking onder strijklicht wordt grotendeels voorkomen.
Bewerkingseisen van oppervlak en voegen.	Voegen en schroefgaten gevuld met een geschikte voegenvuller.	Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht om een vloeiende overgang naar het plaatoppervlak te krijgen.	Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht (Q2) met een brede finishlaag. Een geschraapte finishlaag aanbrengen over het resterende plaatoppervlak. Indien nodig schuren.	Voegen en schroefgaten gevuld en oppervlak volledig gefimd met een laagdikte van minimaal 1 mm dikte.
Toepassingsgebied.	Uitsluitend geschikt voor functionele toepassing, zoals voor stabiliteit, brandwerendheid of geluidsisolatie. Tegelwerk op gipsvezelplaat. Stucwerk.	Geschikt voor zwaar vinylbehang of middelgrof gestructureerde afwerking zoals glasvezelvlies met grove structuur en (spuit) pleisters met korrelgrootte van 1 t/m 3 mm.	Fijn gestructureerde wandbekledingen, (spuit)pleisters met een korrelgrootte < 1 mm. Gematteerde verfsystemen.	Gladde, (zijde)glanzende wandbekledingen zoals metallic- en/of vinylbehang. (Zijde)glanzende verfsystemen en hoogwaardige dunne glanspleistersystemen.

BIJLAGE 2: NEN 2747:2001 Vlakheid en evenwijdigheid van vloeroppervlakken

Tabel 1 - Classificatie van de vlakheid van vloeren

Vlakheidsklasse	Afstand tussen de meetpunten (L_{ii}) Mm	Maximaal toelaatbaar hoogteverschil in mm (afgerond op 0,5 mm nauwkeurig)		
		maximale maatafwijking (Δh)	toets laag (h_l)	toets hoog (h_h)
1	500	1,5	2,0	3,0
	1000	2,0	2,5	4,0
	2000	3,0	3,5	5,5
	4000	6,0	6,5	10,0
2	500	2,0	2,5	4,0
	1000	3,0	3,5	5,5
	2000	4,0	4,5	7,0
	4000	7,0	7,5	11,5
3	500	3,0	3,5	5,5
	1000	4,0	4,5	7,0
	2000	6,0	6,5	10,0
	4000	8,0	8,5	13,0
4	500	4,0	4,5	7,0
	1000	5,0	5,5	8,5
	2000	7,0	7,5	11,5
	4000	10,0	10,5	16,5
5	500	4,0	4,5	7,0
	1000	6,0	6,5	10,0
	2000	8,0	8,5	13,0
	4000	12,0	12,5	19,5

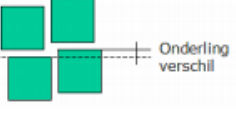


BIJLAGE 3: Uitvoeringsrichtlijn IKOB-BKB URL 35-101: Regelmatigheid van tegelwerk

UITVOERINGSRICHTLIJN VOOR HET AANBRENGEN VAN WAND- EN VLOERTEGELWERK IN REGULIERE TOEPASSING 35-101 d.d. 2009-03-16

8.1.4 Regelmatigheid van voegpatronen

De regelmatigheid van voegpatronen dient alleen in het geval van geschillen of bij een externe beoordeling te worden bekeken. De eisen conform tabel 9 zijn van toepassing op zowel vloer- als wandbetegelingen.

Tabel 9: regelmatigheid van tegelwerk

Groep	1	2	3
Onderling verschil * 	het onderling verschil t.o.v. het voorgeschreven tegelpatroon bedraagt ten hoogste 1 mm, bij boven resp. naast elkaar gelegen tegels.	het onderling verschil t.o.v. het voorgeschreven tegelpatroon bedraagt ten hoogste 1,5 mm, bij boven resp. naast elkaar gelegen tegels.	het onderling verschil t.o.v. het voorgeschreven tegelpatroon bedraagt ten hoogste 2 mm, bij boven resp. naast elkaar gelegen tegels.
Verloop patroon ** 	het verloop van een patroonlijn per tegelrij t.o.v. het voorgeschreven tegelpatroon, bedraagt ten hoogste 2 mm/m' met een maximum ¹⁾ van 6 mm.	het verloop van een patroonlijn per tegelrij t.o.v. het voorgeschreven tegelpatroon, bedraagt ten hoogste 3 mm/m' met een maximum ¹⁾ van 9 mm.	het verloop van een patroonlijn per tegelrij t.o.v. het voorgeschreven tegelpatroon, bedraagt ten hoogste 4 mm/m' met een maximum ¹⁾ van 12 mm.
Maximale voegbreedte afwijking *** 	de afwijking van de voorgeschreven voegbreedte mag gemeten over 2 m ten hoogste 1 mm bedragen	de afwijking van de voorgeschreven voegbreedte mag gemeten over 2 m ten hoogste 1,5 mm bedragen	de afwijking van de voorgeschreven voegbreedte mag gemeten over 2 m ten hoogste 2 mm bedragen
Maximaal hoogteverschil in mm bij een onderlinge afstand tussen de meetpunten van ****:	0,2 m 0,5 2 m 3 4 m 6 10 m 12 15 m 15	1 4 7 13 17	2 6 8 15 20

¹⁾ het maximum geldt over de gehele afstand van de betreffende tegelrij

Omschrijving groepen:

Groep 1 = tegelwerk dat moet voldoen aan een hoge visuele kwaliteit (bijvoorbeeld bepaalde typen natuursteen waaronder marmer, bij smalle voegen, bij hooggepolijste tegels en bij gezaagde tegels).

Groep 2 = tegelwerk met voegbreedte 2-6 mm, of tegelwerk dat moet voldoen aan een gemiddelde visuele kwaliteit (bijvoorbeeld regulier tegelwerk in woningen).

Groep 3 = tegelwerk met voegbreedte > 6 mm, of tegelwerk zonder nader gestelde visuele kwaliteit (bijvoorbeeld regulier tegelwerk toegepast in een industrie functie).

Opmerkingen: bij deze aanbevolen tolerantie moet de relevante tolerantie van de gebruikte tegel, indien deze afwijkt van de tolerantie zoals aangegeven in Bijlage 6, nog opgeteld worden, zie paragraaf 4.6.

BIJLAGE 4: Begrippenlijst

Anhydriet:

Een anhydriet vloer is een gipsgebonden vloer die in één keer op het vloeroppervlak wordt aangebracht. De vloer wordt in tegenstelling tot de zandcement dekvloer niet gesmeerd, maar gevloeid.

BENG:

BENG staat voor Bijna Energieneutrale Gebouwen. De energieprestatie wordt behaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

- De maximale energiebehoefte; de hoeveel energie die nodig is voor verwarming en koeling
- Het maximaal primair fossiel energiegebruik; de optelsom van primair verbruik voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatoren)Het minimale aandeel hernieuwbare energie; dit is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem

CW-Klasse:

De hoeveelheid warm water wordt aangegeven met een Comfort Warmwater label (CW-label).

Standaard is CW-label 4 Daarmee is er ruim voldoende warm water om de afwas te doen, te douchen, of een bad te nemen. Bij een hoger CW-label, wordt meer warm water per minuut geleverd.

Het hoogste CW-label is 6. Daarmee kan probleemloos op meerdere plaatsen in huis tegelijk warm water worden gebruikt, zonder dat dit invloed heeft op de waterhoeveelheid en de temperatuur. Om extra warm water door de leiding te laten stromen, moet deze groot genoeg zijn.

Dilatatie:

Dilatatie is de methode om het in- en uitzetten van materialen op te vangen door het materiaal op te delen in meerdere stukken. De naad die dan ontstaat kan openblijven of hij kan worden afgedicht met bijvoorbeeld kit of zwelband.

Krijtstreep:

Een woning moet voldoen aan de eisen voor daglicht. Deze eisen worden gesteld aan verblijfsgebieden en verblijfsruimten. Door belemmeringen zoals bijvoorbeeld dakoverstek, uitbouwen of dergelijke kan het voorkomen dat de kozijnen en ramen of deuren niet voldoende daglicht doorlaten om aan die eisen te voldoen. In dat geval is het toegestaan om de ruimte fictief op te splitsen in een deel verblijfsgebied of verblijfsruimte en een deel onbenoemde ruimte. De daglicht toetreding hoeft in dat geval alleen over het gedeelte van verblijfsgebied of verblijfsruimte te worden uitgerekend.

PKVW:

Politie Keurmerk Veilig Wonen. Zie hiervoor www.politiekeurmerk.nl

Raamdorpels:

Een waterslag of raamdorpel is een gevelonderdeel dat voorkomt dat regenwater direct op of in de onderliggende gevel loopt. De raamdorpels of waterslagen worden onder de onderdorpel van een kozijn aangebracht, steken iets buiten de gevel (overstek) en lopen schuin af zodat het water dat van de kozijnen komt de gelegenheid heeft er af te lopen. Vuil dat met het water meekomt loopt hierdoor ook niet direct langs de onderliggende gevel.

Metalen waterslagen kunnen bij regenval meer geluid produceren dan andere materialen. Er wordt anti-dreun folie toegepast om dit te verminderen.

RC:

De R-waarde geeft het warmte-isolerend vermogen van een materiaal laag aan, vaak gebruikt als isolerende waarde van dubbelglas, muren, vloeren, daken. De R is de *warmteweerstand* van een materiaal laag.

Met **Rc** wordt de totale R-waarde aangegeven van een constructie (spouwmuur, combinatievloer, dubbelglas e.d.); denk bij de R aan *Resistance* (weerstand) en bij de c van Rc aan het woord *combination of construction* (combinatie van de constructie).

Stootvoeg:

De stootvoeg is de verticale **voeg** bij metselwerk (de horizontale voeg heet lintvoeg). De voegen worden gevuld met specie (een mengsel van zand, water en cement).

Een *open stootvoeg* is een staande voeg zonder voegspecie voor een goede beluchting van de spouw en als uitlaat om water naar buiten af te voeren, bv. het zakwater boven loketten.

SWK:

Stichting Waarborgfonds Koopappartementen

Verduurzaamd hout:

Houtverduurzaming is een proces om hout, vooral niet-tropisch hardhout, beter bestand te maken tegen klimaat en omgevingsomstandigheden. Veelal worden hier toxische, anorganische stoffen voor gebruikt.

Verkooptekeningen:

De verkooptekeningen zijn de tekeningen die onderdeel zijn van de koop- c.q. aannemingsovereenkomst en zijn daarmee onderdeel van het contract.

Wandcontactdozen (WCD):

Een wandcontactdoos is niets anders dan een stopcontact geschikt voor het insteken van stekkers van elektrische apparaten.

WTW:

Warmte Terug Winning. Hierbij wordt afgevoerde warme lucht hergebruikt bij de invoer van verse lucht of de warmte van het douchewater wordt hergebruikt voor de opwarming van tapwater.

ZTA:

De zontoetredingsfactor of ZTA-waarde van een raam of beglazingssysteem geeft de verhouding tussen de binnenkomende en de opvallende zonnestraling (zowel directe als diffuse straling).

Hoe *hoger* de ZTA hoe *meer* zontoetreding in de winter (gunstig), maar ook in de zomer (ongunstig, koeling nodig door zonwering bij voorkeur aan de buitenzijde van het gebouw). Voor zeer grote glaspuien moet over het algemeen dus de ZTA laag gehouden worden om te veel warmtevorming 's zomers te vermijden, maar de *lichttoetreding* (LTA) zelf mag niet te laag zijn, bij voorkeur boven 50%.

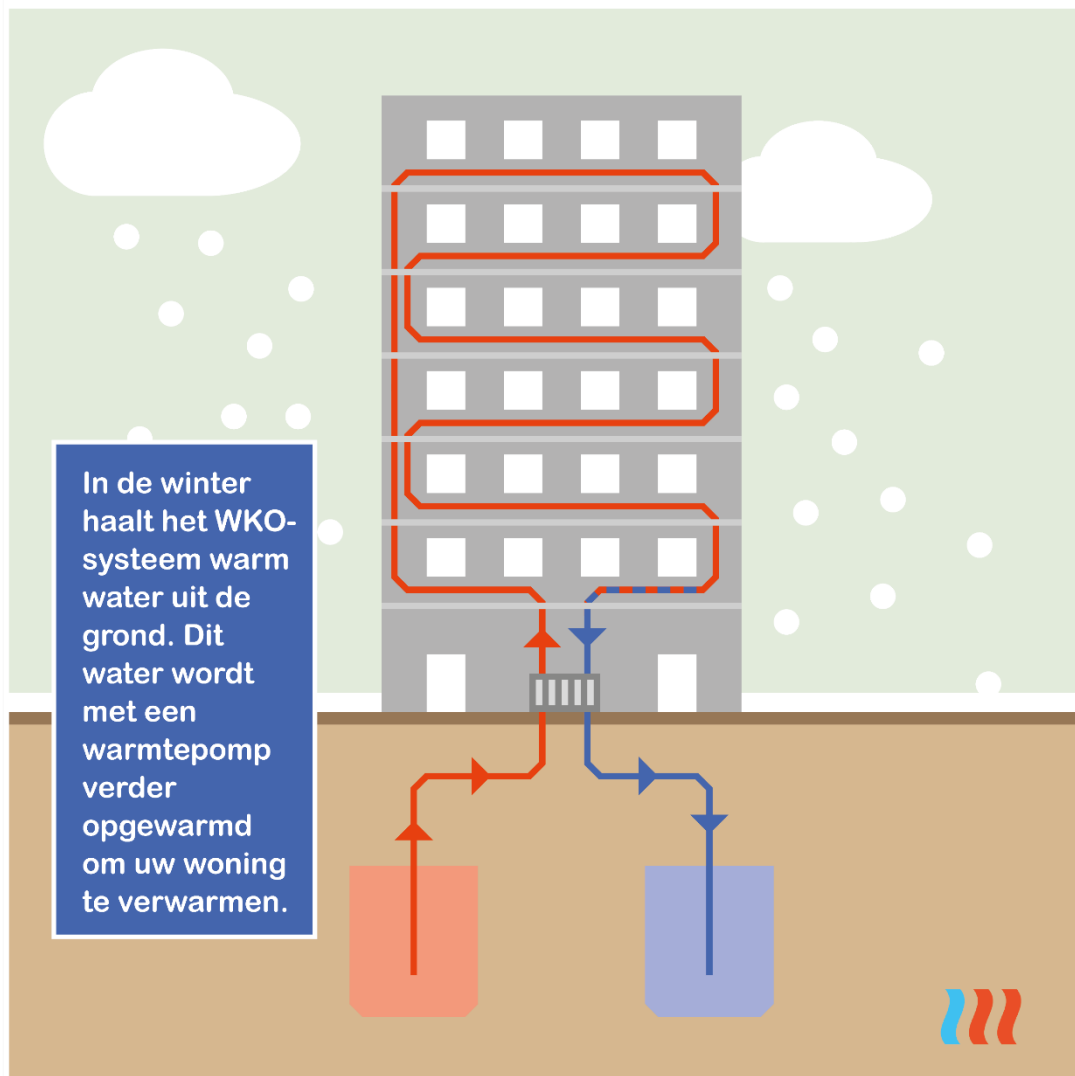
BIJLAGE 5: Toelichting WKO installatie

In jouw nieuwe woning levert InWarmte de warmte, koude en het warme water. Jouw toekomstige woning is aangesloten op een collectief WKO-systeem (warmte-koude-opslag). Met dit energiesysteem ben je voorbereid op de toekomst en altijd verzekerd van duurzame warmte en koude.

Een WKO-systeem slaat de warmte die in het gebouw zit onder de grond op in een bron en de koude in een andere bron. In de winter gebruiken we de warmte uit de warme bron om jouw woning te verwarmen. Als deze warmte is gebruikt en afgekoeld, wordt het opgeslagen in de koude bron. In de zomer werkt het precies andersom, dan wordt het water uit de koude bron gebruikt om jouw woning te verkoelen. Als het water is opgewarmd, wordt het water opgeslagen in de warme bron.

In de technische ruimte wordt de warmte voor de ruimteverwarming en het warme water met een collectieve warmtepompinstallatie verder verwarmd. De warmte, koude en het warme water komen jouw woning binnen via de afleverzet. Zo kun je jouw woning altijd aangenaam verwarmen en krijg je altijd warm water uit de kraan. Het systeem is gasloos en draait op duurzaam opgewekte elektriciteit. Als het nodig is, kunnen we met een luchtwaterwarmtepomp extra verwarmen. Het is belangrijk om te weten dat het energiesysteem jouw woning verwarmt met lage temperaturen, dit betekent dat het langer duurt om de woning te verwarmen en je voor ruimteverwarming het beste een vaste temperatuur aan kunt houden.

Verwarming in de winter



Koeling in de zomer

