Technische Omschrijving

ZAANSPIJL

55 appartementen en één boothuis
Wormerveer



Inhoudsopgave

1 PROJECTINFORMATIE 5

2 ALGEMENE INFORMATIE 6

2.1 WIE IS DE NIJS 6
2.2 WET BESCHERMING PERSOONSGEGEVENS 6
2.3 BOUWNUMMERS EN ADRESGEGEVENS 6
2.4 RUIMTEBENAMINGEN 6
2.5 VERKOOPCONTRACTTEKENINGEN EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING 6
2.6 WIJZIGEN OP INITIATIEF VAN DE ONDERNEMER (ERRATUM) EN AANVULLENDE INFORMATIE 7
2.7 VOLGJEWONING 7
2.8 KLEUREN 8
2.9 BENG 8
2.10 MOGELIJKHEDEN EN BEPERKINGEN 8
2.11 TOT SLOT 8

3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONGEBOUW EN ALGEMENE RUIMTEN 10

3.1 PEIL 10
3.2 GRONDWERK 10
3.3 TERREININRICHTING, STEIGER EN WATER 10
3.4 LAADPALEN 10
3.5 BUITENRIOLERING 11
3.6 FIETSENSTALLING 11
3.7 BERGINGEN 11
3.8 FUNDERING EN VLOERCONSTRUCTIE 11
3.9 VLOERCONSTRUCTIES 12
3.10 WANDCONSTRUCTIES 12
3.11 BUITENGEVELS 12
3.12 GEVELKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN 12
3.13 BINNENKOZIJNEN EN DEUREN ALGEMENE RUIMTEN 12
3.14 BEGLAZING 13
3.15 HANG- EN SLUITWERK 13

3.16 TRAPPEN EN HEKWERKEN 13
3.17 WANDAFWERKING 13
3.18 VLOERAFWERKING 13
3.19 PLAFONDAFWERKING 14
3.20 SCHILDERWERK 14
3.21 DAKEN 14
3.22 WATERINSTALLATIE 14
3.23 VERWARMINGSINSTALLATIE 14
3.24 VENTILATIE 14
3.25 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES 14
3.26 POSTKASTEN, PAKKETAUTOMAAT EN VIDEOFOONINSTALLATIE 15
3.27 LIFTINSTALLATIES 15
3.28 SCHOONMAAK EN OPLEVERING 15
3.29 VEILIGHEID VOORZIENINGEN 15

4 TECHNISCHE OMSCHRIJVING PRIVÉGEDEELTE 16

4.1 VLOEREN, GEVELS EN DAKEN BOOTHUIS 16
4.2 BALKONS EN TERRASSEN 16
4.3 DE METERKASTEN 16
4.4 BINNENWANDEN 16
4.5 GEVELKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN 16
4.6 BINNENDEUREN EN KOZIJNEN 17
4.7 HANG- EN SLUITWERK BINNENDEUREN 18
4.8 VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING 18
4.8.1 Algemeen 18
4.8.2 Vloerafwerking 19
4.8.3 Vloer- en wandtegelwerk 19
4.8.4 Wandafwerking 19
4.8.5 Plafondafwerking 20
4.9 VENSTERBANKEN EN DORPELS 20
4.10 KEUKENINRICHTING 20
4.11 AFBOUWTIMMERWERK 20
4.12 SCHILDERWERK 20
4.13 SANITAIR EN INSTALLATIES 20
4.14 BINNENRIOLERING 21
4.15 WATERINSTALLATIE 21
4.16 WARMTE- EN KOUDE OPWEKKING (WKO) SYSTEEM 21
4.17 VERWARMINGSINSTALLATIE 22
4.18 VENTILATIE-INSTALLATIE 23

4.19 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE 23
4.20 DATA- EN TELEFOONINSTALLATIE 24
4.21 ROOKMELDER 24
4.22 KRIJTSTREEPMETHODE 24
5 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT 25
5.1 EXTERIEUR 25
5.2 INTERIEUR ALGEMENE RUIMTEN 26
5.3 PRIVÉ GEDEELTE 27

1 Projectinformatie

Op de Noorddijk te Wormerveer wordt het nieuwbouwproject Zaans Pijl gerealiseerd. Het project omvat de transformatie van een voormalige industriële locatie naar een moderne woonomgeving.
Het bestaande fabriekspand, een voormalige veevoederfabriek, wordt door de verkoper gesloopt. Na de sloop wordt het terrein bouwrijp gemaakt voor de nieuwbouw welke door Bouwbedrijf De Nijs gerealiseerd zal worden.
Het plan voorziet in de bouw van 55 luxe appartementen volgens een traditioneel bouwsysteem in beton, en één boothuis die wordt gerealiseerd in CLT (= Cross Laminated Timber), oftewel een houten bouwsysteem. De appartementen worden ondergebracht in een gebouw van elf bouwlagen. Het ontwerp is geïnspireerd op de industriële karakter en contouren van de oude fabriek.
Op de begane grond wordt een fietsenstalling gerealiseerd. De twee bovengelegen verdiepingen bieden ruimte aan de bergingen behorend bij de appartementen. Vanuit de binnentuin is een doorgang naar de Zaan. Op het terrein voor de het gebouw wordt in de woonrijpfase een parkeerterrein aangelegd met 56 parkeerplaatsen, voor iedere woning één parkeerplaats. Daarnaast komt aan de noordkant langs het gebouw een steiger met plek voor 25 privé-ligplaatsen voor vaartuigen.

2 Algemene informatie

2.1 Wie is De Nijs

Bouwbedrijf De Nijs te Warmenhuizen is een aannemer gespecialiseerd in binnenstedelijke bouw van grote en kleine, vaak ingewikkelde projecten. Dat doen we vooral in de Randstad en de regio's Alkmaar, Haarlem en Amsterdam.

2.2 Wet bescherming persoonsgegevens

De Nijs respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast mag De Nijs aan alle partijen die aan het project verbonden zijn, en waarbij het noodzakelijk is voor de uitvoering van de overeenkomst waarbij de betrokkene/koper partij is (de AO), de NAW gegevens van de kopers verstrekken. Deze partijen zijn bijvoorbeeld de keuken-, sanitair- en tegelleverancier.

2.3 Bouwnummers en adresgegevens

De aangegeven nummers op uw verkoopcontracttekening zijn bouwnummers. De toekomstige adresgegevens van uw woning worden op een later tijdstip bekend gemaakt.

2.4 Ruimtebenamingen

Onderstaand zijn de ruimtebenamingen vermeld conform de benamingen volgens het Bouwbesluit/Bbl Omgevingswet:

Ruimtebenaming	**Benaming volgens Bouwbesluit/Bbl Omgevingswet**
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging/ technische ruimte	Technische ruimte
Loggia, terras, balkon	Buitenruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte

2.5 Verkoopcontracttekeningen en Technische Omschrijving

Deze Technische Omschrijving en de bijbehorende verkoopcontracttekeningen worden als verkoopcontract-stukken bij de aannemingsovereenkomst (AO) verstrekt. Deze verkoopcontractstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen van onder andere de

architect, adviseurs en gemeentelijke instanties die betrokken zijn bij het plan. De op de tekeningen aangegeven maten zijn “circa maten”. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en toleranties vanuit de bouw. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er eveneens kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de installaties zoals het elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.), ventilatieventielen en rookmelders.

In de aannemingsovereenkomst is specifiek aangegeven welke stukken tot de overeenkomst behoren. Aan de stukken die niet tot de overeenkomst behoren kunnen geen rechten worden ontleend.

Het ontwikkelen van een woningbouwproject is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekening, die in de contracttekeningen is opgenomen, is voor alles wat zich buiten het gebouw bevindt in alle gevallen een momentopname en is daardoor indicatief en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Ongeacht hetgeen in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Bij tegenstrijdigheden tussen de verkoopcontracttekeningen en de Technische Omschrijving, heeft de Technische Omschrijving altijd voorrang. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn dan SWK voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

Er kunnen eveneens geen rechten worden ontleend aan de verkoopbrochure, projectwebsite en/of maquette. De opgenomen impressies en sfeerplattegronden van de woningen dienen enkel ter illustratie.

2.6 Wijzigen op initiatief van de ondernemer (erratum) en aanvullende informatie

In het geval er tijdens de realisatie van de woning wijzigingen in de verkoopcontractstukken optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd erratum. Deze wijziging zal schriftelijk (via het kopersportaal) met u worden gedeeld. Bij deze wijzigingen moet er voldaan zijn aan de eis dat deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en/of bruikbaarheid van de woning.

2.7 Volgjewoning

Volgjewoning is het persoonlijke digitale dossier van uw woning waarvoor u na aankoop van de woning een inlogcode ontvangt. Volgjewoning is het online portal waar alle belangrijke informatie over uw woning gedeeld wordt zodat u altijd alles overzichtelijk op één plek heeft. Via Volgjewoning communiceert u met de kopersbegeleider over uw persoonlijke woonwensen. Daarnaast kunt u in Volgjewoning zien wanneer u bepaalde keuzes moet bekendmaken. Wanneer er nieuws is over de bouw of specifieke werkzaamheden, verschijnt dit als nieuwsitem in Volgjewoning. Tevens worden facturen van vervallen termijnen via Volgjewoning aan u verstrekt.

2.8 Kleuren

De kleuren- en materiaalstaat exterieur en interieur is in hoofdstuk 5 bijgevoegd.

2.9 BENG

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid vanaf 1 januari 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG (Bijna Energie Neutrale 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.

2.10 Mogelijkheden en beperkingen

De woningen worden grotendeels volgens een vaste, efficiënte bouwmethodiek gerealiseerd. Vanwege het hoge segment is individueel maatwerk mogelijk. Om de bouwplanning, kwaliteit en kosten beheersbaar te houden, wordt er getoetst of de meerwerkopties mogelijk zijn. Het uitgangspunt blijft om een hoge bouwkwaliteit te realiseren binnen een beheersbaar proces voor alle betrokkenen.

2.11 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 ontvangt u onder voorbehoud van goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Zaanstad en de nuts bedrijven;
- De artist impressions in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van onder meer gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. 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;
- 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 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ook bij uw keuzes voor meer- en minderwerk moet de woning blijven voldoen aan het Bbl;
- Er wordt geen medewerking verleend aan voorbereidingen voor openhaarden, houtkachels, buitenafvoeren voor afzuigkappen en dergelijke. Dergelijke voorzieningen zijn vanuit de splitsingsakte niet toegestaan.

3 Technische omschrijving woongebouw en algemene ruimten

3.1 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 Zaanstad vastgesteld ten opzichte van het N.A.P.

3.2 Grondwerk

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

3.3 Terreininrichting, steiger en water

De binnentuin zal conform het door de Dijk en Co Landschapsarchitectuur aan te leveren ontwerp worden aangelegd. Tussen het parkeerterrein en de binnentuin alsmede op de kade van de bootwoning worden Profilit glaswanden met een open doorgang geplaatst. Tussen de tuin van de bootwoning en de gemeenschappelijke binnentuin wordt een haag met een poort geplaatst.
Het middels slagbomen afgeschermde parkeerterrein met 56 individuele parkeerplaatsen zal worden voorzien van betonstraatstenen en groenvoorzieningen conform tekening. Ter plaatse van de parkeerplaatsen worden voorbereidingen getroffen om op een later moment laadpunten voor auto’s te realiseren. In verband met netcongestie zullen door Bouwbedrijf De Nijs geen daadwerkelijke laadpunten of hiermee samenhangende stroomvoorzieningen worden gerealiseerd. Er bestaat een mogelijkheid dat ten tijde van de oplevering van de woningen het parkeerterrein nog niet definitief uitgevoerd is en er tijdelijk elders geparkeerd moet worden.
Aan de noordwestzijde van het gebouw wordt een steiger met 25 individuele ligplaatsen gerealiseerd. Deze ligplaatsen worden niet voorzien van een stroompunt. Tussen deze steiger en het woongebouw worden drijvende bloembakken aangebracht.
Het water aan weerszijde en de kopse kant van het gebouw wordt uitgediept tot ca. 1,2 m^1 onder de gemiddelde waterlijn, ter plaatse van de ligplaatsen zal de diepte bij oplevering ca. 1,5 m^1 zijn.
De woonomgeving buiten het terrein, zoals wegen, overige parkeerplaatsen, voetpaden, bomen, beplanting en straatverlichting wordt verzorgd door of namens gemeente Zaandam. 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.

3.4 Laadpalen

Als gevolg van netcongestie, zijnde de structurele overbelasting van het elektriciteitsnet, is er in Nederland een tekort aan beschikbare netcapaciteit voor elektrische voorzieningen, waaronder laadinfrastructuur. Doordat het

elektriciteitsnet onvoldoende in staat is om (pieken in) de elektriciteitsvraag op te vangen, worden in toenemende mate restrictieve maatregelen opgelegd voor de aanleg en het gebruik van laadvoorzieningen. Dit heeft tot gevolg dat wachttijden zijn ontstaan voor (grootverbruik)aansluitingen en dat de effectieve laadsnelheid van bestaande installaties wordt beperkt. Voor Zaans Pijl kunnen de parkeervakken hierdoor momenteel helaas niet worden voorzien van laadvoorzieningen.
Op grond van de verplichtingen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt voorzien in de noodzakelijke voorbereidingen ten behoeve van toekomstige laadinfrastructuur. Deze voorbereidingen bestaan uit het opnemen van mantelbuizen in het parkeerterrein. De verwachting is dat in de toekomst alsnog een (zwaardere) elektriciteitsaansluiting kan worden aangevraagd en laadpunten kunnen worden gerealiseerd. De daarmee samenhangende aanleg- en aansluitkosten komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Er zal dan tevens een geschikte technische ruimte moeten worden aangewezen of gecreëerd.

3.5 Buitenriolering

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

3.6 Fietsenstalling

Op de begane grond wordt een gezamenlijke fietsenberging gerealiseerd. In de gezamenlijke fietsenberging zijn 156 fietsplekken (hoog- en laag plekken) en 12 scootmobiel/scooterplekken gerealiseerd. Alle bewoners van de appartementen krijgen toegang tot de fietsenberging. Er zijn ook 10 stuks laadcontacten voor scootmobiels/scooters.

3.7 Bergingen

De privé-bergingen voor de appartementen bevinden zich op de eerste tot en met derde verdieping van de ‘silo’, boven de fietsenstalling. De bergingen worden voorzien van verlichting met beweging sensoren. Deze verlichting wordt aangesloten op de CVZ van het gebouw. In het bergingscluster is ook een werkkast opgenomen. In de werkkast is een uitstortgootsteen met warm- en koudwaterkraan en een geautomatiseerd irrigatiesysteem voor de groendaken opgenomen. De werkkast is bedoeld voor schoonmaakwerkzaamheden in- en rondom het gebouw.

3.8 Fundering en vloerconstructie

Op grond van de resultaten van de uitgevoerde grondonderzoeken worden de gebouwen gefundeerd op betonpalen. De palen van het oude gebouw blijven achter in de grond.

3.9 Vloerconstructies

De vloeren van het appartementengebouw worden uitgevoerd als betonvloeren. Deze constructie voldoet volledig aan de geldende thermische en geluidseisen zoals voorgeschreven in het Bouwbesluit. De constructie van het boothuis wordt omschreven in de omschrijving van het privégedeelte.

3.10 Wandconstructies

De dragende wanden van het appartementengebouw zijn van beton en vormen samen met de betonvloeren de hoofdconstructie van het gebouw. In de gemeenschappelijke ruimtes, zoals de entreehallen, zijn de wanden uitgevoerd in beton of metalstud, afhankelijk van de plek en functie.
De wanden rond de liften en trappenhuizen bestaan uit beton, terwijl de niet-dragende wanden tussen woningen zijn opgebouwd uit metalstud en gasbeton conform de verkoopcontracttekeningen. Waar dat bouwfysisch nodig is, krijgen de betonwanden aan de zijde buiten het appartement een voorzetwand met thermische en akoestische isolatie, zodat het comfort in de woningen wordt verbeterd. De constructie van het boothuis wordt omschreven in de omschrijving van het privégedeelte.

3.11 Buitengevels

De buitengevels worden uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuren. Het binnenspouwblad bestaat uit geïsoleerde houtskeletbouw elementen. Het buitenspouwblad bestaat uit metselwerk. Tussen het buiten- en binnen spouwblad wordt een luchtspouw toegepast. De spouwmuren van het boothuis bestaan uit een CLT binnenspouwblad voorzien van isolatie, een luchtspouw en een metselwerk buitenspouwblad.

3.12 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen van de algemene ruimtes worden uitgevoerd in aluminium. De buitenzijde en de binnenzijde krijgen dezelfde kleurafwerking. Zie hiervoor de kleur- en materiaalstaat. In de gevelkozijnen worden, conform tekening, draaiende delen opgenomen. Alle draaiende delen worden voorzien van de benodigde tocht- en afdichtingsprofielen. Onder de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht. In de verkeersruimtes worden houten kozijnen toegepast. Aan de galerijzijde worden de kozijnen uitgevoerd in houten kozijnen, geschilderd in kleur. Ook hier zijn deze aan de binnen- en buitenzijde voorzien van dezelfde kleurafwerking. De raamkozijnen worden voorzien van diepe kozijnopeningen (negge) met een kunststeen vensterbank.

3.13 Binnenkozijnen en deuren algemene ruimten

De kozijnen in het trappenhuis en de fietsenberging worden uitgevoerd in hout en afgewerkt met dekkend schilderwerk. De houten deuren in de algemene verkeersruimten, trappenhuizen en fietsenberging worden uitgevoerd als stompe deuren met een HPL-bekleding. HPL staat voor High Pressure Laminate, ook wel een onder hoge druk geperste plaat met hars geïmpregneerde papier- en of houtvezellagen.

3.14 Beglazing

De gevelkozijnen worden voorzien van thermisch isolerende beglazing. Deuren en kozijnen/puien in de buitengevel worden voorzien van veiligheidsbeglazing, indien dit vereist is conform NEN 3569. Tevens wordt op een aantal plaatsen brandwerend glas toegepast conform de eisen van het Bouwbesluit.
Het gevelonderhoud en het wassen van het glas van de te openen gevelkozijnen in de woningen kan vanuit de binnenzijde of via het balkon of galerij worden uitgevoerd (waar van toepassing).

3.15 Hang- en sluitwerk

Alle toegangsdeuren, buitendeuren en ramen worden, waar dit vereist is, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk conform SKG** (twee sterren). Het hang- en sluitwerk dat in en op de gevelkozijnen wordt toegepast, wordt uitgevoerd als systeemgebonden beslag. Voor zowel de toegang als de algemene entree van het appartementencomplex als de fietsenberging wordt met een 1 sleutelsysteem gewerkt. Dat betekent dat alle entreedeuren, de berging en voordeur van de appartementen met dezelfde sleutel kunnen worden geopend. De hoofdtoegang van het gebouw kan vanuit het appartement met de videofooninstallatie worden bediend. De toegangsdeuren van de gebouwen zijn toegankelijk met een algemene sleutel welke geopend worden met een deurautomaat. De brandwerende deuren van de verkeersruimtes worden voorzien van deurdrangers, evenals alle buitendeuren van de gemeenschappelijke ruimtes.

3.16 Trappen en hekwerken

De inpandige trappenhuizen krijgen prefab betonnen trapelementen en bordessen. De trappen zijn voorzien van een antislipprofiel aan de bovenzijde en de hekwerken zijn van metaal.
De vluchttrap bij de onderdoorgang naar de Zaan is een volledige stalen trap. Deze is van buitenaf niet te betreden. Vanaf de galerijzijde kan hier wel gebruik van worden gemaakt.
De balkon- en terrashekken bestaan uit metalen hekwerken. De privacyschermen bestaan uit een metalen frame, voorzien van geëmailleerd glas of schuine lamellen.

3.17 Wandafwerking

De lifthallen en trappenhuis worden wit gesausd. De wanden van de fietsenstalling en de bergingen blijven onbehandeld. Een gedeelte van de fietsenstalling wordt uitgevoerd met een houten lambrisering. De entree en een wand van de lifthal op de begane grond van het appartementengebouw worden voorzien van houten latten. Zie voor verdere informatie de kleur- en materiaalstaat.

3.18 Vloerafwerking

De vloeren van de entreehallen en trappenhuizen op het begane grondniveau worden afgewerkt met keramische tegels van circa 60×60 cm met een tegelplint van circa 10 cm hoog. Dit geldt ook voor de lifthallen. Ter plaatse van de hoofdentree van het woongebouw komt een schoonloopmat. De vloer van de fietsenberging wordt uitgevoerd met cementdekvloer en voorzien van een vloercoating. Zie voor verdere informatie de kleur- en materiaalstaat.

3.19 Plafondafwerking

Ter plaatse van de entreehallen, trappenhuizen, lifthallen, gang van de bergingen wordt akoestisch spuitwerk toegepast. Het plafond van de bergingen op de derde verdieping wordt voorzien van thermische isolatie.

3.20 Schilderwerk

De houten kozijnen van de woningentree, lifthallen, verkeersruimtes, algemene ruimtes en fietsenbergingen worden dekkend geschilderd of gelakt, in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

3.21 Daken

De daken zijn voorzien van isolatie en bitumineuze dakbedekking. Het hoogste dak is bereikbaar via een dakluik. Het dak van de 9e verdieping is te bereiken via de lifthal, de overige daken zijn te bereiken middels de galerijen. De daken zijn, behoudens de dakterrassen, uitsluitend bestemd voor onderhoudswerkzaamheden. Wanneer er binnen twee meter van de dakrand wordt gewerkt, en de dakrandopstand is lager dan één meter, dan dient dit altijd aangelijnd te gebeuren. De platte daken rondom de dakterrassen zijn voorzien van groendak en worden uitgevoerd volgens tekenwerk. De groendaken worden uitgerust met een geautomatiseerd irrigatiesysteem. De aansturing van dit systeem wordt opgenomen in de werkkast. Het onderhoud hiervan zal verlopen via de VvE. Ten tijde van de oplevering zullen de groendaken voorzien zijn van jonge beplanting welke in de loop van de tijd verder zal groeien.

3.22 Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het waterbedrijf. Om voldoende waterdruk in de appartementen te garanderen, worden de woningen aangesloten op een hydrofoorinstallatie (water-drukverhogend). Deze hydrofoor wordt geplaatst in de hydrofoorruimte gelegen in de fietsenstalling op de begane grond. Het boothuis heeft een eigen wateraansluiting.

3.23 Verwarmingsinstallatie

De entree-, trap- en lifthallen, evenals de fietsenberging, worden niet voorzien van een verwarmingsinstallatie.

3.24 Ventilatie

De fietsenstalling en bergingen krijgen een mechanische toevoer ventilatie en een natuurlijk afvoerrooster. Deze ruimtes worden zogenaamd op overdruk gezet. De lifthallen worden geventileerd middels een mechanische toe- en afvoer. Het trappenhuis wordt geventileerd met natuurlijke toevoer middels een ventilatierooster en mechanische afzuiging. Waar nodig worden dakkappen en dakdoorvoeren toegepast.

3.25 Elektrotechnische installaties

Op de daken van de 8^{e}, 9^{e} en 11^{e} verdieping worden PV-panelen geplaatst die eigendom zijn van de VvE.
De panelen worden aangesloten op de CVZ-aansluiting van het woongebouw. De verlichting in de entrees,

hallen, trappenhuizen, verkeersruimten en fietsenberging wordt uitgevoerd met LED-verlichting. De verlichting in de entreehallen zal deels 24 uur per dag 7 dagen per week branden en de overige verlichting zal lokaal worden geschakeld middels aanwezigheidsdetectie en schemerschakelaars.

3.26 Postkasten, pakketautomaat en videofooninstallatie

De postkasten bevinden zich in combinatie met een pakketautomaat in de entreesluis. Om zowel overdag als in de nacht toegang te kunnen geven aan bezoekers, zal zowel ter plaatse van de hoofdentree aan de buitenzijde (voor de nacht) als aan de binnenzijde in de entree sluis (voor overdag) een compact paneel met kleurencamera, spreek-luistereenheid en verlicht numeriek toetsentableau worden aangebracht, vlak ingebouwd, in vandaalbestendige RVS uitvoering. Voor alle appartementen wordt een wandmodel videofoonmonitorset met kleurenscherm aangebracht waarmee de automatische hoofdentreedeuren kunnen worden bediend. Het wandtoestel wordt geplaatst direct achter de voordeur van de woningen. Ter plaatse van elke woningvoordeur wordt een RVS beldrukker aangebracht, aangesloten op het videofoontoestel (afwijkend elektronisch belsignaal, er verschijnt geen beeld op de videofoonmonitor).
Een pakketautomaat is opgenomen in de postkast wand, deze laat pakketbezorgers toe de pakketten af te leveren in de automaat.

3.27 Liftinstallaties

Het woongebouw wordt voorzien van twee liftinstallaties. In de wand van de liftcabine wordt het bedieningspaneel geïntegreerd. De cabine wordt uitgevoerd in de standaarduitvoering van de leverancier. Er wordt een spiegel geplaats over bijna de volledige breedte en de gedeeltelijke hoogte. Op de zijwand komt een klapstoel. De liftdeuren openen automatisch, telescopisch naar één zijde. De afmetingen van de liftcabine zijn circa (LxBxH) 1100 x 2100 x 2400 mm. Het hefvermogen is maximaal 1000 kg of 13 personen.

3.28 Schoonmaak en oplevering

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

3.29 Veiligheid voorzieningen

Wij wijzen u erop dat (frequent) benodigde onderhoudswerkzaamheden (lucht-/warmtepompsystemen, zonnepanelen e.d.) op correcte (Arbo-technisch verantwoorde) wijze dienen te kunnen worden uitgevoerd. De ondernemer is (conform de hiervoor in Bbl opgenomen artikelen) verplicht om hiervoor correcte gebouw gebonden veiligheidsvoorzieningen te treffen.

4 Technische omschrijving privégedeelte

4.1 Vloeren, gevels en daken boothuis

De constructie van het boothuis wordt opgebouwd met een betonnen begane grondvloer, met constructieve CLT (Cross Laminated Timber) -wanden, -vloeren en -daken. Het boothuis krijgt metselwerk buitenspouwblad en een zinken felsdak voorzien van eigen zonnepanelen.

4.2 Balkons en terrassen

Alle appartementen worden voorzien van een balkon en/of dakterras. De balkons worden gemaakt van prefab beton en krijgen aan de bovenzijde een antislipprofiel. Voor de woningen die voorzien worden van een dakterras worden betontegels van 50x50 cm geplaatst op tegeldragers. In verband met de isolatie van de platte daken onder de betontegels, ligt het dakterras hoger dan het vloerpeil van de woningen. De scheiding tussen de dakterrassen en het groendak worden afgewerkt met hout.

4.3 De meterkasten

In de appartementen zijn meterkasten opgenomen die worden uitgevoerd en ingericht volgens de eisen van de nutsbedrijven. De kasten zijn afgewerkt met een betimmering van underlayment, onafgewerkt tot ongeveer 2400 mm hoogte. Het kozijn bestaat uit hout, geschilderd. De deuren bestaan uit honingraat stompe deuren en zijn voorzien van roosters en kunnen worden afgesloten met een kastslot.

4.4 Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in cellenbeton of metalstudwanden met verschillende wanddiktes. De binnenwanden worden behangklaar afgewerkt. Voor de exacte beschrijving, zie hoofdstuk *4.8.4 Wandafwerking*. Op de posities waar de schachten aansluiten op de wanden kunnen droogtescheuren ontstaan. Dit is het gevolg van verschillende materialen die samenkomen. Scheuren ten gevolge van een normaal werkingsproces van toegepaste materialen zoals krimp, kruip en uitzetting zijn uitgesloten van de garantie.

4.5 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen worden in de basis uitgevoerd in aluminium. De buitenzijde en de binnenzijde krijgen dezelfde kleurafwerking. Zie hiervoor de kleur- en materiaalstaat. In deze gevelkozijnen worden, conform tekening, draaiende delen opgenomen, waarvan een deel is voorzien van draai- kiepbeslag. Alle draaiende delen worden voorzien van de benodigde tocht- en afdichtingsprofielen. Onder de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht. Aan de galerijzijde worden de kozijnen uitgevoerd in houten kozijnen, geschilderd in kleur. Ook hier zijn deze aan de binnen- en buitenzijde voorzien van dezelfde kleurafwerking. De raamkozijnen worden voorzien van diepe kozijnopeningen (negge) met een kunststeen raamdorpel. Aan de binnenzijde worden kunststeen vensterbanken aangebracht.

4.6 Binnendeuren en kozijnen

De woningen worden voorzien van houten kozijnen zonder bovenlicht. De kozijnen worden voorzien van honingraat stompe deuren. De ruimte onder de binnendeuren is circa 28mm vanaf de dekvloer. Sommige kozijnen hebben een zijlicht. Dit is terug te vinden op de verkoopcontracttekening. De deuren zijn standaard dichte deuren. De deur van de hal naar de woonkamer is voorzien van glasopening (met blank glas). De kozijnen en deuren van de hal naar de woonkamer van appartementen type ‘Vrijheid’ met bouwnummers 4.07, 5.06, 6.05, 7.04, 8.02, 9.01 en 10.01 worden standaard uitgevoerd met dubbele ‘steellook’ deuren. De deuren van de technische ruimte worden geluidwerend uitgevoerd in verband met het geluid die de installaties maken. Deze deuren worden voorzien van een valdorpel in combinatie met een houten stofdorpel. De kleur van het kozijn en de deur is conform de kleur- en materiaalstaat.



De deurkozijnen van de woningentrees worden uitgevoerd als houten kozijnen.
Als onderdorpel wordt een kunststenen dorpel toegepast. Conform het Bouwbesluit is voor de toekomstige vloerafwerking ter plaatse van de voordeur een hoogte van 20 mm gereserveerd. Het aanbrengen van een dikkere vloerafwerking nabij naar binnendraaiende deuren kan problemen geven met het openen van deze deuren. Een zogenaamde matsparing is dan noodzakelijk.

4.7 Hang- en sluitwerk binnendeuren

Deur toiletruimte en badkamer:

- Scharnieren
- Vrij/bezet slot op rozet
- Krukstel op rozet





Overige deuren m.u.v. meterkastdeur:

- Scharnieren
- Loopslot
- Krukstel op rozet




Deur meterkast:

- Scharnieren
- Kastslot
- 2 ventilatieroosters wit




4.8 Vloer-, wand- en plafondafwerking

4.8.1 Algemeen

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 beginperiode 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. De aannemer aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor deze scheuren tenzij deze scheurvorming afdoet aan de degelijkheid van de constructie.

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 warmteafgifte van de vloerverwarming. Laat u daarom tevens goed informeren door een professionele vloerenlegger.

4.8.2 Vloerafwerking

De woningen worden voorzien van een zwevende dekvloer. De dekvloer in de badkamer en toilet wordt uitgevoerd in een massieve dekvloer. In de dekvloer zijn onder andere de leidingen voor de verwarming verwerkt. Spijkeren, boren of frezen in de dekvloer is daarom absoluut niet toegestaan.
Na de juiste droogtijd kan de dekvloer vrijwel elke gewenste afwerklaag krijgen. Het is belangrijk om de vloer eerst te schuren om eventuele oneffenheden te verwijderen.
Voor een goede werking van de vloerverwarming dient u rekening te houden met een vloerafwerking waarvan de totale Rd-waarde maximaal 0,07 m²K/W bedraagt.
Bij het aanbrengen van een tegel- of gietvloer kunnen krimp- of zettingsscheuren ontstaan, zowel in de afwerkvloer als in de vloerafwerking. De aannemer aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor deze scheuren.

4.8.3 Vloer- en wandtegelwerk

In de badkamer en toiletruimte worden vloertegels aangebracht, standaard uitgevoerd in antraciet en met een afmeting van 60 x 60 cm. De wanden worden bekleed met liggende wandtegels van 30 x 60 cm, standaard wit glans. De voegen van de wand zijn wit van kleur, die van de vloer grijs. In zowel badkamer als toilet wordt het tegelwerk tot het plafond verwerkt. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt.
Uitwendige hoeken en randen krijgen rvs-randafwerkingsprofielen. De overgang tussen vloer- en wandtegels en de inwendige hoeken van de wandtegels worden afgewerkt met een kitvoeg. De badkamers en toiletruimten kunnen niet zonder tegelwerk worden opgeleverd in verband met de garantie op de waterdichtheid.

4.8.4 Wandafwerking

Voor de wandafwerking van de binnenwanden verwijzen wij naar de onderstaande oppervlaktebeoordelings-criteria stukadoorswerk binnen. Per type wand geldt het volgende:

- Betonwanden, TBA-tabelkaart 2 Stukadoorswerk binnen groep 3;
  Glad oppervlak met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk en dat nader-hand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2,5 mm. Daarnaast is het belangrijk om te weten dat deze wanden niet wit opgeleverd worden.
- Cellenbeton, Bedrijfschap Afbouw oppervlaktebeoordelingscriteria groep 2;
  Glad oppervlak dat naderhand kan worden voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2 mm.
- Metalstudwanden, TBA tabel gipskarton- en gipsvezelplaten op systeemwanden klasse B;
  Geschikt voor dunne en lichtgekleurde afwerkingen van behang, textiel en fijn gestructureerde afwerking, zoals (spuit)pleisters met korrelgrootte ≤ 1 mm. Gematteerde verfsystemen.

Meterkasten worden niet nader afgewerkt.

Bovenstaande houdt dan ook in dat de wanden nog niet gereed zijn om direct te kunnen worden geschilderd. Er dienen nog voorbewerkingen door uw behanger of schilder uitgevoerd te worden. U kunt hierbij denken aan het wegschuren of bijwerken van onregelmatigheden alsmede het stofvrij en primeren van het oppervlak.

4.8.5 Plafondafwerking

Alle betonplafonds van de woningen worden afgewerkt met spuitpleisterwerk met uitzondering van de meterkasten en de techniekruimte. 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. In de techniekruimte wordt het plafond afgewerkt met akoestisch polyesterwol.

4.9 Vensterbanken en dorpels

Bij de kozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht. De voordeur van de woning en de deuren van de badkamer en het toilet krijgen een kunststenen dorpel. Onder de overige binnendeuren worden geen drempels of dorpels aangebracht.

4.10 Keukeninrichting

In de vrij-op-naam prijs van de woning is geen keuken opgenomen. Het is mogelijk om een keuken uit te kiezen via een medewerker van Intermat. De keuken wordt dan na de oplevering geleverd en gemonteerd. De kopersbegeleider zal dit met u bespreken. Op de verkoopcontracttekening staan de standaard posities opgegeven van de diverse voorzieningen die (zo nodig afgedopt) worden aangebracht, zoals een aansluitpunt voor een elektrisch kooktoestel, oven, vaatwasser, koelkast, recirculatiekap, wateraansluiting en afvoer. Er wordt geen wateraansluiting gemaakt voor keukeneiland opstellingen in verband met de vloerverwarming. In de keuken moet een recirculatie-afzuigkap worden toegepast, er mag geen afvoer naar buiten worden gemaakt. De afzuigkap mag niet worden aangesloten op de ventilatiekanalen van de woning. Mocht u elders een keuken willen uitkiezen, dan is dat ook mogelijk. Bij de leverancier van de keuken kan een installatietekening opgevraagd worden waarmee wij middels het meer- en minderwerk de aanpassingen van de aansluitpunten kunnen verwerken.

4.11 Afbouwtimmerwerk

In de woningen worden geen plinten aangebracht. De dagkanten (zijkanten en bovenzijde) van de gevelkozijnen worden afgetimmerd met houten stroken.

4.12 Schilderwerk

Het schilderwerk in de woningen wordt uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat. Alle aftimmeringen worden gegrond opgeleverd.

4.13 Sanitair en installaties

De woningen worden voorzien van Villeroy & Boch sanitair en de kranen van Grohe conform de sanitair brochure. Bij de opstelplaats van de wasmachine wordt een wasmachinekraan en kunststof afvoerset aangebracht, het leidingwerk bevindt zich voor de wand.

4.14 Binnenriolering

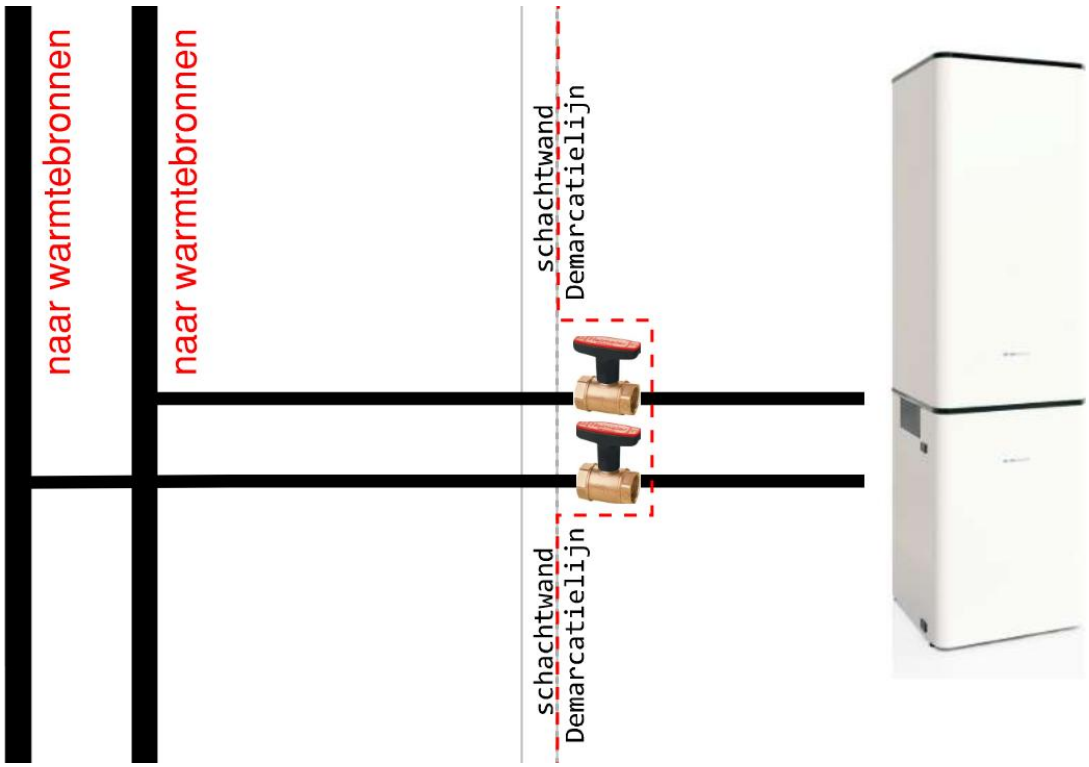
Het riool wordt als gescheiden systeem uitgevoerd. Dat betekent dat het vuilwater en het hemelwater gescheiden afgevoerd wordt. Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen aangelegd en aangesloten op de buitenriolering. Het rioleringssysteem wordt belucht.

4.15 Waterinstallatie

De koud waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De waterleiding wordt bij de watermeter afsluitbaar uitgevoerd. De watermeter blijft eigendom van PWN. 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 de opstelplaats van het keukenblok en in de technische ruimte blijven de leidingen in het zicht.
In verband met de hoogte van het woongebouw is er een waterdrukverhogingsinstallatie (hydrofoor) op de begane grond geplaatst.
De opwekking van warm tapwater geschiedt middels een combiwarmtepomp met geïntegreerd voorraadvat. Middels de warmtepomp zal warmtapwater met een temperatuur van minimaal 65°C worden geleverd. De warmwaterleidingen leiden naar de posities van de keuken, douche, eventueel bad en de wastafel in de badkamer.

4.16 Warmte- en koude opwekking (WKO) systeem

De woning wordt voorzien van vloerverwarming en -verkoeling. De benodigde warmte en koude wordt opgewerkt door middel van een collectieve bodemlus in combinatie met een individuele warmtepomp. De bodemlus is aangebracht door middel van een boring diep in de grond. Er wordt gebruikt gemaakt van de energie die in de bodem zit. Deze energie wordt met de warmtepomp omgezet in warmte voor het verwarmen van de woning en het opwekken van warm tapwater. Het systeem kan ook verkoelen. Hiervoor wordt er koude uit de bodem onttrokken om de woning beperkt te verkoelen. In de woning wordt gebruik gemaakt van laag-temperatuurs-verwarming en verkoeling. De woning wordt op temperatuur gehouden door de weersafhankelijke regeling van de warmtepomp. De woning is voorzien van een ruimtetemperatuur na-regeling in de slaapkamers (kamerthermostaat). De kamerthermostaten welke in de afzonderlijke ruimten zijn aangebracht regelen de temperatuur. Omschakelen tussen verwarmen en koelen wordt handmatig gerealiseerd via de hoofdthermostaat in de woonkamer.
In de warmtepomp bevindt zich een boilervat. Tijdens gebruik van warmwater begint het systeem het boilervat weer te vullen.
De individuele warmtepompen in de woningen zijn uw eigendom. Het collectieve systeem bestaat uit gesloten bronnen, waarbij meerdere woningen zijn aangesloten op één bron. Het verticale en horizontale leidingwerk van de bronnen tot en met de afsluiters in de woningen valt daarom onder het beheer van de VvE.
In onderstaande afbeelding wordt de demarcatie van de installatie afgebeeld. De rode stippellijn is de demarcatielijn tot waar de installatie van de VvE beheerd wordt, na de afsluiters is het beheer van de installatie voor de bewoner.



4.17 Verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van lage temperatuur vloerverwarming als hoofdverwarming. Het kan voorkomen dat de vloer niet overal gelijkmatig warm wordt. De benodigde vloerverwarmingsleidingen worden bevestigd op een isolatieplaat op de ruwe betonvloer, waarover een dekvloer wordt aangebracht. Er wordt geen vloerverwarming aangelegd in de inpandige berging, de meterkasten, onder de keukenopstelling, douchehoek en eventueel ligbad. De vloerverwarmingsverdeler wordt geplaatst zoals aangegeven op de verkoopcontracttekening. De verdeler(s) worden voorzien van een omkasting.
In de badkamer wordt een elektrische radiator gemonteerd als bijverwarming. De vloerverwarming in de badkamer heeft, gezien het relatief kleine vloeroppervlak, onvoldoende capaciteit om de gewenste temperatuur zelfstandig te bereiken. In de badkamer wordt daarom een elektrische radiator aangesloten op een in het zicht geplaatste wandcontactdoos.
Vloerverwarming is een laagtemperatuursysteem. Dit systeem reageert minder snel dan een systeem met radiatoren. Het is aan te raden om de temperatuur per ruimte zoveel mogelijk constant ingesteld te laten. De installatie wordt geregeld door middel van een thermostaat in iedere verblijfsruimte, de hoofdregelaar is gepositioneerd in de woonkamer, de overige kamerthermostaten staan draadloos in verbinding staat met de hoofdregelaar. De hoofdregelaar stuurt de benodigde thermische motoren aan, die op een verdeler zijn gemonteerd. Bij warmte- of koudevraag openen deze motoren, waarna de afleverset cv-water naar de betreffende verwarmingsgroepen doorlaat.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren kunnen tot een buitentemperatuur van -10°C minimaal de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:

- Woonkamer/keuken: 22°C
- Slaapkamer: 22°C
- Entree/hal/gang: 20°C
- Badkamer: 22°C
- Toilet: 18°C

De ruimtes - met uitzondering van de badkamer - worden voorzien van beperkte koeling, oftewel verkoeling via het vloerverwarmings-/koelingssysteem. Dit betreft nadrukkelijk geen koelinstallatie, maar een systeem dat bedoeld is om het aantal temperatuuroverschrijdingsuren te beperken.
Voor een goede werking van de vloerverwarming dient u rekening te houden met een vloerafwerking waarvan de totale Rd-waarde maximaal 0,07 m²K/W bedraagt.

4.18 Ventilatie-installatie

De woningen worden voorzien van een balansventilatiesysteem met warmte-terugwinunit (WTW-installatie). De toe- en afvoer stijgkanalen in de schachten zijn hierop aangesloten. De ventilatiekanalen worden in de bovenliggende constructievloer verwerkt. De regeling van het ventilatiesysteem is middels een CO_2-melder met standenschakelaar in de woonkamer met aanvullend een draadloze, batterijgevoede, bediening voor in de keuken en badkamer.

Ventielen

Afvoerventielen worden geplaatst in het plafond van de keuken, badkamer, toilet en berging. Toevoerventielen worden geplaatst in het plafond van de woonkamer en slaapkamers.
In de keuken moet een recirculatie-afzuigkap worden toegepast, er mag geen afvoer naar buiten worden gemaakt. De afzuigkap mag niet worden aangesloten op de ventilatiekanalen van de woning.

4.19 Elektrotechnische installatie

Elk appartement krijgt een eigen 3x25 ampère-aansluiting, die individueel wordt bemeterd met een slimme meter. Deze aansluitingen worden door het energiebedrijf gerealiseerd.
Vanaf de meterkast worden de leidingen voor lichtpunten, wandcontactdozen, (loze) leidingen ten behoeve van CAI/data aansluiting, de mechanische ventilatie, warmte afleverset en de verwarmingsverdeler aangebracht. De elektrische installatie wordt uitgevoerd zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De leidingen worden, waar mogelijk, weggewerkt in de wanden en vloeren.

Draadloze schakelaars

In uw woning is de verlichting uitgevoerd met het ABB free@home systeem. De lichtpunten zijn aangesloten zoals in een normale elektrische installatie, maar in de plafonds zitten slimme modules (actoren) die de lampen

schakelen. De bediening gebeurt met draadloze schakelaars op de muur en – indien geactiveerd in free@home – via een app. De draadloze schakelaars werken op kinetische energie (de energie van het indrukken zelf) en hebben dus géén batterijen nodig. De draadloze schakelaars gaan zo'n 15 jaar mee en zullen na die periode vervangen moeten worden. De schakelaars kunt u zelf na de afwerking plaatsen op de gewenste positie.

Wireless access point

Heeft u als kopersoptie gekozen voor een wireless access point free@home, dan kunt u – na instelling – de woning ook van buitenaf benaderen en zijn koppelingen met bijvoorbeeld Philips Hue, Sonos of Google Assistant mogelijk.

CloudCrest

In uw nieuwe woning wordt standaard het energiebeheersysteem CloudCrest – module Start toegepast. CloudCrest Start geeft u inzicht in het energieverbruik. Het systeem helpt om bewuster met energie om te gaan, onnodig verbruik op te sporen en de energielasten en CO_2-uitstoot te verlagen. Vanaf oplevering beschikt u over een 1-jarig abonnement die u op eigen kosten kunt verlengen.

4.20 Data- en telefooninstallatie

In de meterkast van elk appartement zal door de KPN Netwerk een Fiber Termination Unit (FTU) worden aangebracht. Daarnaast zal door Ziggo een abonnee overnamepunt (a.o.p.) worden aangebracht. Vanaf de meterkast wordt door de installateur data- en of telefoonaansluitingen aangesloten conform tekening. Elke slaapkamer krijgt een loze leiding conform tekening zodat er gekozen kan worden om hier achteraf nog een internet- of een antennekabel doorheen te trekken. De provider zal door u zelf moeten worden aangevraagd.

4.21 Rookmelder

In de woningen worden rookmelder(s) volgens voorschriften aangebracht. De rookmelder(s), aangebracht volgens koperscontracttekening, worden op de 230V installatie aangesloten en voorzien van een back-up batterij. Indien noodzakelijk krijgen de rookmelders een koppeling met de vrijloopdrangers op de woningentreedeur.

4.22 Krijtstreepmethode

De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen van de buitengevelkozijnen, ramen en deuren (met beglazing) bepalen mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimten en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimten wordt de zogenaamde krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot daglichttoetreding. Indien de krijtstreepmethode van toepassing is staat dit op de verkooptekening aangegeven.

5 Kleur- en materiaalstaat

5.1 Exterieur

Onderdeel	Materiaal/ type / afwerking	Kleur/kleurcode
Donker Metselwerk gevelplint	Baksteen	Paarsbruin
Geelbruin Metselwerk	Baksteen	Geelbruin genuanceerd
Wit metselwerk Zaanzijde	Baksteen	Wit verglaasde steen
Wit metselwerk	Baksteen	Wit gekeimde steen
Voegen metselwerk	Mortel	Conform nadere opgave architect
Glasgevel	Profilit K25/60/7 OW	Transparant/ gezandstraald
Glasgevel profielen	Aluminium	Brut, geen finish
Gevelbekleding hout	Hout	Naturel
Buitenkozijnen gevel	Aluminium	Groenbruin RAL 8000
Buitenkozijnen algemene ruimten	Aluminium	Blank thermisch verzinkt
Buitenkozijnen galerijzijde	Hout, meranti geschilderd	Groenbruin RAL 8000
Buitenkozijnen bootwoning	Aluminium	Groenbruin RAL 8000
Dorpel voordeurkozijn hout	Kunststeen	Lichtgrijs
Balkons hekwerk	Metaal	Blank thermisch verzinkt
Privacyscherm	Metaal Glas Metalen lamellen	Blank thermisch verzinkt Geëmailleerd glas Blank thermisch verzinkt
Waterslag aluminium kozijnen	Aluminium	Groenbruin RAL 8000
Waterslag houten kozijnen	Kunststeen	Wit
Lateien bij geelbruin metselwerk	Staal	Groenbruin RAL 8000
Lateien bij wit metselwerk	Staal	Signaalwit RAL 9003
Balkons en galerijen	Beton	Beton naturel
Staalconstructie	Staal	Blank thermisch verzinkt
Vluchttrap	Staal	Blank thermisch verzinkt
V-kolom bij onderdoorgang	Staal	Verkeersrood RAL 3020
Dakterrassen	Betontegels 50 x 50 cm	Grijs
Rand dakterrassen	Hout	Naturel
Daktrim	Aluminium	Groenbruin RAL 8000
Dakrand silodeel	Prefab beton	Beton naturel
Zinkwerk dak	Zink felsdak	Antra zink
Dakbedekking	Bitumen	Bitumen zwart
Groendak	Beplanting	Conform nadere opgave adviseur
Noodoverstorten bij geelbruin metselwerk	Aluminium	Groenbruin RAL 8000
Noodoverstorten bij wit metselwerk	Aluminium	Signaalwit RAL 9003
Gevelrooster bij geelbruin metselwerk	Aluminium	Groenbruin RAL 8000
Gevelrooster bij wit metselwerk	Aluminium	Signaalwit RAL 9003
Installaties op het dak	PV panelen / WKO installatie	In standaard kleuren

5.2 Interieur algemene ruimten

Onderdeel	Materiaal/ type / afwerking	Kleur/kleurcode
Schoonloopmat	Coral Classic o.g.	Grijs
Vloer entree, trappenhuis en lifthal, gangzone bergingen	Tegelwerk ca. 60 x 60 cm gelegd + tegelplint ca. 10cm	Lichtgrijs
Wanden entree, trappenhuis en lifthal	Vlak, geschilderd	Wit
Wanden entree gedeeltelijk	Houten latten	Naturel
Plafonds entree, trappenhuis en lifthal	Akoestisch spuitwerk	Lichtgrijs
Plafonds gangzone bergingen	Akoestisch spuitwerk	Olijfgroen
Houten binnenkozijnen entree, trappenhuis en lifthal	Hout	Lichtgrijs RAL 9006
Binnendeuren entree, trappenhuis en lifthal	Kunststof toplaag, stomp	Lichtgrijs RAL 9006
Houten binnenkozijnen bergingen	Hout	Bleekgroen RAL 6021
Binnendeuren dicht	Kunststof toplaag	Bleekgroen RAL 6021
Wanden fietsenberging	Beton, kalkzandsteen, kalkzandsteen met vellingkant onafgewerkt	Onafgewerkt
Lambrisering fietsenberging	Hout tot ca. 120cm hoogte	Grijs
Trap en tussenbordessen	Prefab beton	Beton, standaard grijs
Hekwerken en leuning trappenhuizen	Metaal	Blank thermisch verzinkt
Vloer fietsenberging	Vloercoating	Grijs
Plafond bergingen 3e verd.	EPS isolatie	Naturel wit
Vloerafwerking lift	Rubber	Granite Gray RC33
Wand- en plafondafwerking lift	RVS geborsteld + spiegel	Asturias Satin
Wanden bergingen	Kalkzandsteen met vellingkant	Onafgewerkt
Postkast	Kleppen aluminium blank geanodiseerd met huisnummer gravering, front en achterbouw aluminium	In kleur houten latten
Wand werkkast achter uitstortgootsteen	Wandtegels afmeting 30 x 60 cm	Standaard glans wit

5.3 Privé gedeelte

Onderdeel	Materiaal/ type / afwerking	Kleur/kleurcode
Vloerafwerking algemeen	Anhydriet dekvloer	Standaard grijs
Wandafwerking slaapkamer/berging	Behangklaar	n.v.t.
Wandafwerking woonkamer/hal	Behangklaar	n.v.t.
Vloerafwerking badkamer/toilet	Vloertegels, afmeting 60x60 cm	Standaard antraciet
Vloerafwerking douchehoek	Vloertegels afmeting 60x60 cm verdiept en onder afschot aangebracht	Standaard antraciet
Wandafwerking badkamer/ toilet	Wandtegels afmeting 30x60 cm	Standaard glans wit
Plafondafwerking spuitwerk	Structuurspuitwerk (V-naden blijven in zicht)	Wit
Plafondafwerking technische ruimte	Akoestisch polyesterwol	Wit
Houten binnenkozijnen	Hout	Wit
Binnendeur	Stompe deur, superlak	Alpine wit
Binnendeur tussen woonkamer en hal	Stompe deur, superlak, voorzien van glasopening	Alpine wit
Meterkasten	Deur + kozijn: prefab wit plaatmateriaal Binnenafwerking: underlayment onafgewerkt	Wit Onafgewerkt
Vensterbank	Kunststeen	Wit
Dorpels binnendeur badkamer/ toilet	Kunststeen	Antraciet
Plinten	Exclusief plinten	n.v.t.