



WATERZEIL
SPIJKENISSE

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

26 APPARTEMENTEN WATERZEIL SPIJKENISSE

VOORWOORD

Voor u ligt de technische omschrijving (TO) van uw woning. Hierin wordt per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten.

De TO vormt een onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de contracttekeningen. Als er verschillen bestaan tussen de TO en de contracttekeningen, dan geldt de TO.

De TO is opgebouwd uit drie delen:

1. Algemene informatie (pagina 4)

In dit deel vindt u algemene informatie die van toepassing is op de uitvoering van de woning of het plangebied.

2. Technische omschrijving (pagina 9)

In dit deel vindt u de TO van de toegepaste materialen en afwerkingen van uw woning. Ook is bij bepaalde onderdelen vermeld onder welke kwaliteitsnorm dit wordt uitgevoerd.

3. Kleur-, materiaal- en afwerkstaat (pagina 20)

In dit deel treft u een overzicht aan van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen van uw woning. Per ruimte is omschreven waarmee de vloer, de wanden en het plafond worden afgewerkt.



1.0 ALGEMENE INFORMATIE

Het project Waterzeil Spijkenisse bestaat uit 53 woningen en 26 appartementen en is gelegen aan de Havenkade, Klipper en Schenkelweg. Het plan bevindt zich in de gebiedsontwikkeling De Haven in Spijkenisse.

INHOUD

1.1	Projectbeschrijving	4
1.2	Bouwnummers	4
1.3	Contractstukken	5
1.4	Rechten situatietekening en inrichting openbare ruimte	6
1.5	Rechten maten op tekening, posities installaties, foto's, schetsen en impressies	6
1.6	Bestemmingsplan	7
1.7	Omgevingsvergunning	7
1.8	Voorschriften	7
1.9	Energieprestatie en energielabel	8

INHOUD

1.1 PROJECTBESCHRIJVING

In Spijkenisse wordt hard gewerkt aan de nieuwe woonwijk, De Elementen, aan de Oude Maas. Deze wijk is opgebouwd uit vijf deelgebieden (Het Land, De Haven, Veerkade, De Dijk I en De Dijk II) die elk hun eigen karakter hebben. Het project Waterzeil betreft de 10e, en daarmee laatste fase in het deelgebied De Haven en bestaat uit 53 grondgebonden woningen en 26 appartementen. U komt te wonen in een wijk in aanbouw daarom kunt na oplevering overlast ervaren van bouwverkeer en bouwactiviteiten.

Het project is ontwikkeld door Dura Vermeer in samenwerking met de gemeente Nissewaard.

De woningen zijn door architectenbureau ByCarmen ontworpen in een stijl die naadloos aansluit op de voorgaande fases in deelgebied De Haven.

Voor een overzicht van de woningtypes verwijzen wij naar de situatietekening.

1.2 BOUWNUMMERS

De straatnamen, huisnummers en postcodes van de woningen worden door de gemeente vastgesteld en zijn nog niet bepaald. Daarom krijgen de woningen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer en krijgt elk blok een nummer. De bouwnummering en/of bloknummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering en is ook niet gelijk aan het huisnummer. Op de situatietekening kunt u de positionering van de bouwblokken en bouwnummers terugvinden. Onderstaand treft u een overzicht.



TYPE	COMMERCIËLE NAAM	BLOK	BOUWNUMMER
Type 1.1 / 1.2 / 1.3 / 1.4 / 1.5 en 1.6	Eengezinswoningen	1 en 7	1 t/m 13 – 67 t/m 79
Type 2.1 / 2.1sp / 2.2 / 2.2sp / 2.3 en 2.4	Stadswoningen	2 en 6	14 t/m 18 – 51 t/m 66
Type 3.1 / 3.2 / 3.2sp / 3.3 en 3.3sp	Herenhuizen	4	32 t/m 37
Appartementen gebouw 1 Type A0 / B0 / A / B / C / D / E	Zeilmakerij	3	19 t/m 31
Appartementen gebouw 2 Type A0p / B0 / Ap / B / C / D / E	Schieman	5	38 t/m 50

Wanneer de huisnummers bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de koper verstrekt. Ook kunt u, zodra de omgevingsvergunning is verleend, uw woninggegevens bekijken in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen via bagviewer.kadaster.nl. Wij blijven evenwel, om onduidelijkheid te voorkomen, in onze communicatie de bouwnummers gebruiken.

1.3 CONTRACTSTUKKEN

- De technische omschrijving en contracttekeningen zijn onderdeel van de aannemingsovereenkomst. De aannemingsovereenkomst is het contract tussen de ondernemer (Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.) en de verkrijger (u als de koper of kopers).
- Voor de leesbaarheid noemen wij in de documenten de ondernemer "Dura Vermeer" en "wij". De verkrijger duiden wij aan met "de koper" en "u".
- In de koop- aannemingsovereenkomst (KAO) wordt de koop van het appartementsrecht vastgelegd tussen u en Dura Vermeer en de verplichting tot realisering (de bouw) van de woning door Dura Vermeer wordt vastgelegd.
- Bij de KAO hoort een aantal bijlagen. De belangrijkste bijlagen zijn de contracttekeningen en de technische omschrijving. De indeling van de woning, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van de woning staan weergegeven op de contracttekeningen. De in de woning toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling etc. worden beschreven in de technische omschrijving. Als er verschillen bestaan tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan geldt de technische omschrijving.
- U ontvangt digitaal en fysiek een koperscontractmap (KCM), waarin de contractstukken en een aantal informatiebladen zijn opgenomen, zodat er geen onduidelijkheid bestaat over de wijze van uitvoering van de woning. U wordt aangeraden de contracttekeningen en de technische omschrijving in de koperscontractmap vóór ondertekening van de KAO zorgvuldig door te nemen.
- De contractstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking. Deze eventuele noodzakelijke wijzigingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden en niet in strijd zijn met de Algemene Voorwaarden van het SWK. Waar merknamen worden vermeld, behoudt Dura Vermeer zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.
- Verkoopcommunicatie als verkoopbrochures, artist impressions en websites die niet in de KAO zijn opgenomen maken geen deel uit van het contract.

Koop- en aanneemsom V.O.N.

De koopsom en aanneemsom van het appartement zijn vrij-op-naam. Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten zijn inbegrepen:

- Bouwkosten;

- Kosten garantieregeling Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK);
- B.T.W. (thans 21%; indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal conform de wettelijke regels tussen partijen verrekening plaatsvinden).
- Kosten notaris, architecten, constructeur en makelaar;
- Kosten omgevingsvergunning;
- Eenmalige aansluitkosten nutsvoorzieningen, zoals stadsverwarming, water, elektriciteit en riolering;
- Energielabel;
- Keuken & sanitair;

Kosten die niet zijn inbegrepen:

- Entreekosten kabelexploitant;
- Entreekosten telefoonabonnement;
- Administratiekosten aanvraag levering stadsverwarming, water, elektra, telefoon en CAI;
- Tuin/terras-aanleg en beplanting voor zover deze niet in de technische omschrijving wordt beschreven.
- Kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- Bouwrente en rente tijdens de bouw;
- Notariskosten voor de hypotheekakte.

Belastingen

Bepaalde kosten, verband houdend met de financiering van uw woning, kunnen fiscaal aftrekbaar zijn. Deze kosten kunnen bijvoorbeeld zijn: rente tijdens de bouw, hypotheekaktekosten, inclusief kadastraal recht en de afsluitkosten voor de hypotheek. Wij adviseren u advies in te winnen bij een deskundige op dit gebied.

Meer-/minderwerk

Woningen van Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zijn complete woningen, zeker waar het gaat om de afwerking en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Echter, iedere bewoner heeft eigen ideeën en woonwensen die hij of zij graag in de woning verwezenlijkt ziet. Om zoveel mogelijk aan die woonwensen tegemoet te komen, wordt bij het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst via de makelaar een lijst met mogelijke opties aan de verkrijger(s) overhandigd. De spelregels van het meer- en minderwerk worden nader toegelicht in het hoofdstuk Woonwensen in de Koperscontractmap.

In de aanneemsom van de woning is voorzien in sanitair en tegelwerk en een keuken. Met Thuis De showroom kunt u aanpassingen en uitbreidingen bespreken. De keuken wordt na oplevering aangebracht.

Het standaard tegelwerk en sanitair worden getoond in bij een bezoek aan de showroom. Kopers worden, wanneer partijen daarvoor gereed zijn, uitgenodigd voor een bezoek aan de Showroom. De showroomprocedures worden verder beschreven in het betreffende hoofdstuk van de Koperscontractmap.

Er is voor dit project onder andere de mogelijkheid om de inrichting van de keuken, sanitaire ruimten en de wand- en vloertegels naar individuele wens aan te passen. De positie van de inblaas-/afzuigventielen van de ventilatie kunnen

echter niet verplaatst worden. Deze bepaling kan van invloed zijn op de indeling van uw keuken. Ook hierbij kunnen de mv-ventielen niet verplaatst worden. Voor meer informatie over individuele indelingswijzigingen zie hoofdstuk 'Woonwensen' in de Koperscontractmap.

Vereniging van Eigenaren

Appartementsrecht

Wanneer u een appartement koopt maakt het appartement deel uit van een appartementencomplex. Om te voorkomen dat de bewoner van de begane grond eigenaar wordt van de grond, de hal van niemand is en de bewoner van de bovenste verdieping zorg draagt voor het dak, wordt het gebouw juridisch gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Deze splitsing wordt al gemaakt voordat het appartement aan u wordt opgeleverd. U koopt dus geen appartement, maar een appartementsrecht in het appartementencomplex. Daarmee verkrijgt u een aandeel in het gehele gebouw met het exclusieve recht op het gebruik van een deel of delen daarvan. Daarnaast heeft u medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten zoals de entree, trappenhuis en de aanwezige lift. Dit houdt in dat u, behalve voor uw eigen appartement, ook medeverantwoordelijk bent voor onder meer de constructie van het gebouw, de gevels, de fundering, de algemene ruimten, etc.

Dit wordt allemaal vastgelegd in de splitsingsakte die u in concept ontvangt als onderdeel van de Koperscontractmap. Vervolgens zal de notaris u uitnodigen voor de eigendomsoverdracht van het door u gekochte appartementsrecht in het project.

Vereniging van Eigenaren

Bij de koop van een appartement in het project wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). U wordt daarmee medeverantwoordelijk voor het appartementencomplex. De vereniging dient minimaal eenmaal per jaar te vergaderen, waarbij u samen besluiten neemt over het beheer van het gebouw. Denkt u aan onderwerpen als voorzieningen en maatregelen om het gebouw in goede staat te houden, financiële jaarstukken en vaststelling van de voorschotbijdrage en de kosten voor onder andere onderhoud en verzekeringen. Verder kan het (opstellen van een) huishoudelijk reglement voor het gebruik van de gemeenschappelijke- en privé-gedeelten ter sprake komen. Het bestuur van de VvE en eventueel een administrateur wordt tijdens de oprichtingsvergadering benoemd. De vereniging is verantwoordelijk voor het hele gebouw, waarvan de verzekeringspremie wordt doorberekend in de VvE bijdrage.

VvE bijdrage

Als eigenaar van een appartementsrecht betaalt u per periode een zogenaamde VvE bijdrage. Hoeveel u betaalt, hangt af van de grootte van uw aandeel in het gebouw. Uit de VvE bijdrage worden alle gemeenschappelijke kosten voor het gebouw betaald. Denk aan schoonmaakkosten voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de opstalverzekering. Een gedeelte van de VvE bijdrage wordt gebruikt voor het onderhoud. Hierbij kunt u denken aan vernieuwing van de dakbedekking, hydrofoor en inspecties.

Splitsingsakte

Appartementsrechten ontstaan door de inschrijving van een afschrift van de splitsingsakte in de openbare registers van het Kadaster. In de splitsingsakte wordt elk appartementsrecht aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door een complexnummer van het hele gebouw. Het complexnummer wordt vastgesteld door het Kadaster nadat het perceel is opgemeten. In de splitsingsakte wordt niet alleen het aandeel van de verschillende eigenaren in het gebouw vastgelegd, maar ook de stemverhouding voor de vergadering van de VvE. Verder is in de splitsingsakte een reglement opgenomen. Hierin is vastgelegd:

- Wat de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn;
- Wat de gemeenschappelijke zaken van het gebouw zijn;
- Welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaren komen;
- Hoe het gebruik, beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke deel worden geregeld;
- Hoe het gebruik, beheer en onderhoud van de privé-gedeelten worden geregeld;
- Welke taken en bevoegdheden de VvE heeft.

1.4 RECHTEN SITUATIETEKENING EN INRICHTING OPENBARE RUIMTE

De situatietekening geldt alleen voor de ligging van de kavels. De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op bij ons op het moment van vervaardigen bekende gegevens. Het ontwerp van het openbaar gebied wordt door de gemeente en nutsbedrijven vastgesteld en aangelegd en wijzigingen hierop vallen buiten onze invloedssfeer. De inrichting van het openbaar gebied wordt deels na de bouwkundige oplevering van de woningen uitgevoerd.

Alle maten op de situatietekening zijn 'circa maten'. Kleine maatverschillen, veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaalkeuzes zijn mogelijk. De juiste maatvoering van de buitengevels en bijgebouwen worden na opmeting door het Kadaster vastgesteld.

1.5 RECHTEN MATEN OP TEKENING, POSITIES INSTALLATIES, FOTO'S, SCHETSEN EN IMPRESSIES

De op contracttekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en/of toleranties. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen in millimeters.

De op de tekening aangegeven schakelaars, lichtaansluitpunten, rookmelders, ventilatieventielen, ventilatioorosters, verdelers, vloerluik en dergelijke zijn indicatief. De werkelijke plaats kan bij verdere uitwerking enigszins afwijken en worden beoordeeld door erkende installateurs.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn benoemd in de KAO, zoals de website, de brochures, overige tekeningen en beelden (foto's, schetsen en impressies). De foto's, schetsen en impressies dienen uitsluitend ter illustratie.

De op tekening eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals de wasmachine/droger, vallen niet onder de levering binnen de KAO. Dit is ook van toepassing op de impressies van de ingerichte tuinen.

De aangegeven maatvoering op tekening is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Dura Vermeer raadt de koper aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning door u zijn ingemeten. Tijdens de bouw van uw woning worden er kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om de woning in te meten.

1.6 BESTEMMINGSPLAN

U wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen. In het bestemmingsplan zijn de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd voor uw woning, maar ook voor die van uw burens en de overige plannen in de wijk. Voor invulling en eventuele wijzigingen van de bebouwing van het aangrenzende gebied van dit bouwplan kan Dura Vermeer geen verantwoording op zich nemen. Het bestemmingsplan kunt u raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook kunt u bij de gemeente terecht voor vragen over dit bestemmingsplan of het opvragen van de plannen.

1.7 OMGEVINGSVERGUNNING

De gemeente kan nadere eisen stellen bij de afgifte van de omgevingsvergunning. Ten tijde van het opstellen van de koperscontractmap was de omgevingsvergunning nog niet verstrekt. U wordt hierover door ons geïnformeerd.

De gemeente en/of Dura Vermeer behoudt zich het recht voor om de omgevingsvergunning gedeeltelijk in te trekken, voor zover deze betrekking heeft op opties welke niet door de koper worden gekozen c.q. worden gerealiseerd. Dit betekent dat u (koper) voor vergunningsplichtige opties, die u zelf na oplevering van de woning wilt realiseren, apart een vergunning zal moeten aanvragen bij de gemeente.

1.8 VOORSCHRIFTEN

Voorschriften die van toepassing zijn:

- Het Bouwbesluit (zoals deze luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning);
- De Gemeentelijke Bouwverordening (zoals deze luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning);
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Lichamen, zoals:
- Kabelexploitanten en leidingbeheerders (bijvoorbeeld

het energie- en het waterleidingbedrijf)

- Brandweer
- De regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). Deze voorwaarden zijn zoals vastgelegd in de "SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020" inclusief garantiesupplement module IF en IIU.

Deze voorschriften gaan altijd vóór op de TO en de contracttekeningen. Vanwege deze voorschriften kan het voorkomen dat er wijzigingen in de contracttekeningen of TO moeten worden aangebracht. Wij zijn gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

Voor meer informatie over de overheidsvoorschriften kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

Bouwbesluit

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit (wetgeving), dat tijdens de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning geldig was. In het Bouwbesluit wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' zoals een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar in 'prestatie-eisen' zoals verblijfsgebieden, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten, verkeersruimten en technische ruimten. Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

Benaming

Woonkamer, keuken,
slaapkamer
Hal, entree, gang,
overloop
Toilet
Badkamer
Meterkast
Opstelruimte techniek/
installaties
Berging

Benaming volgens bouwbesluit

Verblijfsruimte (1)
Verkeersruimte
Toiletruimte
Badruimte
Technische ruimte
Technische ruimte (2)
Berging

1. Volgens het Bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte, zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het Bouwbesluit. Deze methode wordt in het Bouwbesluit ook wel de 'krijtstreepmethode' genoemd. Indien van toepassing is dit oppervlak indicatief aangegeven op de contracttekening van het woningtype en/of middels een tabel aangeduid.
2. De inpandige berging is gedeeltelijk aangemerkt

als opstelplaats voor alle installaties in de woning. Deze ruimte is niet vrij indeelbaar en kan niet worden aangepast. Posities van de installatie zijn nader te bepalen door de installateurs.

3. De bergingen in het bergingencluster van de appartementen wordt in de basis niet gerekend tot gebruiksoppervlakte woning met een woonfunctie, maar wordt aangeduid als gebruiksoppervlakte woning als overige gebruiksfuncties. De berging voldoet aan de ventilatie eisen zoals in het bouwbesluit wordt gesteld aan de functie berging.

Geveltuinen

Ter bevordering van de biodiversiteit en een kleurrijke herkenbare omgeving wordt er bij Waterzeil diverse beplanting aangebracht. Voor deze beplanting geldt een instandhoudingsverplichting waarvoor in de leveringsakte een artikel is opgenomen.

Gebruiksbeperkingen voor de grond en grondwater

Er gelden gebruiksbeperkingen voor de grond en het grondwater. Het betreft met name beperkingen voor het ontgraven van de bodem:

- De leeflaag met een dikte van 1 meter moet in stand worden gehouden;
- De leeflaag is geschikt voor normaal gebruik.

Onder normaal gebruik wordt onder andere verstaan dat:

- Er beplanting mag worden aangebracht met een worteldiepte tot maximaal 1 meter;
- In de leeflaag kabels en leidingen kunnen worden gelegd;
- Na werkzaamheden in de leeflaag deze zo spoedig mogelijk weer moet worden hersteld, zodat de functie van de leeflaag (voorkomen van contactrisico met verontreinigde grond) niet wordt aangetast;
- Alle werkzaamheden dieper dan de leeflaag (> 1 meter) moeten worden gemeld bij DCMR Milieudienst Rijnmond. Tevens dient altijd voorkomen worden dat er tijdens werkzaamheden verontreinigde grond vermengd wordt met de schone leeflaag;
- Het onttrekken van grondwater tot vijftien (15) meter onder maaiveld niet mogelijk is zonder toestemming van de DCMR Milieudienst Rijnmond en zonder de benodigde aanvullende maatregelen te treffen. Een en ander in overeenstemming met de eisen van de DCMR Milieudienst Rijnmond.

Wateroverlast

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.

1.9 ENERGIEPRESTATIE EN ENERGIELABEL

Voor de energieprestatie van uw woning geldt de eis Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG). BENG gaat uit van het beperken van de energiebehoefte, het gebruiken van energie uit hernieuwbare bronnen en het efficiënt benutten van

eindige energiebronnen voor het restant.

- De elektriciteit voor huishoudelijke apparatuur, verlichting en gedeelte van de gebouw gebonden installaties zijn geen onderdeel van de BENG berekening.
- De Rc-waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie (=warmte) verliezen. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m²k/w en is volgens de huidige normen minimaal 3,7 m² k/w ten behoeve van begane grondvloeren, Rc=4,7 m² k/w ten behoeve van de gevels en 6,3 m² k/w (gemiddeld) ten behoeve van daken. Hoe hoger het getal hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen. Voor de appartementen realiseren wij de volgende Rc-waarden:
 - Isolatiewaarde van begane grondvloer constructie Rc = 3,7 m² k/w.
 - Isolatiewaarde verdiepingsvloer appartement boven de bergingcluster Rc = 2,5 m² k/w.
 - Isolatiewaarde verdiepingsvloer appartement boven entreehal Rc = 2,5 m² k/w.
 - Isolatiewaarde van de buitengevels Rc = 4,7 m² k/w.
 - Isolatiewaarde van de dakconstructie appartement gebouwen (gemiddeld) Rc = 6,3 m² k/w.
 - De isolatiewaarde binnenwanden van de bergingcluster begane grond naar de lift- en entreehal is Rc = 2,5 m² k/w.
 - De isolatiewaarde binnenwanden van de woning naar de lift- en corridor is Rc = 2,5 m² k/w.
 - HR+++ (triple) isolatieglas met een ZTA-waarde is 0,6 Uw-waarde inclusief kozijn en ramen gemiddeld 1,10 W/m²K.
- De appartementen hebben een eigen warmtepomp aangesloten op een collectief bronnenstelsel.
- De appartementen hebben minimaal en afhankelijk van de woninglocatie, een energielabel <A++ of A+++>.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Het project Waterzeil bestaat uit 53 woningen en 26 appartementen.

Dit hoofdstuk omvat de technische omschrijving van de 26 appartementen.

Deze TO bevat informatie over alle woningtypen. Het is dus mogelijk dat bepaalde informatie niet van toepassing is op het door u gekozen woningtype.

2.0	Terreininrichting	11
2.1	Openbaar gebied	11
2.2	Hagen/hekwerken	11
2.3	Tuinaanleg	11
2.4	Buitenberging	11
2.5	Bestrating	11
3.0	Het appartementencomplex, exterieur	12
3.1	Peil en maten	12
3.2	Grondwerk	12
3.3	Heiwerk	12
3.4	Fundering	12
3.5	Begane grond vloer, verdiepings- en dakvloeren	12
3.6	(Bouw) muren en gevels	12
3.7	Brievenbussen en bellentableau	13
3.8	Buitenkozijnen, ramen en deuren	13
3.9	Hang- en sluitwerk	14
3.10	Ventilatie	14
3.12	Daken	14
4.0	Interieur algemene ruimte	15
4.1	Binnenwanden	15
4.2	Binnenkozijnen en-deuren	15
4.3	Hang-en sluitwerk	15
4.4	Trappen en balustraden	15
4.5	Plafondafwerking	15
4.6	Wandafwerking	15
4.7	Vloerafwerking	16
4.8	Afwerking algemeen	16

5.0	Installaties algemene ruimte	16
5.1	Riolering en drainage	16
5.2	Waterinstallatie	16
5.3	Verwarmingsinstallatie en koeling	16
5.4	Ventilatie	16
5.5	Elektra	16
5.6	Liftinstallatie	17
6.0	Interieur privé-gedeelte	17
6.1	Woningscheidende wanden	17
6.2	Binnenwanden	17
6.3	Binnenkozijnen en -deuren	18
6.5	Wandafwerking	18
6.4	Plafondafwerking	18
6.6	Vloerafwerking	18
6.7	Tegelwerk	19
6.8	Keukenopstelling	19
6.9	Binnentimmerwerk	19
6.10	Schilderwerk	19
7.0	Installaties privé-gedeelte	20
7.1	Riolering	20
7.2	Warmtepomp	20
7.3	Verwarming en koeling	21
7.4	Waterinstallatie	21
7.5	Sanitair	21
7.6	Ventilatie	21
7.7	Elektra	21
8.	Kleur- en materiaalstaat (exterieur)	23
10.	Afwerkstaat (algemene ruimte)	24
11.	Afwerkstaat (appartement)	26
13.	Bijlagen	27
1	Tba-tabelkaart 2 oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen, maart 2018	28
2	Nen 2747:2001 vlakheid en evenwijdigheid van vloeroppervlakken	30
3	Begrippenlijst	31

INHOUD

2.0 TERREININRICHTING

2.1 OPENBAAR GEBIED

- Het openbaar gebied valt buiten het project en wordt ontworpen en uitgevoerd door de gemeente Spijkenisse. Ook de parkeerhof van het binnengebied behoort tot de openbare ruimte.
- Het openbaar gebied valt buiten deze technische omschrijving en zijn op de contracttekeningen en in de artist impressions slechts indicatief weergegeven. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Het openbaar gebied wordt deels na de bouwkundige opleveringen van de appartementen uitgevoerd.
- De beplanting en bomen bestaan uit jonge aanplant.
- In het openbare gebied is voorzien parkeerplaatsen die worden toegewezen en kadastraal worden toegekend. Dit betreft één parkeerplaats per appartement of eengezinswoning. Uw parkeerplaats wordt voorzien van een loze leiding naar de centrale meterkast op de begane grond. De parkeerplaats kan voorzien worden van een oplaadpunt. De bestrating van de parkeerplaats bestaat uit betonnen klinkers met een belijning en een parkeerbeugel.

2.2 HAGEN/ HEKWERKEN

- Bij de woningen wordt de achtertuin ter plaatse van de overgang van privé naar openbaar een afscheiding van verzinkt stalen bouwstaalmet met een hederabepanting 5st/m1. De bouwstaalmet wordt bevestigd aan hardhoutenpalen.
- Langs de tuin aan de voorzijde, grenzend aan de openbare weg, wordt een ligusterhaag aangebracht hoog 600mm als aangegeven op tekening.
- De beplanting is een natuurproduct en heeft onderhoud nodig. Voor het wel of niet aanslaan van de begroeiing verstrekken wij geen garanties.
- De beplanting wordt aangebracht in het plantseizoen, hierdoor is het mogelijk dat er bij de oplevering van het appartement/gebouw nog geen haag aanwezig is.
- Voor de kopers geldt een onderhouds- en instandhoudingsplicht met betrekking tot het hekwerk, de hagen.
- Voorzieningen buiten het appartement zoals tuinmuren, erfafscheidingen en hekwerken los van het appartementen, bestratingen, groenvoorzieningen, drainagesystemen, enzovoorts vallen buiten de SWK Garantie- en waarborgregeling.

2.3 TUINAANLEG

- Aan de voorzijde van de begane grond woningen, worden voorzien van een groenstrook als aangegeven op tekening. De invulling van de groenstrook na oplevering te verzorgen en te onderhouden door de VvE.
- Het niveauverschil tussen de achtertuin van bouwnummer 19 en 38 en het naastgelegen parkeerterrein wordt opgevangen middels betonnen keerwand van perron-elementen.
- De tuinen worden aangevuld met uitkomende grond.

2.4 BUITENBERGING

- De locatie van de gecombineerde buitenberging van drie bergingen staat aangegeven op de situatietekening.
- De buitenberging is niet geïsoleerd en niet verwarmd.
- De prefab buitenberging bestaat uit verduurzaamde naalddhouten rabatdelen, conform kleur- en materiaalstaat (horizontaal aangebracht, aan de binnenzijde ook zichtbaar).
- De fundering van de buitenberging bestaat uit een betonnen vloerplaat met vorstrand rustend op prefab betonnen heipalen. De bovenkant van de betonnen vloerplaat wordt niet afgewerkt.
- De constructieve houten staanders en balken zijn zichtbaar en zijn op enkele plaatsen voorzien van plaatmateriaal. Deze constructie mag niet verwijderd of ingezaagd worden.
- De buitenberging beschikt over een hardhouten deur van circa 2,3 meter hoog met glasopening voorzien van enkel gelaagd matglas, voorzien van slot met gelijksluitende cilinder met de woning. De onderdorpel bestaat uit een metalen strip.
- In de berging wordt de elektrische installatie als opbouw uitgevoerd en middels een tussenmeter aangesloten op de algemene meterkast van het appartementen gebouw.
- De tussenwanden zijn van plaatmateriaal op houten regels.
- Het dak bestaat uit een plat dak van houten balken met een beplating en afgewerkt met een tweelaags mechanisch bevestigde bitumineuze dakbedekking.
- De hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de riolering van het binnenterrein.
- De buitenbergingen worden middels roosters in de gevel natuurlijk geventileerd. Het is belangrijk deze ventilatieopeningen volledig vrij te houden, om te voorkomen dat er een vochtprobleem ontstaat, met schimmelvorming tot gevolg.
- De berging voldoet aan de ventilatie eisen zoals in het bouwbesluit wordt gesteld aan de functie berging en niet aan de eisen welke het bouwbesluit stelt aan de functie garage.
- In de buitenberging heerst hetzelfde klimaat qua temperatuur en luchtvochtigheid als buiten.

2.5 BESTRATING

- Betontegels 300x300 mm voor de entree en de berging entree. Deze worden opgesloten met een betonnen kantplank.
- In de algemene tuin voor bouwnummer 38 en 39 een dubbele strook tegels 600x600x600mm opgesloten middels een kantplank t.b.v een hoogwerker voor de glasbewassing van de appartementen.

3.0 HET APPARTEMENTEN-COMPLEX, EXTERIEUR

3.1 PEIL EN MATEN

- Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer op de begane grond ter plaatse van de berging groep. Het peil wordt uitgezet ten opzichte van N.A.P. op aanwijzing van de gemeentelijke instanties.
- Alle maten op tekeningen zijn indicatief en aangegeven in millimeters (mm).

3.2 GRONDWERK

- Het plangebied De Haven Spijkenisse is in de jaren '60 opgespoten met baggerspecie uit de Rotterdamse havens. DCMR Milieudienst Rijnmond heeft geconcludeerd dat de grond volgens de Wet bodembescherming (Wbb) geschikt is voor het toekomstig bodemgebruik 'wonen met tuin'.
- De in de baggerspecie aanwezige stoffen kunnen in bijzondere situaties plaatselijk leiden tot geuroverlast. Om eventuele geurhinder te voorkomen is het plangebied opgehoogd en wordt de bodem onder de woning afgedekt met een betonnen laag zodat een afgesloten kruipruimte ontstaat. Het in stand houden van deze afgesloten kruipruimte wordt middels een instandhoudingsplicht via de notariële akten geregeld.
- Onder het grondwerk vallen alle noodzakelijke werkzaamheden voor de aanleg van de tuinen, fundering, de leidingen in de grond en de bestrating op eigen kavel.
- Het terrein onder het appartementencomplex wordt afgegraven tot ca. de onderkant van de fundering met bodemafsluiting.
- Als bodemafsluiting in de kruipruimte wordt tussen en onder de funderingsbalken een betonnen vloer van ca. 100mm dik aangebracht op afgetaped folie. De betonnen bodemafsluiting is op aanwijzing van de gemeente en ter voorkoming geuroverlast vanuit de kruipruimte.

3.3 HEIWERK

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

3.4 FUNDERING

- De aard en de afmetingen van de funderingsbalken, poeren en liftput zijn bepaald door de constructeur.
- Voor de installaties en dienstleidingen van de nutsbedrijven worden waar nodig mantelbuizen, doorvoeren, sparingen, enz. aangebracht.

3.5 BEGANE GROND VLOER, VERDIEPINGS- EN DAKVLOEREN

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde prefabbetonvloer. Maten conform opgave constructeur
- Onder de begane grondvloer bevindt zich de kruipruimte. Voor de toegankelijkheid van de kruipruimte worden sparingen gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparingen worden afgedekt met een geïsoleerd vloerluik in een metalen omranding. De exacte plaats van het vloerluik kan in werkelijkheid afwijken van de positie op de contracttekeningen. Niet de gehele kruipruimte is toegankelijk, alleen daar waar riolering aanwezig is.
- De kruipruimte wordt beperkt geventileerd door middel van roosters in de voor- en achtergevel.
- De verdiepings- en dakhellingen worden uitgevoerd als breedplaatvloeren met een in het werk gestorte druklaag. 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.
- 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.

3.6 (BOUW) MUREN EN GEVELS (Dragende) wanden

- De woningscheidende wanden, dragende gevelwanden en stabiliteitswanden worden massief uitgevoerd in beton, dikte volgens opgave constructeur. Muren kunnen dilataties bevatten (zie begrippenlijst).
- De dragende gevelwanden worden als volgt samengesteld:
 - Beton
 - Isolatie;
 - Luchtpouw;
 - Een buitenspouwblad van gevelmetselwerk
- In de gevel van woningtype C en E worden verzinkt stalen kolommen toegepast ten behoeve van de constructieve opvang van de dakhelling. In de woonkamer van woningtype D worden twee stalen kolommen toegepast nabij het balkon als aangegeven op tekening. De kolommen in de woonkamer van woningtype D worden in het werk afgelakt.
- De niet-dragende gevels worden als volgt samengesteld:
 - Geïsoleerd houtskeletbouw element, aan de binnenzijde van het appartement afgewerkt met een met een vezel versterkte gipskartonplaat
 - Isolatie ter plaatse van vloer- wand beëindigingen;
 - Luchtpouw;
 - Een buitenspouwblad van gevelmetselwerk

Gevels

- Gevelmetselwerk uitgevoerd in schoonmetselwerk in diverse kleuren, met incidenteel reliëfvlakken of ver-bijzonderingsvlakken van bakstenen, conform opgave door de architect en als aangegeven op tekening.

Vlakken zijn 20mm versprongen t.o.v. het basisvlak of zijn uitgevoerd in een staand metselwerkverband. Het toe te passen metselwerkverband is halfsteens. Voegwerk circa 5mm terugliggend als doorstrijkmortel. Kleur conform kleur- en materiaalstaat. In het metselwerk worden zogenoemde open stootvoegen aangebracht voor ontwatering en ventilatie van de spouw.

- Dilataties en knipvoegen in het gevelmetselwerk, plaats conform dilatatiesadvies steenleverancier.
- Door weersomstandigheden kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie van het metselwerk wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal. De verkrijger zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen stellen.
- Het buitenspouwblad van de gevel ter plaatse van de woonkamer woningtype E, de zijwangen van de dakkapellen en de inspinging boven het balkon van woningtype D wordt gemaakt van aluminium gevelpanelen conform kleur- en materiaalstaat.
- Het buitenspouwblad van de plint wordt, als aangegeven op tekening, afgewerkt met een hardstenenplaat geïntegreerd in het metselwerk. conform kleur- en materiaalstaat.
- Het metselwerk wordt boven de kozijnen, en volgens opgave constructeur in het metselwerk opgevangen door middel van in kleur gecoate, metalen lateien en geveldragers, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- In de gevel worden sleutelbuizen opgenomen, positie conform contracttekening. 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 loggia's / terrassen

- De appartementen worden voorzien van prefabbeton balkons, voorzien van antislip wafelmotief, in natuurlijke uitvoering.
- De balkonvloer is voorzien van de nodige opstanden, waterkeringen, afvoergoten en afwerking koppelnaden balkonplaten.
- Inherent aan de eigenschappen van beton kunnen er luchtbellen en kleurnuances aanwezig zijn in betonelementen.
- Het balkon van woningtype D aan de voorgevel wordt gedeeltelijk uitgevoerd in beton en gedeeltelijk in betonnen dakterragetels. Tussen beide delen bevindt zich een niveauverschil van ca. 200 mm.
- De balkons van woningtype B worden indien aangegeven op tekening en volgens opgave adviseur, voorzien van een geluiddempend houtwolcement plafond aan de onderzijde.
- Het plafond onder het overstek boven het balkon van bouwnummer 28 en 48 bestaat uit een geïsoleerd multiplex plafond in een afgelakte uitvoering.

Overig waterslagen / aluminium afwerking

- Ter plaatse van de onderzijde van de gevelkozijnen,

exclusief deurkozijnen, worden er aluminium waterslagen toegepast. Ter plaatse van de hardstenen plint bekleding worden de waterslagen ook uitgevoerd in hardsteen.

- De aluminium raamdorpels worden voorzien van anti-dreun folie.
- Waar nodig worden de muren van de gevels afgewerkt met aluminium muurafdekkers voorzien van een anti-dreun folie.

Balustraden

- Langs de randen van de balkons en dakterrassen worden metalen balustraden aangebracht, uitgevoerd als glazen hekwerk met balusters en voorzien van blanke beglazing.
- De hekwerken van de Franse balkons uitgevoerd in verzinkt en gepoedercoat stripstaal, de vormgeving is indicatief aangegeven op tekening.

3.7 BRIEVENBUSSEN EN BELLENTABLEAU

- Bij de hoofdentree van het appartementencomplex worden postkasten in de gevel opgenomen, uitgevoerd in verzinkt staal en gecoat in kleur.
- De postkasten zijn voorzien van een signalering voor (on-) gewenst commercieel drukwerk.
- De postkasten hebben aan de buitenzijde een metalen briefklep en aan de binnenzijde een met een separate sleutel afsluitbaar deurtje.
- Nabij de postkasten van de hoofdentree en de achterdeur naar de parkeerhof is een digitale bedrukker opgenomen, gecombineerd met de videofoon.

3.8 BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

- Buitenkozijnen, inclusief draaiende/kiepende delen, zijn van hout geschilderd in kleur conform kleur- en materiaalstaat. De kozijnen uit te voeren in hardhout met FSC keurmerk.
- De draaiende delen zijn uitgevoerd als draaikiepraam. De wijze van openen is per raam aangegeven op de contracttekeningen. Slaapkamer 3 van bouwnummer 29, 39, 41 44 en 47 is voorzien van een klein draaikiepraam geplaatst boven de balkonvloer zodat één verblijfsruimte een geluidluw te openen raam heeft. De overige woning beschikken over een geluidluwe gevel.
- Onder de buitendeuren van de algemene (verkeers) ruimten worden kunststeen onderdorpels aangebracht.
- Onder de buitendeuren van het privé-gedeelte worden kunststeen onderdorpels aangebracht.
- De deuren die toegang geven tot een fietsenberging cluster worden aan beide zijden voorzien van aluminium schopplaten.
- De kozijnen die toegang geven tot een fietsenberging cluster worden voorzien van metalen hoekbeschermers aan de sluitzijde van het kozijn.
- Beglazing buitenkozijnen als blank, triple glas.

- De NEN 3569 met betrekking tot letselwerende beglazing is van toepassing.
- Enkele glasopeningen zijn uitgevoerd met een brandwerende beglazing, dit kan een optisch effect geven.
- Kozijnen onder de balkonplaten worden aan de bovenzijde voorzien van een hardkunststof (volkern) paneel.
- Daar waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is, wordt doorvalveilig glas toegepast en/of beglazing met een geluidsisolerende en/of brandvertragende werking één en ander volgens opgave adviseur. Door de verschillende dikten en/of thermische eigenschappen van de beglazing kan onderling kleurverschil optreden.

3.9 HANG- EN SLUITWERK

- De buitendeuren en -ramen van de appartementen en algemene (verkeers-) ruimten worden waar nodig voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk door middel van knevelende
- meerpuntsluitingen in het deurbeslag (inbraakwerendheidsklasse 2). Hiermee voldoet het hang- en sluitwerk aan de eisen van Politie Keurmerk Veilig Wonen (PKVW) op woning- en gebouwniveau. Het keurmerk/certificaat voor PKVW wordt niet aangevraagd en is daarmee niet van toepassing.
- De binnendeur naar de buiten de woning gelegen berging van de appartementen en de eigen woningen-treedeur worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2). De woning-treeduren en de bergingsdeur hebben dezelfde cilinder en zijn met dezelfde sleutel te openen.
- Draaikiepramen ter plaatse van balkons zijn van buitenaf niet afsluitbaar.
- De deuren als aangegeven op tekening worden uitgevoerd met automatische deuropeners en deurauto-maat. De deuren worden van buitenaf bediend door middel van een sleutelschakelaar en de hoofdentree-deuren ook met een elektrische ontsluiting vanuit de videofooninstallatie. Van binnenuit worden de deuren bediend door middel van een knopbediening.

3.10 VENTILATIE

- Ten behoeve van de ventilatie van de algemene ruimten worden, waar nodig, ventilatieroosters aangebracht in het glas in de buitenkozijnen, zoals op de geveltekeningen staat aangegeven.

3.12 DAKEN

Platte daken

- De platte daken, de gevel van de liftopbouw en het dak van de liftopbouw en gedeeltelijk het balkon van woningtype D, worden voorzien van isolatiemateriaal en een losliggende 2-laagse bitumineuze dakbedekking op isolatie en afgewerkt met grind als ballastlaag en, indien noodzakelijk, betontegels op de hoekpunten van het dakvlak ter voorkoming van het opwaaien van de dakbedekking/grindlaag.

- De dakkapellen te voorzien van een tweelaags mechanisch bevestigde dakbedekking op isolatie.
- Het afschot is naar de zijde van de hemelwaterafvoer.
- Daktrim, muurafdekkers en noodoverstorten worden uitgevoerd in aluminium, in kleur gecoat conform kleur- en materiaalstaat.
- Het dakterras van woningtype E en gedeeltelijk het balkon van woningtype D is voorzien van natuurlijke betontegels 500 x 500 mm op een tegelsysteem van in hoogte verstelbaar tegeldragers waarmee een vlak terras wordt verkregen.
- Op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de afvoer van hemelwater, ventilatie toe- en afvoer, ontluftung van de riolering en valbeveiliging.

Hellende daken

- De dakconstructie van de hellende daken inclusief dakkapellen wordt uitgevoerd met prefab houten dakplaten, voorzien van isolatiemateriaal.
- De dakplaten worden aan de onderzijde voorzien van beplating. De geluidbelaste zijde, volgens opgave adviseur, in een geluidwerende uitvoering volgens opgave adviseur/leverancier, de naden worden met aftimmerstroken afgewerkt.
- Als aangegeven op tekening worden dakvensters aangebracht welke voorzien zijn dan een tuimelraam met triple beglazing.
- De binnenzijde van de dakconstructie wordt wit gesausd uitgevoerd.
- Als gevolg van de werking van de dakplaten is het onvermijdelijk dat naden zichtbaar worden ter plaatse van de overgangen naar aftimmerlatten, muren, balklagen enz.
- De bovenzijde van de dakplaten wordt voorzien van panlatten en worden bedekt met keramische dakpannen.
- In de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht voor, ontluftung van riolering en/of valbeveiliging.

Daktoetreding

- Op de het platte dak zijn voorzieningen aangebracht voor gebruik van valbeveiliging. Het dak is via een algemene (verkeer)ruimte bereikbaar door middel van een afsluitbaar dakluik met ingebouwde schaartrap op de bovenste verdieping.
- 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.

Gootconstructie en dakoverstek

- De gootconstructie aan de onderzijde van het pannendak wordt uitgevoerd in een zinken bakgoot.
- De verholten goten langs dakkapellen en tuitgevels worden uitgevoerd in kunststof.

Hemelwaterafvoeren

- De goten en daken worden aan de buitenzijde voorzien

van hemelwaterafvoeren.

- Ter plaatse van de balkons en terrassen wordt een aansluiting gemaakt naar de hemelwaterafvoeren langs de gevel.
- De hemelwaterafvoeren van zink (HWA) worden aangesloten op het schoon water gemeenteriool.
- De platte daken krijgen zogenaamde noodoverstort voorzieningen (spuwers), die dienst doen 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.

Glasbewassing

- Glasbewassing en gevelonderhoud kan plaats vinden door middel van een hoogwerker. De hoogwerker zit niet bij de vrij op naam prijs inbegrepen en dient via de VvE te worden ingehuurd.
- De bewassing van de dakvensters door de bewoner middels de tuimelvensters

4.0 INTERIEUR ALGEMENE RUIMTE

4.1 BINNENWANDEN

- De niet dragende binnenwanden (scheidingswanden) tussen de bergingen onderling, tussen bergingen en bergingsgang worden uitgevoerd in schoon werk kalkzandsteen vellingblokken.
- De niet dragende voorzet-binnenwanden in de algemene (verkeers-)ruimten en de bergingcluster naar de naastgelegen woning worden uitgevoerd in metal-stud met gipsplaat. De metal-stud wanden worden aan de algemene zijde voorzien van een stootvaste gipsplaat.

4.2 BINNENKOZIJNEN EN-DEUREN

- De binnendeurenkozijnen van de algemene (verkeers-)ruimten, werkkast, en bergingen worden uitgevoerd in hardhout en zijn afgewerkt met een dekkende verf, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De deuren van de algemene (verkeers)ruimten (m.u.v. het noodtrappenhuis), worden uitgevoerd als samengestelde deuren voorzien van een glasopening. De deuren worden in het werk afgelakt met een dekkende verf, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De deuren van de werkkast, bergingen en het noodtrappenhuis worden uitgevoerd als dichte samengestelde deuren. De deuren worden in het werk afgelakt met een dekkende verf, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De deuren naar de bergingsgangen worden eveneens voorzien van aluminium schopplaten aan beide zijden.
- Met spleten boven/onder de deur en spleten boven de wanden wordt bijgedragen aan de ventilatie van de buiten de woning gelegen berging op de begane grond.

4.3 HANG-EN SLUITWERK

- De binnendeuren naar de (nood)trappenhuizen en de bergingencluster worden met loopsloten uitgevoerd.
- De binnendeuren naar de werkkast, CVZ- & stijlkast worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2). Deze deuren zijn alleen toegankelijk voor daartoe bevoegde personen. Sleutels worden in beheer van de VvE gegeven.
- De binnendeur naar de buiten de woning gelegen berging op de begane grond worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. De woningentreedeuren en de bergingsdeur hebben dezelfde cilinder en zijn met dezelfde sleutel te openen.
- De deuren als aangegeven op tekening worden uitgevoerd met automatische deuropeners en deurauto-maat. De deuren worden van buitenaf bediend door middel van een sleutelschakelaar en de hoofdentreedeur ook met een elektrische ontsluiting vanuit de videofooninstallatie. Van binnenuit worden de deuren bediend door middel van een knopbediening.
- De deuren van de algemene entree- en verkeersruimten worden te openen middels een separate sleutel.
- De deuren die gelegen zijn in een vluchtroute zullen worden voorzien van een deurdrangers.
- Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit

4.4 TRAPPEN EN BALUSTRADEN

- Het hoofdtrappenhuis heeft prefab betonnen trappen met prefab bordessen aan de bovenzijde voorzien van een antislip wafelstructuur.
- Het secundaire noodtrappenhuis heeft een thermisch verzinkt stalen spiltrap met verzinkt metalen roostertreden en een spijlenhekwerk.
- Het hoofdtrappenhuizen aan één zijde voorzien van een gecoate stalen muurleuning.
- Langs het schalmgat van het trappenhuis wordt een metalen balustrade aangebracht, uitgevoerd als lamellenhekwerk.

4.5 PLAFONDAFWERKING

- De plafonds van de entreehal, lifthallen en in het trappenhuis onder het hoofdbordes en de dakvloer worden afgewerkt met een akoestische dempende plafond van houten delen. Waar nodig in een isolerende uitvoering.
- Het plafond in de bergingenclusters wordt uitgevoerd met geïsoleerde houtwolcement platen.
- Kleuren conform kleur- en materiaalstaat.

4.6 WANDAFWERKING

- De wanden van de entreehal, lifthal, hoofd- en noodtrappenhuis worden uitgevoerd met struktuurspuitwerk.
- De wanden van de entreehal, lifthallen en hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd met een tegelplint passend bij de vloertegels.
- De wanden en kolommen van de buitenbergingen

van de appartementen, de bergingsgangen, werkkast, worden niet nader afgewerkt. Hierdoor blijven de materialen waar de betreffende bouwdelen van gemaakt zijn in het zicht zonder nadere afwerking. In de werkkast wordt achter de uitstortgootsteen een betegeld spat-scherf van 1m2 aangebracht.

- Uitvoeringen en kleuren conform kleur- en materiaalstaat.

4.7 VLOERAFWERKING

- De vloeren van de entreehal, lifthallen, hoofdtrappen-huis en werkkast, worden voorzien van een zandcementdekvloer en vloertegels 600x600mm.
- In de entreehal wordt achter de hoofdentreedeeuren een schoonloopmat aangebracht als aangegeven op tekening.
- De vloer van de bergingcluster uitgevoerd in zandcement dekvloer met slijtlaag. De vloeren worden aangebracht conform vlakheidsklasse 4 overeenkomstig de NEN 2747:2001-Tabel 12.
- Uitvoeringen en kleuren conform kleur- en materiaalstaat.

4.8 AFWERKING ALGEMEEN

- Huisnummerbordjes komen bij iedere voordeur en op iedere bergingsdeur.
- Verwijsborden komen in de hal hoofdentree, lifthallen, en in de lift.

5.0 INSTALLATIES ALGEMENE RUIMTE

5.1 RIOLERING EN DRAINAGE

- Aanleg volgens de eisen van de gemeente (gescheiden rioleringssysteem).
- Vuilwaterriolering wordt vervaardigd van pvc-buizen (met recyclegarantie) en gekoppeld met meerdere appartementen collectief aangesloten op het openbare net.
- Schoonwaterriolering wordt vervaardigd van pvc-buizen (met recyclegarantie) en gekoppeld met meerdere appartementen en voert af naar het gemeentelijk riool.
- De vuilwaterriolering wordt in de vloer ingestort en versleept naar de standleiding in de leidingschachten. De standleiding zakt tot onder de vloer van de begane grond en wordt verzameld en versleept naar de gevel.
- De hydrofoorroimte te voorzien van een afvoerputje met RVS rooster, dit ten behoeve van lekwater bij onderhoud van de hydrofoor.
- In verband met de bereikbaarheid worden, waar nodig, schachten uitgevoerd met een inspectieluik. De luiken kunnen zich in de woning bevinden en dienen voor de VvE beschikbaar te blijven voor inspectie of calamiteiten.
- De kruipruimte wordt voorzien van een drainageleiding onder de bodemafluiting.

- Nabij aansluitpunt drainageleiding op gemeenteriool komt een inspectieput.
- Drainagesystemen vallen niet onder de SWK garantie.

5.2 WATERINSTALLATIE

- Vanaf de hoofdaansluiting op de drinkwaterleiding van het waterleidingbedrijf wordt de hoofdleiding aangelegd naar de hydrofoor. Deze drukverhogingsinstallatie wordt geïnstalleerd in de hydrofoorroimte. Vanaf de hydrofoor 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 close-up boiler.
- De bergingcluster wordt voorzien van twee brandblussers, opgehangen in de gang.

5.3 VERWARMINGSINSTALLATIE EN KOELING

- Algemene (verkeers-)ruimten worden niet verwarmd. Indien nodig worden de wanden en vloeren grenzend aan de appartementen voorzien van thermische isolatie, conform bouwfysisch rapport.
- Om bevrozing van de hydrofoor te voorkomen wordt de hydrofoorroimte verwarmd uitgevoerd door middel van elektrische radiator.

5.4 VENTILATIE

- Algemene (verkeers-)ruimten, worden, volgens de regelgeving, geventileerd op basis van natuurlijke toevoer door middel van gevelroosters. Er zal ondersteuning plaats vinden middels een mechanische afvoer met een dakventilator.
- De liftschaft wordt geventileerd door een natuurlijke toe- en afvoer. Hiervoor zal een ventilatieopening op het dak worden aangebracht voor de toe- en afvoer.
- Het noodtrappenhuis wordt geventileerd door een natuurlijke toe- en afvoer. Hiervoor zal een ventilatieopening op het dak worden aangebracht voor de afvoer en een gevelrooster ten behoeve van de toevoer.
- De buiten de woning gelegen bergingen van de appartementen begane grond en de hydrofoorroimte worden geventileerd op basis van natuurlijke toe- en afvoer middels een overstroom. In de gevel worden ventilatieroosters geplaatst t.b.v. de luchttoevoer.
- Op de daken zijn diverse kanalen ten behoeve van ventilatie aan- en afvoer van de woningen aanwezig, uitgevoerd in blank metaal. De aanzuigstukken nabij de dakrand worden uitgevoerd in kleur nader te bepalen.

5.5 ELEKTRA

- De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010 en de NPR 5310, geldend op het moment van de bouw aanvraag.

- De collectieve installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en, waar nodig, voorzien van een aardlekschakelaar. Deze groepenverdeelkast wordt opgenomen in de collectieve voorzieningen (CVZ) meterkast. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de technische ruimten, de bergingen/bergingsgangen (*) en de stallinggarage, die in het zicht blijven. De volgende onderdelen worden aangesloten op de CVZ-kast:
 - centrale verlichting in algemene (verkeers-)ruimten
 - verlichting buiten de woning gelegen bergingen op de begane grond
 - bellentableau, video-/intercominstallatie
 - lift
 - boiler werkkast
 - hydrofoor
 - centrale deurautomaten en elektrische sluitplaten
 - wandcontactdozen in de algemene (verkeer-) ruimten.
- De elektra voorzieningen van de buiten de woning gelegen bergingen op de begane grond bestaat uit een 230V installatie welke is aangesloten op de huis installatie. De bergingen te voorzien van een lichtpunt en een dubbel wandcontactdoos in opbouw uitvoering.
- In de bergingsgang en de lifthallen wordt op elke verdieping een afsluitbare 230V wandcontactdoos aangebracht ten behoeve van bijvoorbeeld schoonmaakdoeleinden.
- De verlichtingsinstallatie in de algemene ruimten wordt opgeleverd met LED-armaturen. De armaturen worden aangesloten op een tijd of schemerschakeling.
- De verlichting wordt ontworpen volgens de eisen van het Bouwbesluit en het Liftinstituut.
- Er zullen armaturen worden aangebracht op de onderstaande posities:
- Ter plaatse van lifthallen, bergingsgangen, en (vlucht) trappenhuis.
- Ter plaatse van de hoofdentreeduren en de bergingsdeuren aan de buitenzijde.
- De uitvoering van de armaturen is nog nader door de architect en ontwikkelaar te bepalen.
- Bij de oplevering ontvangt de Vereniging van Eigenaren (VvE) een schema van de groepenindeling. De elektriciteit wordt geleverd door een nader door Dura Vermeer 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.

Laadpalen auto

- De privé parkeerplaatsen op de algemene parkeerterrein zijn voorzien van een loze leiding naar de centrale meterkast van het appartementengebouw. In de centrale meterkast is per woning een tussenmeter aanwezig waarop een eventueel later aan de te brengen voeding naar de parkeerplaat op aangesloten kan worden. De elektrakosten zullen door de VvE periodiek onderling verrekend moeten worden met

de overige bewoners. De electra-aansluiting van het woongebouw is geen rekening gehouden met de mogelijke aansluiting van laadpalen. Het aansluiten van één of meerdere laadvoorzieningen kan leiden tot een verzwaring van de gebouw aansluiting. Deze kosten komen voor rekening van de VvE of bewoner/ belanghebbende.

Deuropener- en/of videofooninstallatie

- Bij de hoofdentree aan de voor- en achtergevel van de entreehal wordt een collectieve videofooninstallatie aangebracht. De hoofdentreedeur kan vanuit de appartementen worden geopend met de elektrische deuropener. De videofoon te voorzien van een digitale bedrukker voor alle appartementen.

5.6 LIFTINSTALLATIE

- Ter plaatse van de hoofdentree wordt een liftinstallatie met stopplaatsen op alle 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, eenzijdig openende schuifdeur.
- De liftkooi is uitgerust met een grote spiegel en leuning tegen de achterwand, een opklapbaar zitbankje, (nood)verlichting en een spreek-/luisterverbinding met een servicedienst bij calamiteiten. Vloerafwerking tegels overeenkomstig de entreehal, de voegen zijn niet doorlopend. Wandafwerking gelakt staalplaat. Plafondafwerking gelakt staalplaat
- De deur met omkadering wordt in geborsteld RVS uitgevoerd.

6.0 INTERIEUR PRIVÉ-GEDEELTE

6.1 WONINGSCHIEDENDE WANDEN

- De niet-dragende woningscheidende binnenwand tussen type D en E wordt uitgevoerd in metal-stud, dikte conform opgave adviseur, opgebouwd uit metalen frames met isolatie en een dubbele 12,5mm dikke gipskartonplaat (1x normaal en 1x vezelversterkte gipskartonplaat met verhoogde stootvastheid. De wanden worden behangklaar conform groep 3 van TBA-Tabelkaart 2 Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen¹ afgewerkt, dit betekent dat alleen de naden worden dichtgezet met gaas.
- De niet dragende voorzet-binnenwand in slaapkamer 2 van woningtype A (gedeeltelijk) wordt uitgevoerd in metal-stud met gipsplaat. De metal-stud wand worden aan de buitenzijde voorzien van een stootvaste gipsplaat.

6.2 BINNENWANDEN

- De niet-dragende binnenwanden (scheidingswanden) in het appartement worden uitgevoerd in lichte

scheidingswanden, conform opgave adviseur.
De wanddikte conform contracttekeningen. 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.

¹ TBA_Tabelkaart 2, zie bijlage.

6.3 BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

- Binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen, fabrieksmatig afgelakt conform kleur- en materiaalstaat. De binnendeurkozijnen zijn voorzien van een bovenlicht. Bij woningtype D en E zijn de kozijnen, als aangegeven op tekening, niet voorzien van een bovenlicht en loopt de muur boven het kozijn door. Bij de meterkast en technische kasten is dit een dicht paneel.
- Binnendeuren van de woning worden uitgevoerd als opdek binnendeuren van circa 2,3 meter hoog. Fabrieksmatig afgelakt conform kleur- en materiaalstaat.
- De binnendeuren worden voorzien van lichtmetalen krukken en schilden. De navolgende sloten worden toegepast:
 - Woonkamer en slaapkamers (behalve slaapkamer 1) loopslot
 - Slaapkamer 1 dag- en nachtslot
 - Badkamer(s) en toiletruimten vrij – en bezetslot
 - Meterkast kastslot
 - Bergruimte c.q. wasruimte (indien van toepassing) loopslot
 - Technische ruimte loopslot
- Onder de deur van de woningentree, de toiletruimte en badruimte wordt een kunststenen dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren in het appartement worden geen dorpels aangebracht.
- De deur van de meterkast wordt voorzien van 2 deurroosters (1 boven/1 onder) ten behoeve van ventilatie.
- De deurkozijn van de meterkast en de berging/technische ruimte wordt voorzien van een bovenlicht met een dicht bovenpaneel, aan 1 zijde afgelakt.
- De deur van de eigen woningentree uitkomend in de lifthal, worden uitgevoerd als houten deuren met een deurspion. De deuren worden in het werk aflakt, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De deuren worden conform regelgeving uitgevoerd met akoestische en/of brandwerende voorzieningen.
- Uw woningentreedeur en de deuren die gelegen zijn in een vluchtroute zullen worden voorzien van vrijloopdeurdrangers. De deurdrangers van de woningentree zijn aangesloten op de rookmelders van uw woning. Ingeval van brand treedt de drangerfunctie van de woningentreedeur in werking. Voor de vrijloopdranger geldt een onderhoudsplicht.

6.5 WANDAFWERKING

- Alle wanden in het appartement worden behangklaar tot enkele centimeters boven de dekvloer

afgewerkt conform groep 3 van TBA-Tabelkaart 2 Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen¹, met uitzondering van:

- de wanden in de meterkast: deze worden niet nader afgewerkt;
- de wanden van de badruimte: deze worden uitgevoerd met tegelwerk;
- de wanden van de toiletruimte: deze worden tot 1.500mm + peil uitgevoerd met tegelwerk en daarboven structuurspuitwerk.
- In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht.
- Lange gibowanden (>6m) worden gedilateerd om scheurvorming te voorkomen. De dilatatiemaat wordt ingesneden. Wij adviseren u deze naad ten alle tijden ook te behouden. De exacte plaats van de naad wordt zoveel mogelijk weggewerkt achter een aansluitende binnenwand. Indien er geen aansluitende binnenwanden zijn, zal de naad in het zicht komen.
- Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden, ter plaatse van borstweringen, kunststenen vensterbanken aangebracht. De vensterbanken kunnen worden opgedeeld in meerdere elementen. In dat geval zal de naad tussen de elementen worden voorzien van een kitvoeg. De vensterbanken steken minimaal 20mm over de borstwering.

6.4 PLAFONDAFWERKING

- De vlakke plafonds binnen het appartement worden voorzien van structuurspuitwerk. Met uitzondering van het plafond in de meterkast en berging/techniekruiimte ter plaatse van de techniek, deze worden niet nader afgewerkt.
- De V-naden van de betonnen breedplaat vloeren blijven zichtbaar in het plafond.
- De plaats van de V-naden is afhankelijk van de plaatin-deling en kunnen een onregelmatige verdeling hebben. Wij adviseren de V-naden niet dicht te zetten met stucwerk in verband met mogelijke scheurvorming als gevolg van de werking van de verschillende materialen en vloeroverspanningen bij elkaar.
- De Schuine kappen worden aan de geluidbelaste zijde voorzien van een dubbele gipsplaat als aangegeven op tekening en volgens opgave adviseur. De dakkappen en dakkapellen worden aan de onderzijde dekkend gesausd.
- De badkamers van woningtype D te voorzien van een getimmerd gipsplaat plafond op ca. 2.620mm hoogte. Het plafond vlak afgewerkt en dekkend gesausd.

6.6 VLOERAFWERKING

- Op de vloeren binnen het appartement wordt een 'zwevende' dekvloer aangebracht bestaande uit een isolatie en dekvloer. Het vloer gedeelte in de meterkast, opstelplaats warmtepomp; en in de badkamer; hier wordt een zandcement dekvloer aangebracht.
- De dekvloer wordt niet geschuurd. Er kunnen lichte oneffenheden aanwezig zijn². In de bad- en toiletruimte

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.
- Vanuit geluidstechnische eisen naar onderliggende appartementen mogen er geen zwevende vloerafwerkingen op de reeds aanwezige zwevende dekvloer worden aangebracht.
- De geluidsisolerende waarde van de totale vloerconstructie is +10db. Indien toegestaan in de splitsingsakte kunt u een harde vloerafwerking toepassen.
- De vloeren worden aangebracht conform vlakheidsklasse 4 overeenkomstig de NEN 2747:2001-Tabel 12.

² NEN 2747:2001-Tabel 1, zie bijlage.

6.7 TEGELWERK

- Badkamer en toiletruimte worden voorzien van keramisch tegelwerk.
- Wandtegelwerk toiletruimte 300 x 600 mm tot 1500 mm, horizontaal verwerkt.
- Wandtegelwerk badkamer 300 x 600 mm tot plafond, horizontaal verwerkt.
- Vloertegelwerk toiletruimte 600 x 600 mm.
- Vloertegelwerk badkamer 600 x 600 mm.
- U kunt bij 'THUIS – de Showroom' van Dura Vermeer het tegelwerk naar eigen inzicht (met enkele spelregels) en smaak laten aanpassen. U wordt uitgenodigd voor een gesprek.
- Er is geen mogelijkheid om de badkamer en/of toilet casco of deels casco op te leveren.
- Uitwendige hoeken worden voorzien van een aluminium-hoekprofiel.
- Inwendige hoeken tegelwerk en aansluitingen met kozijnen worden afgewerkt met siliconenkit.
- Vloertegelwerk douchehoek wordt afwaterend naar douchedrain verwerkt.
- Voegen tussen vloertegels en wandtegels worden niet strokend verwerkt.
- De douchehoek zal op afschot worden getegeld richting de draingoot en eenzijdig worden voorzien van een kunststeen dorpel.
- Uitvoering en kleur conform kleur- en materiaalstaat.

6.8 KEUKENOPSTELLING

- In de V.O.N. prijs van de woning is een complete keuken opgenomen. Zie hiervoor de informatie van 'THUIS – de Showroom'.
- De positie van de keuken opstelplaats is op de contracttekening gearceerd aangegeven. De posities van de aansluitpunten vindt u op de zogenoemde 'O-tekening' van de keukenopstelling deze ontvangt u bij showroom Thuis.

- De installatie voorzieningen worden aangebracht op de basis-positie zoals op de contracttekeningen van 'THUIS – de Showroom' is aangegeven ten behoeve van:
 - Vaatwasser (enkele wandcontactdoos + afgedopte watertoevoer + afvoer)
 - Oven of combi-oven (enkele wandcontactdoos op aparte groep)
 - Kookplaat (perilexaansluiting op 2 aparte groepen)
 - Afzuigkap (recirculatie) (enkele wandcontactdoos)
 - Koelkast (enkele wandcontactdoos)
 - Loze leiding ten behoeve van een boiler/kokend waterkraan
- De koper kan bij 'THUIS – de Showroom' van Dura Vermeer de keuken naar eigen inzicht (met enkele spelregels) en smaak laten aanpassen. U wordt uitgenodigd voor een gesprek.
- De basiskeukenopstelling wordt beschreven in de showroombrochures van 'THUIS – de Showroom'.
- Er is geen mogelijkheid om de keuken casco of deels casco op te leveren.
- De keuken wordt na oplevering van het appartement geplaatst.
- De achterwand van de keuken wordt behangklaar opgeleverd zonder tegelwerk en/of spuitwerk.
- Installaties worden aangebracht op een standaard plaats als weergegeven op tekening.
- De appartementen worden voorzien van een recirculatiekap ter plaatse van de kookplaat. Het plaatsen van een motorloze afzuigkap is niet mogelijk, dit geeft vervuiling van het ventilatiesysteem.

6.9 BINNENTIMMERWERK

- De meterkast wordt voorzien van betimmering conform de eisen van de Nutsbedrijven en overige regelgeving.
- De geluidbelaste balkons worden, volgens opgave adviseur aan de onderzijde van de balkons afgetimmerd met een geluiddempend plafond van houtwolcementplaten. Welke balkons dit betreft staat aangegeven op tekening.

6.10 SCHILDERWERK

- De aftimmeringen rondom (gevel-) kozijnen worden dekkend geschilderd, conform de kleur- en materiaalstaat.

7.0 INSTALLATIES PRIVÉ-GEDEELTE

7.1 RIOLERING

- De binnenriolering bestaat uit een leidingstelsel waarop de individuele installaties, alsmede de collectieve installaties zijn aangesloten voor de afvoer van het vuilwater naar het gemeenteriool.
- De leiding van de binnenriolering worden verzameld in collectieve standleidingen die in een bouwkundige schacht worden weggewerkt.
- De standleidingen worden bovendaks belucht.
- De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof met kunststof hulpstukken
- Ter plaatse van de douche wordt een douchegoot WTW (warmteterugwinning) aangebracht. Bij het douchen gaat veel warmte rechtstreeks met het douchewater het riool in. Een douchegoot WTW heeft een warmtewisselaar waarmee het water dat naar de douchekraan gaat wordt (voor)verwarmd door het afvoerwater van de douche, hetgeen het verbruik van de warmwaterbereider vermindert tijdens het douchen.
- De volgende lozingstoestellen, als aangegeven op de contracttekeningen, zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:
 - Toiletcombinatie;
 - Fonteincombinatie;
 - Keuken ten behoeve van de spoelbak;
 - Keuken ten behoeve van de vaatwasser;
 - Wastafelcombinatie(s);
 - Douchecombinatie;
 - Wasmachine opstelplaats (opbouw).

7.2 WARMTEPOMP

- De appartementen worden voorzien van een individuele bodemwarmtepomp installatie.
- Dit betekent dat alle appartementen worden aangesloten op een bodemenergiesysteem van waaruit zowel warm water (winterperiode) als koud water (zomerperiode) wordt aangevoerd voor het appartement.
- Door het gebruik van de warmtepomp in de wintermaanden zal de bodemtemperatuur afkoelen. Het is daarom noodzakelijk de bron in de zomer te regenereren. Door in de zomer gebruikt te maken van de zogenoemde "vrije koeling" kan het appartement worden gekoeld terwijl de temperatuur van de bron wordt hersteld.
- De warmtepompinstallatie levert via het vloerverwarmingssysteem zowel warmte als koeling in het appartement. De bodemwarmtewisselaar(s) bevindt zich onder het appartementencomplex. Het type warmtepomp en de bodemwarmtewisselaar(s) worden bepaald op basis van de grootte van de appartementen. De warmtepomp en boiler zijn opgesteld in de technische ruimte / berging. Doordat de hoeveelheid

aan te brengen vloerverwarming in de badkamer vaak ontoereikend is om de gewenste ruimtetemperatuur te bereiken wordt in de badkamer een elektrische handdoekradiator met thermostaat opgenomen als bijverwarming.

- Het voorraadvat behorend bij de warmtepomp installatie bevat 150 liter warm water en wordt geplaatst in de technische ruimte. Het voorraadvat van woningtype E bevat 240 liter.

7.3 VERWARMING EN KOELING

- De appartementen worden voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, met uitzondering van de badkamer, berging, onder het keukenblok/ kookeiland en in de toiletruimte. De warmteafgifte vindt plaats via de vloer indien er in de verblijfsruimte warmtevraag ontstaat. De vloer hoeft hierdoor niet egaal warm te worden om de gewenste temperatuur te bereiken. Er kan ook sprake zijn van koude zones doordat er waterleidingen in de dekvloer aanwezig zijn. Op de positie van een waterleiding is plaatselijk geen vloerverwarming mogelijk.
- De vloerverwarming wordt aangestuurd middels een verdeler. De verdelers worden voorzien van omkasting, als deze zich buiten de techniekruimte of bergingen bevinden.
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van de ruimteregeling in de woonkamer en in de slaapvertrekken (positie volgens contracttekening).
- De thermostaat in de woonkamer bepaald of er wordt verwarmd of gekoeld in het appartement.
- In de zomer kan de vloerverwarming worden gebruikt om het appartement te koelen. Er is dan sprake van "topkoeling". Dat wil zeggen dat de pieken in binnentemperatuur worden afgevlakt. De binnentemperatuur loopt dus mee met de buitentemperatuur maar zal lager zijn dan in een situatie zonder koeling.
- Houdt u er rekening mee dat vloerkoeling een beperkte efficiëntie heeft.
- De te behalen temperatuur tijdens het koelen is mede afhankelijk van de ligging van de woning, de zoninstraling en het soort vloerafwerking.
- Ter plaatse van de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator met thermostaat toegepast.
- De installatie wordt geregeld door middel van een regeling, bestaande uit een thermostaat in alle verblijfsruimten. Nachtverlaging van de temperatuur is bij vloerverwarming is niet raadzaam in verband met een te lange opwarmtijd.
- De transmissieberekeningen worden uitgevoerd conform de ISSO 51 2017 bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 5 m/s en uitgaande van minimaal 18 °C bij het naastliggend appartement, 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
- Woonkamer 22°C
- Keuken 22°C
- Slaapkamer 22°C
- Toilet 18°C onverwarmd
- Badkamer 22°C
- Berging (in pandig) 15°C onverwarmd
- Om de verwarmingsinstallatie te kunnen testen, vindt de aansluiting enkele weken voor de oplevering plaats.
- Het opstookprotocol is bij oplevering niet doorlopen, dit houdt in dat het appartement bij oplevering nog niet op temperatuur hoeft te zijn. Bij vloerverwarming kan het langer duren voor het appartement is opgewarmd.

7.4 WATERINSTALLATIE

- Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet, conform de eisen van het nutsbedrijf.
- Vanaf de hydrofooruimte worden leidingen naar de meterkasten van de appartementen aangelegd. De watermeters worden in de meterkast van het appartement aangebracht.
- Koudwaterleiding worden aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende voorzieningen:
 - Keuken spoelbak (afgedopt).
 - Keuken, de vaatwasmachineaansluiting (afgedopt).
 - Closetcombinatie in de toiletruimte.
 - Fonteincombinatie in de toiletruimte.
 - Wastafelcombinatie(s) in de badkamer.
 - Douchecombinatie in de badkamer.
 - Wasmachine aansluiting in de technische ruimte of wasmachinekast, bestaande uit een verchroomde tapwaterkraan met kunststof afvoer voorzien van sifon in de kleur wit.
 - Aansluitpunt boiler warmtepomp in de technische ruimte.
- Warmtapwaterleidingen aangelegd vanaf de warmtepomp naar de volgende voorzieningen:
 - Keuken (afgedopt).
 - Wastafelcombinatie(s) in de badkamer.
 - Douchecombinatie in de badkamer.

7.5 SANITAIR

- In het appartement wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Het sanitair wordt geleverd conform kleur- en materiaalstaat sanitair achter in deze omschrijving.
- Badkamer en toiletruimte zijn voorzien van sanitair, conform brochures 'THUIS – de Showroom'.
- De koper kan bij 'Thuis – de Showroom' van Dura Vermeer de badkamer en toiletruimte naar eigen inzicht (met enkele spelregels) en smaak laten aanpassen. De koper wordt uitgenodigd voor een gesprek.
- Er is geen mogelijkheid om de sanitaire ruimte(n) casco of deels casco op te leveren.

7.5 VENTILATIE

- Het appartement wordt voorzien van een

ventilatiesysteem met een Warmte Terug Win systeem (WTW). Er wordt 'te verversen lucht' lucht afgezogen in de keuken, toiletruimte, badruimte, in pandig berging in het appartement en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine.

- Vanuit de WTW-unit wordt via een warmtewisselaar de verse "koude" lucht verwarmd door middel van de afgezogen "warme" lucht en via in de betonvloer ingestorte kanalen en toevoerroosters in de verblijfsruimten gebracht.
- In de ruimte waar de ventilatie-unit geplaatst wordt, worden de kanalen in het zicht gemonteerd. De positie van de ventilatie-unit is op de contracttekening aangegeven met het symbool 'WTW' voor een WTW-unit.
- In de badkamer wordt een handmatige afstandsbediening aangebracht.
- In de woonkamer wordt de hoofdbediening gemonteerd.
- De posities van de witte toevoer- en afzuigventielen zijn op de contracttekening indicatief aangegeven. Posities en aantallen kunnen nog wijzigen.

7.7 ELEKTRA

- In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de NEN 1010 en de NPR 5310 kolom eenvoudig, alsmede de voorschriften van het energiebedrijf. Op de contracttekeningen staat de elektrische installatie aangegeven.
- De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van twee aardlekschakelaars. Deze driefasen 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, en fietsberging welke van het type opbouw worden.
- Fabricaat Busch-Jaeger, type Busch Balance SI, standaard wit.
- In de woonkamer, keuken en slaapkamers worden de wandcontactdozen verticaal geplaatst op circa 300mm boven de afwerkvloer, uitgezonderd de wandcontactdozen bij de keukenopstelplaats. Deze worden horizontaal geplaatst op circa 1.250mm boven de afwerkvloer.
- In de overige ruimten worden de wandcontactdozen geplaatst op circa 1.050mm boven de afwerkvloer.
- De dubbele wandcontactdoos in de meterkast wordt conform voorschriften geplaatst.
- De wandcontactdozen ter plaatse van de keukenopstelling worden eveneens aangegeven op de 'O-tekening' van de keukenopstelling (deze ontvangt u in de brochure van showroom Thuis).
- De lichtschakelaars in het appartement worden op circa 1.050 mm boven de afwerkvloer geplaatst.
- In de badkamer wordt een wandlichtpunt boven de wastafel aangebracht op circa 1800mm+vloer en valt

weg achter de spiegel en een enkele wandcontactdoos hoog 1.050mm.

- Het aardpunt wordt afgedekt met een 'blindplaat' nabij de wastafel.
- De levering en aansluiting van armaturen binnen het appartement zijn niet in de koopsom inbegrepen.
- Ter plaatse van de voordeur wordt er een deurbelinstallatie aangebracht welke wordt aangesloten op de woninginstallatie.
- Het appartement wordt voorzien van een videofooninstallatie met kleuren beeldscherm.
- De elektriciteit wordt geleverd door een nader door Dura Vermeer 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 wasmachineaansluiting bestaat uit een wandcontactdoos op een aparte groep.

Condensdroger aansluiting

- De condensdroger aansluiting bestaat uit een wandcontactdoos en is geschikt voor condensdrogers met warmtepomp (niet op een aparte groep). Deze wandcontactdoos bevindt zich nabij de wasmachine opstelplaats.

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.

Aansluiting t.b.v. televisie en internet

- Het appartement wordt ingericht met een DATA aansluiting ten behoeve van televisie. Hiervoor wordt vanuit de meterkast een bedrade leiding aangelegd ten behoeve van een DATA aansluitpunt in de woonkamer. De montagedoos 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 leiding

- Er wordt vanuit de meterkast een loze leiding met een diameter van 19 mm in de woonkamer aangebracht en afgedekt met een zogenoemde 'blindplaat' op circa 300mm boven de vloer.
- De hoofdslaapkamer wordt voorzien van een loze leiding met een diameter van 19mm aangebracht die doorloopt tot in de meterkast. De montagedoos wordt aangebracht op circa 300 mm boven de vloer en afgedekt met een zogenoemde 'blindplaat'.

8.0 KLEUR EN MATERIAALSTAAT

EXTERIEUR

ONDERDEEL	MATERIAAL/FABRICAAT	KLEUR
GEVEL		
Metselwerk De positie van het van toepassing zijnde baksteentype is terug te vinden op de contracttekeningen	Metselwerk van verschillende baksteentypes, handvorm, waalformaat:	
	Type A	Paarsrood genuanceerd
	Type B	Oranjerood genuanceerd
	Type C	Grijswit genuanceerd
	Type D	Okergeel genuanceerd
	Type E	Zwart mangaan genuanceerd
Voegwerk metselwerk	Voeg verdiept en doorgestreken	Paarsrood (voeg 2774)
		Oranjerood (voeg 2735)
		Grijswit (voeg 2772)
		Okergeel (voeg 2735)
		Zwart mangaan (voeg 2774)
Dakpannen	Keramisch, dubbele Tuile du Nord, met vorstpan als beëindiging	Leikleur geglaazuurd
Zijwangen dakkapel	Aluminium felsbekleding	Ombergrijs, RAL 7022
Gevelbekleding opbouw type E	Aluminium felsbekleding	Ombergrijs, RAL 7022
Gevelbekleding boven balkon type D	Aluminium felsbekleding	Ombergrijs, RAL 7022
Plint bekleding	Hardsteen, 20 mm	Licht grijs
Panelen boven kozijn (onder balkon)	Multiplex	Gelijk aan kozijn
Balkon	Beton	Naturel (licht grijs)
Plafond onder balkon type B	Houtwolcement	Wit RAL 9010
Daktrim / dakkappen	Aluminium	Ombergrijs, RAL 7022
Dakgoot	Zink	Zink naturel
Kilgoten en verholten goten	Zink	Zink naturel
Hemelwaterafvoer	Zink	Zink naturel
Waterslagen onder kozijnen	Aluminium	Gelijk aan kozijn
Waterslagen onder kozijnen t.p.v. hardsteenplint	Hardsteen	Lichtgrijs
Dorpels onder kozijnen/deuren	Kunststeen	Antraciet
Lateien	Staal, thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat	Ombergrijs, RAL 7022
Gevelkozijnen In metselwerkkleur:	Hardhout	Cremewit, RAL 9001
A & D B & E C		Grijs/groen, RAL 7033
		Ombergrijs, RAL 7022
Buitendeuren	Hardhout	Als kozijnen
Buitenramen	Hardhout	Als kozijnen

Entreekozijn en deur	Hardhout	Ombergrijs, RAL 7022
Postkasten	Metaal gecoat	Ombergrijs, RAL 7022
Deuren naar balkon	Hardhout	Cremewit, RAL 9001
Roosters boven kozijnen / op het glas t.b.v. ventilatie algemene ruimten.	Aluminium	Ombergrijs, RAL 7022
Hekwerk frans balkon	Stalen kokerhekwerk	Ombergrijs, RAL 7022
Hekwerk balkon	Hardglazen hekwerken, aluminium profielen	Ombergrijs, RAL 7022
Spuwer in dakrand	Aluminium	Blank
Dakkappen en dakkanalen	Metaal	Blank
Buitenberging	Houten rabatdelen waxed	Zwart

9.0 KLEUR EN MATERIAALSTAAT

INTERIEUR

ONDERDEEL	MATERIAAL/FABRICAAT	KLEUR
ALGEMENE RUIMTE		
Plafondafwerking entreehal	Systeemplafond grenen houten lamellen plafond	Naturel gelakt
Plafondafwerking lifthallen verdieping	Systeemplafond grenen houten lamellen plafond	Naturel gelakt
Plafondafwerking trappenhuis onder hoofdbordessen en dakvloer	Systeemplafond grenen houten lamellen plafond	Naturel gelakt
Plafondafwerking noodtrappenhuis hoofdbordessen en dakvloer	Structuurspuitwerk	Wit
Plafondafwerking bergingen en gang + werkkast	Houtwolcement	Wit
Afwerking onderzijde betontrappen en tussenbordes	Beton	Naturel lichtgrijs
Wandafwerking entreehal	Structuurspuitwerk	Wit
Wandafwerking lifthallen verdieping	Structuurspuitwerk	Wit
Wandafwerking trappenhuis	Structuurspuitwerk	Wit
Wandafwerking noodtrappenhuis	Structuurspuitwerk	Wit
Vloerafwerking entree	Schoonloopmat Forbo, Coral Brush	Masala brown 5716
Vloerafwerking entreehal	Vloertegelwerk Mosa 600x600mm	Licht-beige, Terra Tones 266XYZV6060
Vloerafwerking lifthallen verdiepingen	Vloertegelwerk Mosa 600x600mm	Licht-beige, Terra Tones 266XYZV6060
Vloerafwerking trappenhuis hoofdbordes	Vloertegelwerk Mosa 600x60mm	Licht-beige, Terra Tones 266XYZV6060
Vloerafwerking noodtrappenhuis	Vloertegelwerk Mosa 600x600mm	Licht-beige, Terra Tones 266XYZV6060
Kozijnen woningentree deuren	Hout	Groengrijs, RAL 7009

Deuren woningentreedeuren	Samengesteld	Groengrijs, RAL 7009
Kozijnen overig	Hout	Cementgrijs, RAL 7033
Deuren overig	Samengesteld	Cementgrijs, RAL 7033
Liftdeuren	Metaal RVS	Naturel
Trappen hoofdtrappenhuis	Prefab beton	Naturel beton
Trappleuning muurzijde	Metaal	Omberggrijs, RAL 7022
Traphekwerk schalmgat	Metaal	Omberggrijs, RAL 7022
Spiltrap noodtrappenhuis	Staal verzinkt	Naturel verzinkt
Mechanische ventilatie afzuigroosters	Kunststof	Wit
Wandcontactdozen en schakelaars	Kunststof	Wit

ONDERDEEL	MATERIAAL/FABRICAAAT	KLEUR
APPARTEMENT		
Plafondafwerking	Structuurspuitwerk	Wit
Plafondafwerking kap	Sauswerk	Wit
Vloerafwerking	Dekvloer	Betonkleur
Wandafwerking	Behangklaar	
Wandafwerking toilet	Wandtegels liggend verwerkt 300x600mm hoog 1.500mm, daarboven spuitwerk	Wit
Wandafwerking badkamer	Wandtegels liggend verwerkt afmeting 300x600mm tot plafond	Mat wit
Voegwerk wandtegels		Wit
Wandafwerking lifthallen verdieping	Structuurspuitwerk	Wit
Hoekafwerking uitwendige hoeken	Kunststof	Kleur wit
Vloerafwerking toilet en badkamer	Structuurspuitwerk	Wit
Voegwerk vloertegelwerk	Vloertegels afmeting 600x600mm	Grijs
Dorpel douchehoek	Kunststeen	Antraciet
Binnenkozijnen in het appartement	Metaal	Wit
Balkon	Prefab beton Type D gedeeltelijk betontegels 500x500mm	Grijs
Dakterras type E	Betontegels 500x500mm op tegel dragers	Grijs
Vensterbank	Kunststeen Bianco C	Wit gemêleerd
Dorpels toilet en badkamer	Kunststeen	Lichtgrijs
Mechanische ventilatie toevoer en afzuigroosters	Kunststof	Wit
Wandcontactdozen en schakelaars	Kunststof	Wit

10. AFWERKSTAAT (ALGEMENE RUIMTE)

VERTREK	AFWERKING VLOER	AFWERKING WAND	AFWERKING PLAFOND	VOORZIENINGEN*
Entreehal en tochtportaal	Keramische vloertegels Gedeeltelijk schoonloopmat	Glasvliesbehang voorzien van sauswerk Betegelde plint 100mm hoog	Systeemplafond houten lamellen	• Bellentableau / collectieve digitale bedrukker • Postkasten • Kruipluik begane grond volgens tekening
(Lift)hallen	Keramische vloertegels	Glasvliesbehang voorzien van sauswerk Betegelde plint 100mm hoog	Systeemplafond houten lamellen	
Trappenhuis	Hoofdbordes keramische vloertegels Tussenbordes prefab beton	Glasvliesbehang voorzien van sauswerk Betegelde plint 100mm hoog hoofdbordessen en begane grond	Hoofdbordes systeemplafond Onderzijde trap en tussenbordes naturel beton	
Noodtrappenhuis	Zandcement-dekvloer	Spuitwerk	Onderzijde dakvloer en hoofdbordes spuitwerk	Stalen trap thermisch verzinkt
Meterkast	Betonvloer, onafgewerkt	Houten schot als achterwand	Beton, onafgewerkt	• Diverse leidingen • Diverse meters
Gang bergingcluster	Dekvloer, onafgewerkt met slijtlaag	Onafgewerkt	Houtwolcement kleur wit	Kruipluik volgens tekening
Lift	keramische vloertegels	Gecoat staalpaneel	Gecoat staalpaneel	• Bedienings-paneel RVS • Leuning RVS • Zitje en spiegel
Hydrofoor en werkkast	Vloertegels 600x600mm.	Onafgewerkt	Houtwolcement kleur wit	• Uitstort gootsteen met spatscherf 1m² • RVS afvoerputje
Privé berging begane grond	Dekvloer, onafgewerkt met slijtlaag	Onafgewerkt	houtwolcement kleur wit	

*Lichtarmaturen, elektrische aansluitpunten in algemene ruimte op een nader te bepalen plaats en uitvoering.

11.0 AFWERKSTAAT (APPARTEMENT)

VERTREK	AFWERKING VLOER	AFWERKING WAND	AFWERKING PLAFOND	VOORZIENINGEN*
Hal	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	• Videofoon • Kruipluik begane grond volgens tekening
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot +1.500mm, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	• Toiletcombinatie • Fonteincombinatie
Meterkast	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	• NUTS voorzieningen
Woonkamer/keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	• Thermostaat • Installatie tbv keuken
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels	Spuitwerk Onderzijde getimmerd plafond type D gesausd	• Douchecombinatie • Stafelcombinatie(s) • Doucheafvoergoot (WTW) • Toiletcombinatie type E/D • Schakelaar
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk Onderzijde schuine kappen type D en E gesausd	• Sub-bediening thermostaat. • Isolerende voorzetwand slk 2 type A
Technische ruimte / inpandige berging	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk m.u.v. opstelplek installaties	• Warmtepomp • Ventilatie-unit (WTW) • Diverse leidingen • Indien getekend: Wasmachine opstelplaats (inclusief afzuigventiel WTW)
Type D Berging / Wasmachinekast	Vloertegels 600x600mm.	Onafgewerkt	Houtwolcement kleur wit	• Wasmachine opstelplaats (inclusief afzuigventiel WTW)
Berging begane grond	Dekvloer, met slijtlaag	Onafgewerkt	Houtwolcement	• Vloer voorzien van slijtlaag
Balkons	Prefab beton, naturel Type d gedeeltelijk betontegels 500x500mm	Gevels	Prefab beton naturel balkons type B onderzijde plafond Heraklith	
Dakterras type E	Betontegels 500x500mm	Naturel		

*Voor de elektravoorzieningen zoals het aantal wandcontactdozen, plafondlichtpunten, afzuig- en aanvoer- punten t.b.v. mechanische ventilatie, rookmelders enzovoorts wordt verwezen naar de contracttekeningen.

12.0 BIJLAGEN

1 TBA-TABELKAART 2 OPPERVLAKTEBEOORDELINGSCRITERIA STUKADOORSWERK BINNEN, MAART 2018

Toepassing voor gipsplaat 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 materialen:

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 gipskartonplaatsystemen".

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 Afwerkingsniveaunklassen.

In Nederland zijn de Afwerkingsniveaunklassen leidend ten opzicht van Q-niveaus, omdat de Afwerkingsniveaunklassen 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 gipskartonplaatsystemen

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 gefinisht 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.

2 NEN 2747:2001 VLAKHEID EN EVENWIJDIGHEID VAN VLOEROPPERVLAKKEN

De relevante meetpuntafstanden (L_{il}) die bij de beoordeling moeten worden aangehouden, moeten zijn bepaald volgens 7.4.2. Bij zeer kritische vloeroppervlakken (zoals gangen in hoogstapelmagazijnen > 6 m hoog) mogen in aanvulling op tabel 1 afwijken de vlakheden met strengere keuringscriteria tussen de partijen worden overeengekomen. Wanneer geen vlakheidsklasse voor een te meten vloer is overeengekomen wordt, ongeacht het voorgenomen gebruik van de vloer, de vlakheidsklasse 7 uit tabel 1 van toepassing verklaard.

Tabel 1 - Classificatie van de vlakheid van vloeren

VLAKHEIDSKLASSE	AFSTAND TUSSEN DE MEETPUNTEN (L_{il}) 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

3 BEGRIPPENLIJST

Dit is een algemene begrippenlijst. Niet alle zaken uit deze begrippenlijst zijn van toepassing op uw appartement of op het complex. Alleen de begrippen en onderdelen die ook genoemd zijn in de technische omschrijving zijn van toepassing.

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.

Contracttekeningen:

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

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 open blijven of hij kan worden afgedicht met bijvoorbeeld kit of zwelband.

BENG

BENG staat voor bijna-energie neutraal-gebouw. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle gebouwen (utiliteits- en woningbouw) in Nederland bijna-energie neutraal zijn.

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.

MV:

Mechanische ventilatie waarbij lucht via een elektrisch apparaat wordt afgezogen.

Metal stud wand

Een wand bestaande uit verzinkt stalen profielen en voorzien van een gipsplaat beplating. Tussen de metalen profielen wordt isolatie opgenomen. De gipsplaatbeplating wordt behang- of sausklaar afgewerkt als aangegeven in de omschrijving.

Onbenoemde ruimte:

In de praktijk is de onbenoemde ruimte de benaming van een ruimte waarbij meestal niet volledig voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte (Bijvoorbeeld te laag of te klein of te donker) maar wel nuttig gebruikt kan worden.

PKVW:

Politie Keurmerk Veilig Wonen.
Zie hiervoor politiekeurmerk.nl

Waterslag:

Een waterslag is een gevelonderdeel dat voorkomt dat regenwater direct op of in de onderliggende gevel loopt. De 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).

Schalmgat:

Een schalmgat is het vrije open gedeelte in een trappenhuis, waar eigenlijk een vide over meerdere verdiepingen ontstaat.

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 Koopwoningen

Verblijfsruimte:

Een in een verblijfsgebied gelegen ruimte voor het verblijven van personen.

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.

Wandcontactdozen (WCD):

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

WTW:

Warmte Terug Wining. 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%.

