

Technische omschrijving

SEM HOOFDDORP



INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMENE INFORMATIE	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Bepalingen	4
1.3	Verkoopdocumentatie	4
1.4	Bouwbesluit en overige voorschriften en bepalingen	4
1.5	Gemeenschappelijke tuin	5
1.6	Glasbewassing/gevelonderhoud	5
1.7	Inrichting openbaar gebied	6
1.8	Afval	6
1.9	Bouwnummers en huisnummers	6
1.10	Energielabel	6
1.11	Duurzaamheid	6
1.12	Maatvoering	7
1.13	Materiaalkeuze	7
1.14	Consumentendossier	7
1.15	De Vereniging van Eigenaars (VvE)	7
1.16	Voorrang Woningborg bepalingen	9
1.17	Vloerbedekking	10
2.	TECHNISCHE OMSCHRIJVING GEBOUW	11
2.1	Infra	11
2.2	Draagconstructie	11
2.3	Gevels	12
2.4	Hekwerken	12
2.5	Daken	12

Technische omschrijving

SEM HOODDORP



3.	TECHNISCHE OMSCHRIJVING ALGEMENE RUIMTEN	14
3.1	Verkeersruimten	14
3.2	Installaties	15
3.3	Werkkast	16
3.4	Stallingsgarage	16
3.5	Gemeenschappelijke fietsenstalling	17
4.	TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENT	19
4.1	Voordeur en -kozijn	19
4.2	Gevelkozijnen	19
4.3	Binnendeurkozijnen en -deuren	19
4.4	Hang- en sluitwerk	20
4.5	Wanden	20
4.6	Vloeren	20
4.7	Plafonds	20
4.8	Buitenruimte	21
4.9	Keuken	21
4.10	Toilet en badkamer	21
4.11	Berging/installatie ruimte	22
4.12	Installaties	22
5.	KLEUR- EN MATERIALENSTAAT	28
5.1	Bepalingen	28
5.2	Materiaalkeuze	28
5.3	Appartement (koop) interieur	28
5.4	SEM-het gebouw: Exterieur	30
5.5	SEM- het gebouw: Gemeenschappelijke ruimten/interieur	31



1. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 INLEIDING

SEM wordt gerealiseerd op het voormalige parkeerterrein aan het Raadhuisplein in het centrum van Hoofddorp. Het gebouw omvat 280 appartementen, een gezamenlijke fietsenstalling, 52 individuele bergingen, 213 parkeerplaatsen in een stallingsgarage en commerciële ruimten. SEM wordt ontwikkeld door KondorWessels Projecten binnen Treehouse Hoofddorp CV (hierna: de ontwikkelaar). Het gebouw is ontworpen door Kraaijvanger architecten (hierna: de architect) en wordt gerealiseerd door Boele & van Eesteren (hierna: de ondernemer) welke ingeschreven is onder nummer 3227 in het Ondernemingsregister van Woningborg. Het Woningborg planregistratienummer is W-2025-03227-A001.

De ontwikkelaar heeft uit dit project 199 appartementen, 13 bergingen, 132 parkeerplaatsen en de commerciële ruimten verkocht aan een Nederlands pensioenfonds welke deze zal verhuren. De overige 81 appartementen, 81 parkeerplaatsen en 39 separate bergingen worden te koop aangeboden aan particuliere kopers. Voor belangrijke aanvullende informatie met betrekking tot de aankoop verwijzen wij u tevens naar het document 'Informatie aankoopfase' welke onderdeel is van de verkoopdocumentatie.

Op de begane grond en op de tweede verdieping wordt een gezamenlijke fietsenstalling gerealiseerd welke alleen toegankelijk is voor bewoners. Hierin zijn voor de woningen zonder eigen berging fietsparkeerplekken beschikbaar. Het aantal, variërend van 2 tot 5, is afhankelijk van de woninggrootte. De toewijzing van deze plekken vindt ten tijde van de oplevering plaats door de VvE.

De commerciële ruimten op de begane grond worden te huur aangeboden. Deze hebben de bestemming detailhandel/dienstverlening en de ruimten aan het Raadhuisplein hebben tevens de bestemming horeca met de mogelijkheid voor een terras.

Deze technische omschrijving geldt alleen voor de 81 koopappartementen, met de bijbehorende parkeerplaatsen en de bergingen t.b.v de particuliere kopers.

Voor de 81 koopappartementen en bijbehorende parkeerplaatsen en bergingen is een Woningborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 1 januari 2024.

Het appartement wordt gebouwd naar de eis van goed en deugdelijk werk met inachtneming van het bepaalde in deze technische omschrijving.

1.2 BEPALINGEN

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project en vormt een geheel met de verkooptekeningen en overige verkoopdocumenten. De ondernemer/ontwikkelaar behoudt zich het recht voor wijzigingen in deze technische omschrijving en bijbehorende tekeningen en plattegronden aan te brengen, indien zij dit uit (installatie)technisch en/of constructief oogpunt noodzakelijk acht en voor zover dit de kwaliteit van de ruimte of het gebouw niet nadelig beïnvloedt.

1.3 VERKOOPDOCUMENTATIE

In de projectdocumentatie is per woning een indeling van het appartement gemaakt. Bij het maken van het ontwerp is veel zorg besteed aan het creëren van een gebruiksvriendelijke en efficiënte indeling. Desgewenst kan, in overleg met de kopersbegeleider een alternatieve indeling worden gemaakt, waarbij rekening gehouden dient te worden met Bouwbesluit 2012, constructieve restricties, geplande leidingschachten en standleidingen die op tekening aangegeven zijn, alsmede riolering, afstanden van sanitair tot de schachten en geluidsoverdracht tussen de appartementen onderling en de voortgang van het werk. De kopersbegeleiding zal worden uitgevoerd door de ondernemer. Vanuit de ondernemer zult u ook geïnformeerd worden, omtrent de te bezoeken showrooms.

1.4 BOUWBESLUIT EN OVERIGE VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

Het gebouw wordt gebouwd overeenkomstig de geldende wet- en regelgeving conform:

- Bouwbesluit 2012.
- Voorschriften van de nutsbedrijven
- Voorschriften vanuit brandweer
- Voorschriften en bepalingen vanuit Gemeente Haarlemmermeer.

Mogelijk kunnen er planafwijkingen ontstaan voorkomend uit bovengenoemde eisen en voorschriften.

Indeling van het appartement in verblijfsgebieden

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

Tekening	Bouwbesluit
Centrale hal/trappenhuis	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Hoofdmeterkast/ CVZ-kast	Technische ruimte
Werkkast	Bergruimte
Stallingsgarage	Stallingsruimte
Hal/entree	Verkeersruimte
Woonkamer/(bij)keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer/werkkamer	Verblijfsruimte
Inloopkast/bergkast	Bergruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Techniek	Onbenoemde ruimte/technische ruimte
Meterkast	Technische ruimte
Balkon/dakterras	Buitenruimte
(Externe) berging	Bergruimte

Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de woningindeling zijn mogelijk van dien aard dat de mate van daglichttoetreding in sommige verblijfsgebieden niet is berekend over het gehele vloeroppervlak van de ruimte. In dat geval wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.

1.5 GEMEENSCHAPPELIJKE TUIN

Onder de gemeenschappelijke tuin wordt de daktuin op het dak van de tweede en derde verdieping verstaan. De gemeenschappelijke tuin is voor alle bewoners van SEM toegankelijk en wordt beheerd door de VvE.

1.6 GLASBEWASSING/GEVELONDERHOUD

De glasbewassing van de gevels direct aan de Kruisweg, Nieuweweg en de 1^e t/m 6^e verdieping aan de Prins Hendriklaan/Raadhuisplein dient te geschieden middels een hoogwerker vanaf de bestrating. Door toepassen van naar binnen draaiende ramen is voor de overige gevels de glasbewassing van de appartementen mogelijk vanuit de woning zelf of vanaf de balkons. Het project wordt verder niet voorzien van een gevelonderhoudsinstallatie. Eventuele vervanging van beglazing kan van binnenuit worden uitgevoerd.

1.7 INRICHTING OPENBAAR GEBIED

De gemeente Haarlemmermeer treft als onderdeel van het project “Stadscentrum Hoofddorp” voorbereidingen om het Raadhuisplein en de Nieuweweg geheel nieuw in te richten, dat valt dus buiten het project SEM. Informatie hierover wordt door de gemeente gepubliceerd o.a. via de gemeentelijke website.

1.8 AFVAL

In het complex is geen containerruimte voorzien. Aan de Kruisweg nabij de hoek met de Nieuweweg worden ondergrondse containers voor huishoudelijk afval geplaatst voor de verschillende afvalfracties conform het beleid van de gemeente Haarlemmermeer, deze zal beschikbaar zijn voor de bewoners van SEM. Het bedrijfsafval van de commerciële ruimten dient door de gebruiker van de betreffende ruimte in pandig in zijn eigen ruimte te worden georganiseerd.

1.9 BOUWNUMMERS EN HUISNUMMERS

Voor dit project zijn door de gemeente de adressen en huisnummers bepaald. De appartementen zijn tevens voorzien van een bouwnummer.

1.10 ENERGIELABEL

Voor de start van de bouw is per appartement een voorlopig energielabel bepaald. Bij de oplevering wordt een definitief energielabel opgesteld en verstrekt.

1.11 DUURZAAMHEID

Het gehele project SEM wordt aangesloten op een eigen WKO-installatie welke gebruik maakt van warmte- en koudeopslag (WKO) in de bodem. Deze manier van verwarmen en beperkt koelen reduceert het energieverbruik. Ook draagt de warmte- en koudeopslag direct bij aan de CO₂ vermindering, omdat de WKO-installatie het gebruik van gas overbodig maakt. Het gebouw krijgt dan ook geen gasaansluiting. De WKO-installatie wordt aangelegd en geëxploiteerd door Eteck, zie voor meer informatie de brochure van Eteck “Duurzame warmte voor SEM” welke onderdeel is van de verkoopdocumentatie.

Zonnepanelen, waarvan opbrengst worden toegekend aan algemene/ centrale installatie, zullen op hoofddak worden aangebracht en vallen onder verantwoording van VvE. Met dit energieconcept voldoet het project SEM ruimschoots aan de wettelijk vastgestelde waarden voor appartementen en woongebouwen.

Ook is er een eis geformuleerd voor het risico van oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort, te weten de TO-juli (Temperatuur Overschrijdingsfactor voor referentiemaand juli). Er zijn maatregelen opgenomen om te voldoen aan TO-juli.

1.12 MAATVOERING

Alle genoemde maten dienen gelezen te worden als circa maten en alle genoemde oppervlakten zijn ook circa oppervlakten. De oppervlakten zijn gebruiksoppervlakten (ook wel GO genoemd), gemeten op vloerniveau, tenzij anders vermeld, er kunnen geen rechten ontleend worden aan deze maten.

1.13 MATERIAALKEUZE

In de bijlagen is een kleur- en materiaalstaat toegevoegd. Hierin worden de meeste toe te passen materialen per onderdeel omschreven. Het kan om uitvoeringstechnische redenen, beschikbaarheid of door wijzigingen in wet- en regelgeving noodzakelijk blijken te zijn, om andere materialen toe te passen, dan omschreven in de kleur- en materiaalstaat. Bij toepassing van andere materialen, zijn deze kwalitatief en esthetisch gelijkwaardig aan hetgeen in deze technische omschrijving is opgenomen.

1.14 CONSUMENTENDOSSIER

Op basis van artikel 7:757a BW zal de ondernemer een consumentendossier beschikbaar stellen aan de verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het appartementsrecht gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. De inhoud van dit consumentendossier wordt nader omschreven in de Aannemingsovereenkomst.

1.15 DE VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE)

Het gebouw is door de ontwikkelaar gesplitst in appartementsrechten. De structuur bestaat uit een hoofdsplitsing met drie ondersplitsingen (voor de appartementen, de parkeerplaatsen en de commerciële ruimten).

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer waaronder inbegrepen het onderhoud. Sinds 1973 wordt bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een vereniging van eigenaars opgericht. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaars van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging van eigenaars een ledenvergadering hebben: de vergadering van eigenaars. De wet eist dat de vergadering van eigenaars tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrootte gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen e.d., per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars.

Het bestuur van de vereniging of de vergadering van eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Zij is daarin gebonden aan bepalingen in het splitsingsrecht. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering is overgelaten.

Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw(en) met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement, een berging en eventuele tuin) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal en de gezamenlijke installaties.

Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

Levering-/Eigendomsakte

De levering-/eigendomsakte van de te bouwen appartementen geschiedt door middel van een zogenaamde “Akte van levering” (akte van overdracht) bij de notaris. De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

De akte en het reglement van splitsing

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- Een beschrijving van het gebouw als geheel;
- Een beschrijving van ieder ‘afzonderlijk gedeelte’, de appartementen (privé-gedeelten);
- Een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gehele gebouw (het zogenaamde breukdeel), en
- Het splitsingsreglement.

Vooral het splitsingsreglement is voor u van groot belang. Hierin staat onder andere omschreven:

- Welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaars gezamenlijk komen;
- Hoe de jaarlijkse begroting (de exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de ‘servicekosten’ moeten worden betaald;
- Welke onderdelen behoren tot de gemeenschappelijke delen en welke tot de privé-gedeelten;
- Hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- Hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade-uitkering wordt gedaan;
- Hoe de vereniging van eigenaars is samengesteld en zal functioneren, en
- Hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

Verzekeringen

Op de dag van oplevering van uw appartement dient het appartementengebouw voor rekening van de vereniging van eigenaars middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. U dient zelf te verifiëren of dit geregeld is. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw appartement direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren c.q. te laten uitvoeren, is het verstandig tevens zelf een inboedelverzekering af te sluiten.

1.16 VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de Garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Garantie- en waarborgregeling;
2. Technische omschrijving, met kleur- en materiaalstaat;
3. Tekeningen.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impressions en de in de verkoopbrochure opgenomen perspectieftekeningen van de appartementen, foto's en afbeeldingen. Deze tekeningen, foto's en afbeeldingen dienen enkel ter illustratie en om u een idee te geven van het uiterlijk van de appartementen.

1.17 VLOERBEDEKKING

In de splitsingsakte is de volgende bepaling opgenomen "Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privégedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (I_{co}) wordt bereikt van plus tien (+10) decibel of meer ($I_{co}=10\text{dB}$). De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm NEN5077 (geluidswering in gebouwen). De vloerconstructie dient als zwevende vloer, geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie, te worden uitgevoerd".

De appartementen worden standaard voorzien van een zwevende dekvloer die aan deze eis voldoet.

Het aanbrengen van een harde vloerafwerking hierop is mogelijk indien de vloerafwerking vrijgehouden wordt van wanden, leidingdoorvoeren etc. en het zwevende karakter behouden blijft. Een uiterst zorgvuldige uitvoering door een erkend bedrijf/deskundige is hierbij een vereiste.

2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING GEBOUW

2.1 INFRA

Peil van het gebouw

Het peil van het gebouw, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met het niveau van +/- 300mm dit is ter plaatse van de afgewerkte vloer van de hoofdentree aan de Nieuweweg. Dit komt overeen met +/-4050 t.o.v. NAP.

Grondwerk

Het grondwerk bestaat uit alle werkzaamheden (bijvoorbeeld ontgravingen en/of aanvullingen) die nodig zijn om funderingen, leidingen en bestrating aan te leggen.

Rioleringswerk

Het toegepaste rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Dit houdt in dat de afvoer van het regenwater en het huishoudelijke afvalwater gescheiden tot buiten het gebouw worden aangelegd en daar op de gemeentelijke riolering worden aangesloten.

Bestrating en terreininrichting

Aan de zijde van de Kruisweg, Nieuweweg en Raadhuisplein zal de openbare ruimte worden aangesloten op de gevels. Aan de zijde van het Raadhuisplein zijn terrassen voor horecaruimten mogelijk.

2.2 DRAAGCONSTRUCTIE

Fundering

Het gehele gebouw wordt gefundeerd op betonnen palen. De uitvoering van de totale constructie wordt in samenspraak met de constructeur en gemeente Haarlemmermeer bepaald.

Vloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een gewapend betonvloer in diverse diktes. De verdiepingsvloeren van de appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer.

Constructieve wanden

De constructieve wanden, de wanden van de liftschachten en de trappenhuisen worden uitgevoerd in gewapend beton of kalkzandsteen volgens opgave van de constructeur. En tevens worden er vanaf de 7e verdieping stalen kolommen toegepast in gevellijn. Zoals deze zijn aangegeven op de verkooptekeningen.

Balkons en galerijen

De balkons en galerijen worden uitgevoerd in prefabbeton waarbij de loopzijde wordt voorzien van een structuur. De vloeren in de loggia's worden deels uitgevoerd in prefabbeton en deels afgewerkt met dakbedekking met daarop betontegels. Daar waar geïsoleerd dakbedekking met tegels wordt toegepast, zal een verhoogde opstap van binnenuit, aanwezig zijn.

Niet constructieve wanden

Niet dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in metalstud wanden, met inbraakwerendheidsklasse 2. Overige niet dragende wanden worden uitgevoerd in metalstud wanden of kalkzandsteen.

2.3 GEVELS

De dichte buitengevels van de appartementen hebben een isolatiewaarde afgestemd op de BENG-berekening. Materiaalkeuze van de gevels is nader gespecificeerd in de kleur- en materiaalstaat en bestaat uit een baksteengevel (gemetseld of prefab). De gevelkozijnen zijn omschreven in Hoofdstuk 4 (Technische omschrijving appartement).

2.4 HEKWERKEN

De balkons, galerijen, loggia's en buitentrappen worden voorzien van balustraden zoals aangegeven op de geveltekeningen in kleuren zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

- Balkons: Metalen frame met glasvulling;
- Galerijen: Metalen lamellenhek;
- Loggia's: Metalen frame met glasvulling;
- Trappen, bordessen: Metalen hekwerk.

2.5 DAKEN

Dakconstructie

De dakvloeren worden uitgevoerd als betonnen vloer voorzien van isolatie welke is afgestemd op de BENG-berekening, afgedekt met een bitumineuze dakbedekking.

Daktuin

Op de daken van de 2e en 3 verdieping wordt een gemeenschappelijke daktuin gerealiseerd. Deze daktuin wordt voorzien van terreinverhardingen (voetpaden), grassen, struiken, planten e.d. De inrichting hiervan zal in overleg met architect en daktuinspecialist worden gerealiseerd.

Groen dak

Op de daken ter hoogte van 7e verdieping wordt een sedum/groendak aangebracht. Ten behoeve van daglichttoetreding van enkele woningen op de 6e verdieping, zullen lichtkoepels worden geplaatst in de daken van die woningen. Op de lageregelegen daken zullen installatie onderdelen zichtbaar zijn. Daarnaast zullen er voorzieningen worden aangebracht, zodat er veilig onderhoud kan worden uitgevoerd op de daken, door hiertoe bevoegde personen.

Privé terrassen

Op de daken ter hoogte van de 2e, 3e en 7e verdieping worden volgens tekening dakterrassen gerealiseerd. Deze worden voorzien van betontegels en een gemeenschappelijke afscheiding zoals aangegeven op de verkooptekening. Ook zijn een aantal loggia's voorzien van een tegelafwerking, een en ander zoals aangegeven op de verkooptekening.

PV-panelen

Op het hoogste dak worden een aantal PV-panelen gemonteerd welke worden aangesloten op de gemeenschappelijke algemene meter. De zonnepanelen vallen onder de verantwoording van de VvE.

Toegang

Middels dakluiken zijn diverse daken voor onderhoudswerkzaamheden te bereiken.

3. TECHNISCHE OMSCHRIJVING ALGEMENE RUIMTEN

3.1 VERKEERSRUIMTEN

Entree

De entreedeur (schuifdeur) van het appartementencomplex bestaat uit een in kleur gemoffeld aluminium profiel voorzien van een hardstenen onderdorpel, binnen is een verzonken schoonloopmat voorzien. Vloer-, wandafwerking, lichtplan en armaturen conform opgave architect en worden omschreven in de kleur- en materiaalstaat. In het voorportaal bevindt zich een afsluitbare, stalen postkast voorzien van naam en huisnummer.

Toegangscontrole

Hoofdentree Nieuweweg

Nabij het entreekozijn aan de openbare ruimte wordt een video-intercomsysteem aangebracht. Bezoekers melden zich aan bij het bellentableau met de videofooninstallatie. Het voorportaal van de entree is openbaar toegankelijk, de beide lifthallen zijn alleen toegankelijk voor sleutelbezitters en toegelaten bezoekers. De gemeenschappelijke fietsenstalling is alleen toegankelijk voor bewoners.

Stallingsgarage

De bewoners kunnen de toegang tot garage openen met een handzender. Toegelaten bezoekers kunnen de toegang tot de garage bij de inrit openen met een toegangscode.

Centrale hallen en trappenhuizen

Wanden

De wanden worden afgewerkt in een materiaal en kleur die overeenkomt met de kleur- en materiaalstaat.

Vloeren

De algemene ruimten op de verdiepingen worden voorzien van vloerafwerking en een plint conform opgave van de architect. E.e.a. is gespecificeerd in de kleur- en materiaalstaat.

Plafonds

De plafonds worden waar nodig uitgevoerd als akoestisch plafond, conform opgave architect.

Kozijnen

Alle gevelkozijnen en draaiende delen van de gemeenschappelijke verkeersruimte worden uitgevoerd in onderhoudsvriendelijk gemoffeld aluminium. Enkele kozijnen zullen brandwerend worden uitgevoerd, deze zullen afwijken van algemene gevelpuien in materiaal en uitstraling.

De binnendeurkozijnen van de algemene verkeersruimte worden uitgevoerd in hardhout en afgetimmerd met vlakke koplatten. De deuren worden uitgevoerd als vlakke, stompe deuren met een sparing voorzien van glas en hebben een doorgangshoogte van ca. 2,3m. De minimale doorgangsbreedte is 0,85m tenzij anders op tekening aangegeven. De deuren en kozijnen van de bergingen en fietsenstallingen worden voorzien van hoekprofielen en schopplaten.

Beglazing

De buitenkozijnen van de gemeenschappelijke verkeersruimte zijn voorzien van isolerende HR ++ beglazing. Indien NEN3569 dit vereist, wordt waar nodig letselwerend, doorvalveilig of brandwerend glas geplaatst.

Trappen

In het hoofdtrappenhuis wordt een gewapend betonnen prefab trap geplaatst conform de kleur- en materiaalstaat. De trapbomen en onderzijde van de trap worden afgewerkt overeenkomstig de kleur- en materiaalstaat en waar nodig voorzien van akoestische maatregelen. Langs één zijde van de trap wordt, conform de geldende voorschriften, een leuning aangebracht. Indien de trap is voorzien van een schalmgat, wordt hier een hekwerk geplaatst.

De noodtrappenhuisen ter plaatse van de galerijen worden uitgevoerd als stalen trap met roostertreden voorzien van een stalen kooiconstructie afgewerkt overeenkomstig de kleur- en materiaalstaat.

3.2 INSTALLATIES

E-installatie

De elektrische installatie ten behoeve van de appartementen zal worden gevoed vanuit de zogenaamde flatkast, van het nutsbedrijf, die zich in de entreehal op de begane grond bevindt. Van hieruit wordt de installatie aangelegd naar alle individuele meterkasten van de appartementen. De werkkast, de elektrische installatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten, de gezamenlijke fietsenstallingen, de liftinstallatie en de buitenverlichting worden aangesloten op de gemeenschappelijke algemene meter.

De stallinggarage en de technische ruimten worden aangesloten op de gemeenschappelijke meter voor de gehele parkeergarage. In alle algemene ruimten worden, conform de geldende voorschriften, op nog nader in overleg met de installateur te bepalen plaatsen, lichtpunten met armaturen aangebracht.

De centrale elektrische aansluiting de zogenoemde trafo ruimte bevindt zich naast de inrit van stallinggarage. Deze ruimte is alleen toegankelijk voor medewerkers van Liander. Liander draagt ook verantwoordelijkheid van deze traforuimte. T.b.v. ventilatie zullen er rooster puin in de gevel van traforuimte worden toegepast. Naast deze traforuimte zijn overige centrale invoerruimte en verdeelstations gesitueerd.

Riolering

De riolering wordt uitgevoerd met kunststofbuizen volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeenteriool, in het kader van duurzaam waterbeheer wordt het hemel- en vuilwater van de woningen afgevoerd via een gescheiden rioolsysteem.

Hemelwaterafvoer

De platte daken van het gebouw worden voorzien van een UV-hemelwaterafvoersysteem en conform de geldende eisen gescheiden aangelegd. En noodoverlopen aan gevelzijde.

Liftinstallatie

Er worden twee centrale trappenhuizen gerealiseerd, waarvan 1 met 1 personenlift en 1 met 2 personenliften. Alle liften zijn geschikt voor maximaal 13 personen. Minimaal één lift is geschikt voor brancardvervoer en gekwalificeerd als brandweerlift.

Tevens wordt er één lift gerealiseerd met een stopplaats op de begane grond en een stopplaats op de 2^e verdieping ten behoeve van de gezamenlijke fietsenstalling en de individuele bergingen die daar zijn gelegen.

Brandveiligheid

Daar waar de voorschriften van de brandweer dit vereisen, zullen maatregelen genomen worden. In overleg met de brandweer wordt noodverlichting en vluchtwegaanduiding aangebracht.

3.3 WERKKAST

Ten behoeve van onderhoud aan de gemeenschappelijke ruimten is een werkkast opgenomen welke aangesloten is op de gemeenschappelijke algemene meter. In de werkkast is een lichtpunt met bewegingssensor, een wandcontactdoos, een watertappunt met warm en koud water en een uitstortgootsteen voorzien.

3.4 STALLINGSGARAGE

De stallingsgarage van SEM heeft stallingsplaatsen verdeeld over het souterrain, entresol en 1^e verdieping. De garage is afgesloten met een speedgate en uitsluitend bereikbaar voor eigenaars van de stallingsplaatsen. Ten behoeve van brandcompartimentering zijn er brandschermen opgenomen. Ter plaatse van deze schermen mogen nooit auto's geparkeerd worden.

De stallinggarage is toegankelijk voor het stallen van motoren en personenwagens met een maximale hoogte van 2.00 meter, voor zover de situatie dit maximum toelaat. Door de vorm en de positie van kolommen voldoet de garage op enkele plaatsen niet aan de normen. Voor indelingen, afmetingen van parkeervakken en plaatsing van de benodigde kolommen en wanden wordt verwezen naar de betreffende tekeningen.

Er dient rekening te worden gehouden met een maximale parkeerplaats breedte van 2.300 mm. De doorrij breedte ter plaatse van de speedgate is 2.475 mm, dit is iets smaller dan de minimale doorrij breedte volgens de norm (2.600 mm).

Wanden

De wanden en kolommen van de stallingsgarage zijn uitgevoerd in beton of in kalkzandsteen en worden niet verder afgewerkt. Ter plaatse van de kernen van de verschillende woongebouwen worden de wanden gesausd in een in overleg met de architect nader te bepalen kleur.

Vloeren

De vloer van de stallingsgarage bestaat uit een monoliet afgewerkte betonvloer welke wordt voorzien van belijning.

Plafonds

Plafonds in de stallingsgarage worden niet verder afgewerkt. Eventueel leidingwerk aan de plafonds blijft in het zicht. Waar noodzakelijk zullen de plafonds worden voorzien van houtwolcementplaat met isolatie.

E-installatie

De lichtpunten met armaturen in de stallingsgarage worden als opbouw uitgevoerd. Er wordt nog onderzocht op welke wijze er optioneel tegen meerprijs kan worden voorzien in oplaadpunten voor elektrische auto's maar vooralsnog is hiervoor vanwege de energiecongestie op het stroomnet geen capaciteit beschikbaar. Zodra hierover meer bekend is zult u hierover worden geïnformeerd.

3.5 GEMEENSCHAPPELIJKE FIETSENSTALLING

SEM heeft een tweetal gemeenschappelijke fietsenstallingen. Een daarvan bevindt zich op de begane grond en is te bereiken vanuit het voorportaal op de begane grond. De andere bevindt zich op de 2e verdieping en is bereikbaar met de lift die daarvoor speciaal wordt voorzien. Een deel van de fietsenstalling is ook geschikt voor afwijkende formaten zoals bakfietsen en scooters. De toewijzing van de fietsparkeerplaatsen vindt plaats ten tijde van de oplevering door de VvE.

Wanden

De wanden en kolommen van de fietsenstalling worden niet verder afgewerkt.

Vloeren

De vloeren van de fietsenstalling zijn voorzien van een afwerklaag en niet verder afgewerkt.

Plafonds

De plafonds in de fietsenstalling zijn niet verder afgewerkt. Eventueel leidingwerk blijft in het zicht.

Waar noodzakelijk zullen de plafonds worden voorzien van houtwolcementplaat met isolatie.

E-installatie

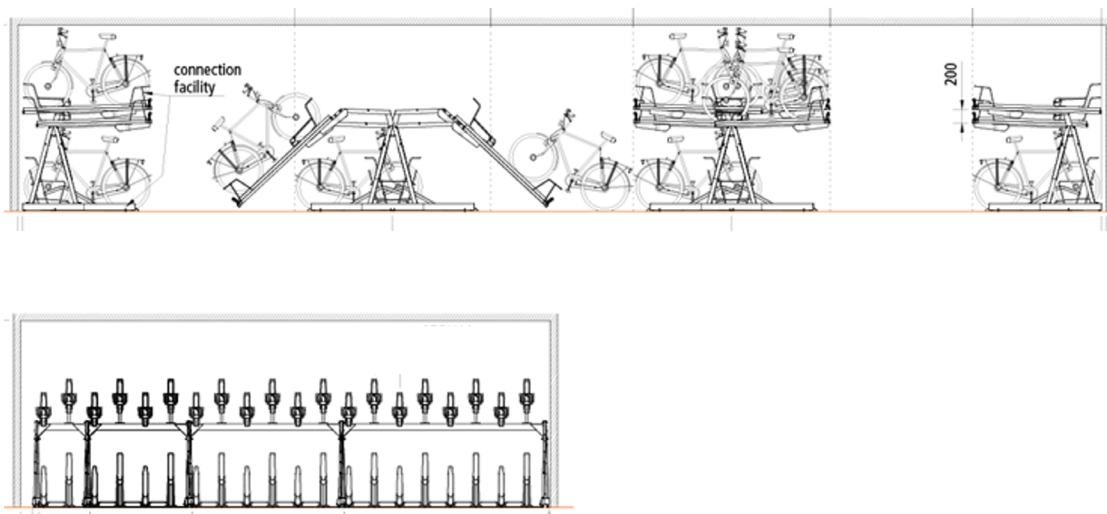
De lichtpunten met armaturen zijn in de fietsenstalling in opbouwarmatuur uitgevoerd. De armaturen zijn voorzien van een bewegingssensor. In de totale stalling worden 6 stuks dubbele wandcontactdozen aangebracht.

Toegang

De gezamenlijke fietsenstallingen zijn alleen toegankelijk voor de bewoners. De stalling op de begane grond is te bereiken vanuit het voorportaal bij de hoofdentree.

Parkeersysteem fietsen

Voor ieder appartement worden een aantal privéfietsparkeerplaatsen gereserveerd in etagerekken. Conform de hiervoor geldende norm worden er per appartement minimaal twee fietsparkeerplaatsen in een laag rek gerealiseerd. Overige fietsparkeerplaatsen worden in een eenvoudig te bedienen hoog rek gerealiseerd.



Individuele bergingen

Deze worden voorzien van armaturen met bewegingsmelder.

4. TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENT

4.1 VOORDEUR EN -KOZIJN

Het kozijn van de voordeur van het appartement wordt uitgevoerd met een hardhouten kozijn, inclusief kunststenen onderdorpel, met een vrije doorgang van 0.85m en een vrije doorloophoogte van 2.3m. De voordeur gelegen aan de galerijen wordt uitgevoerd als vlakke, massieve, stompe, geschilderde deur en is voorzien van een deurspion met lens. De voordeur gelegen aan de corridors, is vergelijkbaar, maar hiervan wordt de afwerking nog in overleg met de architect bepaald. De voordeur wordt voorzien van benodigde hang- en sluitwerk. Nabij de toegangsdeur van het appartement worden huisnummerborden en een deurbelknop aangebracht.

4.2 GEVELKOZIJNEN

Alle gevelkozijnen van het appartement worden, inclusief alle draaiende delen, uitgevoerd in onderhoudsvriendelijke aluminium profielen, behalve de deur en raamkozijnen gelegen aan de galerijen, deze worden uitgevoerd in hout en dekkend geschilderd. De te openen kozijnen worden voorzien van naar binnen draaiend beslag of draai/kiep beslag conform de geveltekening op de verkooptekening.

De gevelkozijnen van de appartementen worden voorzien van isolerende triple-glas beglazing, daar waar vereist is de beglazing brandwerend, geluidwerend, zonwerend en voorzien van doorvalbeveiliging conform de geldende normen.

Gevelkozijnen met een borstwering worden voorzien van een kunststenen vensterbank.

4.3 BINNENDEURKOZIJNEN EN -DEUREN

De binnendeurkozijnen worden (behoudens 2^e verdieping ivm hogere verdiepingshoogte) uitgevoerd als stalen montagekozijn met bovenlicht. De binnendeuren worden uitgevoerd als vlakke opdekdeuren met een breedte van ca. 0,9m en vrije doorgang hoogte van ca. 2,3m. Deuren naar de woonkamer worden waar op de verkooptekening aangegeven, uitgevoerd met sparing voorzien van glas.

De binnendeuren worden voorzien van het nodige hang- en sluitwerk overeenkomstig de kleur- en materiaalstaat. Deuren naar toiletten of badkamers worden voorzien van een vrij/bezet sluiting, de deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot en alle overige deuren worden voorzien van loopslot. Bij de binnendeurkozijnen van de installatie ruimte, het toilet en de badkamers worden kunststenen dorpels geplaatst.

4.4 HANG- EN SLUITWERK

Het toe te passen hang- en sluitwerk op de voordeur in het privégedeelte is inbraakveilig conform SKG** normering. Sloten, scharnieren en deurbeslag van de aluminium en houten gevelkozijnen zijn van aluminium of RVS. De bereikbare delen voldoen aan de inbraakwerendheidsklasse 2, conform NEN 5096.

4.5 WANDEN

Op de verkooptekening is middels een arcering aangegeven van welk materiaal de wanden in het appartement worden gerealiseerd. Alle betonwanden worden uitgevoerd in gewapend beton volgens opgave van de constructeur. De binnenspouwbladen worden conform bouwfysische eisen en geëigende productdetailleringen gemonteerd tegen woningscheidende wanden, gevels en plafonds. Alle metalstud woningscheidende wanden worden uitgevoerd met inbraakwerendheidsklasse 2.

Alle wanden in het appartement worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de binnenkant van de meterkast, toiletruimte, badkamers, installatie ruimte en berging. De wanden van de toiletruimte en badkamers worden conform de kleur- en materiaalstaat opgeleverd. De binnenkant van de berging en meterkast worden niet verder afgewerkt.

4.6 VLOEREN

In de appartementen wordt een zwevende dekvloer aangebracht, waarin vloerverwarming/-koeling en kabel- en leidingwerk is opgenomen. Het legpatroon van de vloerverwarming/-koeling is afgestemd op de door ontwikkelaar getekende indelingen van de appartementen. In verband met de aanwezigheid van leidingwerk is het niet toegestaan om te boren of te schroeven in de dekvloer.

Een voorbewerking van de dekvloer kan noodzakelijk zijn alvorens de vloerbekleding kan worden aangebracht. Bij een vloerverwarming/-koelsysteem zoals in dit project is toegepast, levert een lage warmteweerstand van de vloerafwerking een hoger comfort op. De afgifteberekeningen zijn gebaseerd op een vloerafwerking/-bedekking met een Rc-Waarde van 0,09m²K/W.

4.7 PLAFONDS

De plafonds van de appartementen, met uitzondering van de meterkast, worden in de basis voorzien van spuitwerk opgeleverd.

4.8 BUITENRUIMTE

Op iedere buitenruimte is een armatuur voorzien. Dit is op de verkooptekening aangegeven. Balkon- of Terrasafscheidings worden uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat. De plafonds en wanden in loggia's worden afgewerkt conform kleur- en materialenstaat.

4.9 KEUKEN

De woning wordt niet voorzien van een keuken. U heeft daarmee de mogelijkheid om een keuken naar eigen keuze samen te stellen. Hiervoor is een projectshowroom geselecteerd, waar u wordt uitgenodigd. U kunt de keuken ook bij een leverancier naar eigen keus samenstellen. In alle gevallen wordt de keuken na oplevering geplaatst.

In de keukenruimte zijn ter plaatse van de keuken opstelplaats de volgende standaard aansluitpunten voorzien op de op tekening aangegeven posities:

- Afgedopte riool aansluiting t.b.v. gootsteen (vaatwasser wordt met slang op sifon aangesloten)
- Koud en warm water afgedopt (stopkraan) bij keuken opstelplaats t.b.v. spoelbak (opbouw)
- Perilex wandcontactdoos t.b.v. elektrisch kooktoestel 2x 230V, max 7400W
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. koel/vriescombinatie
- Enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasmachine
- Enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. combi-oven
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap (recirculatie)
- Dubbele wandcontactdozen t.b.v. huishoudelijk gebruik conform de NEN 1010,
- Loze leiding t.b.v. boiler
- Koudwateraansluiting met stopkraan t.b.v. vaatwasser?

Er mag niets worden aangesloten op de ventielen van het gebalanceerde ventilatie-systeem. Een afzuigkap moet middels een recirculatiesysteem met goede koolstoffilters worden uitgevoerd. (NB. De filters dienen halfjaarlijks te worden vervangen/gereinigd.)

4.10 TOILET EN BADKAMER

Het toilet en de badkamer zijn standaard voorzien van aansluitingen en afvoeren voor de op de verkooptekening aangegeven sanitaire toestellen.

De toiletten zijn standaard voorzien van:

- Wandcloset met inbouwreservoir
- Fontein v.v. koud water

De badkamers zijn voorzien van:

- Wastafelcombinatie
- Thermostatische douchemengkraan
- Doucheafvoergoot
- Eventueel douchescherm conform verkooptekening
- Handdoekradiator (elektrisch)
- Wandcontactdozen (aantallen en locatie gespecificeerd op de nultekening)

De badkamers en toiletruimte worden standaard voorzien van sanitair en tegels, welke specifiek voor SEM zijn uitgekozen. Het type tegel en sanitair staat nader omschreven in de kleuren en materialenstaat. U krijgt de mogelijkheid om ander sanitair of tegelwerk te kiezen. Hiervoor is een projectshowroom geselecteerd, waar u voor wordt uitgenodigd

De plaats van de aansluitingen kan in overleg met de kopers begeleider worden gewijzigd als maatwerkoptie zoals omschreven in de kopers handleiding. Hierbij moet rekening gehouden worden met constructieve restricties, geplande leidingschachten en standleidingen die op tekening aangegeven zijn alsmede riolering, afstanden van sanitair tot de schachten, stand van de voortgang op de bouw en geluidsoverdracht tussen de appartementen onderling.

4.11 BERGING/INSTALLATIE RUIMTE

De installatie ruimte is in beginsel bestemd voor de technische installaties die nodig zijn voor het privé appartement. Te denken valt aan de WKO-unit, WTW-ventilatie, verdeler voor de vloerverwarming, etc. De posities van de verschillende installaties zijn op de verkooptekeningen aangegeven. Ten behoeve van een wasmachine is een tapkraan v.v. koudwater en een afvoer voorzien in de installatie ruimte of de berging.

4.12 INSTALLATIES

Meterkast

De individuele meterkast(en), welke gesitueerd zijn in het woonappartement, zijn voorzien van opdek deuren.

Aanwezige voorzieningen zijn:

- Groepenverdeelkast elektriciteit
- Aansluiting glasvezel
- Elektrameter
- Watermeter
- Wandcontactdoos
- Handafsluiter voedingsleiding koud tapwater

Deze voorzieningen worden aangebracht volgens de geldende voorschriften van de nutsbedrijven.

Riolering

De riolering van het appartement voldoet onder meer aan de NEN 3215, NPR 3216 en NPR 5075 en wordt aangesloten op de verticale verzamel- of standleiding in de leidingschacht. Het gaat om de afvoerleidingen van de sanitaire toestellen, de spoelbak van de keukeninrichting, de vaatwasser en de wasmachine/wasdroger. Afvoerleidingen boven verlaagde plafonds en door verblijfsruimten worden akoestisch geïsoleerd. De posities van de afvoeren worden afgestemd op de door de ontwikkelaar getekende plattegrondindeling. Afvoerpunten die niet direct in de bouw worden aangesloten, worden conform verkoop tekeningen aangebracht.

Waterinstallaties

De leidingen binnen het gebouw voldoen aan NEN 1006 en de VEWIN Waterwerkbladen alsmede de richtlijnen opgesteld door KIWA. Het leidingwerk achter keuken, in de meterkast en in de technische ruimte wordt uitgevoerd als opbouw. Al het overige leidingwerk wordt weggewerkt. Voor de leidingen wordt @@ toegepast.

Tapklasse

Warmtapwater zal worden geleverd door een individuele afleverset. De capaciteit van het Warmtapwater-comfort is vergelijkbaar met tapklasse CW5 (8 à 9 liter water per minuut van 60°C). De watermeters voor het individuele verbruik van de appartementen bevinden zich in de meterkast in het appartement.

Koud water

De koudwaterleidingen worden vanaf de watermeter (nvt), naar alle tappunten en sanitaire toestellen in het appartement geleid, afgestemd op de door de ontwikkelaar getekende plattegrondindeling. Waterleidingen die nog niet worden aangesloten, worden conform verkoop tekeningen aangebracht.

Warm water

De warmwatervoorziening voor het appartement geschiedt door middel van een WKO-afleverset die opgesteld wordt in de installatie ruimte.

De warmwaterleidingen worden in het appartement naar de positie van de spoelbak in de keuken en naar sanitaire toestellen zoals wastafel en douche geleid, afgestemd op de door ontwikkelaar getekende plattegrondindeling. Waterleidingen die nog niet worden aangesloten worden conform verkooptekening aangebracht.

E-installatie

Installatie

De elektrische installatie wordt vanuit de meterkast aangelegd volgens het centraal dozensysteem conform de plaatselijk geldende voorschriften en aangesloten op het openbare elektriciteitsnet. De installatie voldoet standaard aan de eisen zoals gesteld in NEN 1010 en Bouwbesluit. Het energieverbruik wordt separaat bemeterd met een slimme kWh meter in de meterkast.

In de meterkast komt een groepenkast van Attema, met;

1 stuks hoofdschakelaar 4-polig

3 stuks aardlekschakelaars

- 3 stuks 230V- eindgroep algemene installatie
- 2 stuks 230V- eindgroep wasautomaat & wasdroger
- 2 stuks 230V- eindgroep vaatwasser en combimagnetron
- 1 stuks 230V eindgroep WTW
- 1 stuks 2x230V eindgroep elektrisch koken

3 faseaansluitingen 3x25A

Wandcontactdozen en schakelaars

Wandcontactdozen (aantallen conform tekening) en lichtschakelaars worden uitgevoerd als inbouw materiaal (m.u.v. van de meterkast en technische ruimte) in de kleur wit, en gemonteerd op een hoogte van ca. 300mm en 1050mm vanaf de bovenkant van de vloer. Merk en type schakelmateriaal conform de kleur- en materiaalstaat. Aansluitpunten voor verlichting worden eveneens conform de NEN1010 voorzien.

In de appartementen worden loze leidingen voorzien van een controledraad, de posities hiervan is aangegeven op de verkooptekening. De buisleidingen worden gemonteerd op een hoogte van ca. 300mm vanaf de bovenkant van de vloer.

Aansluitingen t.b.v. keukens en sanitair worden conform nul tekeningen uitgevoerd.

Voor de standaard aansluitingen worden de volgende inbouwhoogtes boven de afgewerkte vloer aangehouden:

- | | |
|------------------------------------|---|
| • Wandcontactdoos algemeen | ca. 300 mm |
| • Schakelaars | ca. 1050 mm |
| • Beldrukker | ca. 1500 mm |
| • Videofoon | ca. 1500 mm |
| • Ruimte thermostaat | ca. 1500 mm |
| • Wasmachine | ca. 1050 mm |
| • Wasdroger | ca. 1050 mm |
| • Bediening mechanische ventilatie | ca. 1500 mm |
| • Lichtpunt buiten | ca. 2200 mm |
| • Lichtpunt boven wastafel | ca. 2200 of 2350 mm afhankelijk van zone indeling |
| • Handdoekradiator | ca. 300 mm |

Verwarmingsinstallatie

WKO

De WKO-afleverset wordt geplaatst in de installatie ruimte en is standaard geschikt voor verwarmen, beperkt koelen en warm tapwater.

Verwarming

De appartementen worden met uitzondering van de badkamer verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming. De temperatuurregeling van de woonkamer (hoofdverblijf) vindt plaats door middel van een hoofdthermostaat. In de slaapkamers vindt de regeling van de temperatuur plaats door middel van een thermostaat. De verwarming kan in elke ruimte waar een thermostaat aanwezig is, onafhankelijk bepaald worden. Alleen vanuit de hoofdthermostaat in de woonkamer kan automatisch omgeschakeld worden tussen verwarming en (beperkte) koeling op basis van de gewenste ruimtetemperatuur.

Door de toepassing van vloerverwarming (lage temperatuurverwarming) dient rekening te worden gehouden met een langere opwarmperiode. Het toepassen van een (nacht)verlaging wordt, op basis van het voorgaande, dan ook afgeraden.

Voor (beperkte) koeling wordt gebruik gemaakt van het vloerverwarmingssysteem. Door de vloerverwarmings-slangen wordt gekoeld water gepompt waarmee het systeem functioneert als (beperkte) vloerkoeling. Dit kan alleen in zomerperiode plaats vinden, waarbij gehele WKO-systeem wordt omgeschakeld naar koude bron.

De badkamers worden verwarmd middels een elektrische handdoek radiatoren.

Ruimtetemperaturen

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10° , tenminste gegarandeerd:

- Entree/ hal 18°C
- Toiletruimte 18°C
- Woonkamer/keuken 22°C
- Slaapkamer 22°C
- Badkamer 22°C

In de ruimten waar niet is voorzien van vloerverwarming of een laag-temperatuur radiator, is de temperatuurgarantie niet van toepassing.

Ventilatie en luchtbehandeling

De woningen worden geventileerd door het toe- en afvoeren van lucht middels een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem. In de berging in de woning wordt een WTW (warmte terugwin) -unit geplaatst. Verse buitenlucht wordt bovendaks aangezogen en verwarmd met warmte uit de afvoerlucht uit de woning.

De af te voeren lucht vanuit de lagergelegen woningen wordt uitgeblazen in stallinggarage. De woningen van hogere midden gebouw blazen uit op hoogste dak.

Op de lagergelegen daken zullen ventilatoren worden geplaatst t.b.v. toevoer van verse buitenlucht. Op hoogste dak zullen afblaas- en aanzuig kanalen worden aangebracht incl. luchtbehandelingskasten.

Tevens is er mogelijkheid om ramen te openen t.b.v. spui ventilatie in verblijfsruimte, zoals deze op kopercontracttekening zijn aangegeven.

Er wordt in de techniek ruimte van het appartement een WTW-unit van het fabricaat Itho Daalderop geplaatst met een draadloze 3-standen bedienschakelaar in de keuken. Het kanalenwerk voor de appartementen wordt ingestort in de betonconstructie. I.v.m. aanwezigheid van installatie in vloer van boven gelegen woningen, kunnen de ventilatie ventielen niet of onbeperkt verschoven worden.

Er worden toevoerventielen (kleur wit) in de verblijfsruimten en afvoerventielen (kleur wit) in de keuken, badkamer en toilet geplaatst zoals aangegeven op de verkoopteekeningen. Onder de binnendeuren wordt ruimte vrijgehouden, afgestemd op de ventilatie-berekening.

Ook de lifthallen en corridors worden mechanisch geventileerd, via een separaat ventilatiesysteem.

De trappenhuisen worden op natuurlijke wijze geventileerd.

Telecommunicatie

De appartementen worden voorzien van loze buisleidingen naar de op verkooptekening aangegeven punten in de wanden. Dit geeft mogelijkheden om naar eigen inzicht kabels ten behoeve van telecommunicatievoorzieningen aan te brengen in de verschillende ruimten van het appartement.

Videfooninstallatie

Het appartement wordt voorzien van een videfooninstallatie bestaande uit:

- Belknop in het beltableau bij de hoofdentree
- Digitaal huisnummerkeuzepaneel
- Spreek-/luister unit met camera
- Videfooninstallatie in de appartementen
- Bedieningsknop voor de deuropener van de hoofdentree
- Belknop bij de voordeur
- Bediening middels videfooninstallatie in het appartement

Branddetectie

Het appartement wordt conform de eisen van Bouwbesluit en overige voorschriften voorzien van rookmelders. Wanneer er meerdere rookmelders noodzakelijk zijn, worden de rookmelders onderling gekoppeld en aangesloten op het lichtnet. De posities van de rookmelders zijn op de verkooptekeningen indicatief ingetekend.

Op de woning entree deur wordt aan halzijde in de woning een vrijloopdranger aangebracht. Deze wordt aangestuurd door rookmelder in entreehal. Dit geldt met name voor de woningen met de entreedeur in corridor.

5. KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

5.1 BEPALINGEN

Deze afwerkstaat is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. De aannemer/ontwikkelaar behoudt zich het recht voor wijzigingen in deze afwerkstaat en bijbehorende tekeningen en plattegronden aan te brengen, indien zij dit uit (installatie)technisch en/of constructief oogpunt noodzakelijk acht of vanwege wel/niet beschikbaar zijn van de aangegeven materialen en voor zover dit de kwaliteit van de ruimte of het gebouw niet nadelig beïnvloedt. Het gebouw dient te voldoen aan de eisen van overheden en nutsbedrijven, waardoor planafwijkingen kunnen optreden.

5.2 MATERIAALKEUZE

In deze afwerkstaat worden alle toe te passen materialen per onderdeel omschreven. Het kan om uitvoeringstechnische redenen of door wijzigingen in wet- en regelgeving noodzakelijk blijken om andere materialen toe te passen dan omschreven in de kleur- en materialenlijst. Bij toepassing van andere materialen zijn deze kwalitatief en esthetisch gelijkwaardig aan hetgeen in deze kleur- en materialenstaat is opgenomen.

5.3 APPARTEMENT (KOOP) INTERIEUR

Ruimte	Omschrijving	Kleur	Leverancier/type	Opmerking
Verkeers- en verblijfsruimte	Wandafwerking		Behangklaar	Binnenwanden (beton, metalstud etc.)
	Vloerafwerking			Zwevende dekvloer
	Plafondafwerking	Wit		Spac Spuitwerk
	Deuren	Wit	Opdekdeur	Opdekdeur in stalen montagekozijn, bovenlicht conform tekening, hoogte vrije doorgang ca. 2,3m.
	Hang- en sluitwerk gevelkozijnen	Blank	Aluminium	
	Hang- en sluitwerk binnendeuren	Blank	Aluminium	Voorzien van loopslot. Kastslot ter plaatse van meterkast.
Toiletruimte (indien separaat aanwezig)	Wandafwerking	Wit	Procasa 20x40	Tegelwerk tot een hoogte van ca. 1.2m, daarboven spuitwerk
	Vloerafwerking	Antraciet	Procasa 45x45	Tegelvloer op zwevende dekvloer
	Plafondafwerking	Wit		Spac Spuitwerk
	Toiletcombinatie	Wit	Villeroy & Boch Type: Architectura	Voorzien van softclose zitting en Geberit 2 knops bedieningsplaat wit
	Fontein	Wit	Villeroy & Boch Type: Architectura	Voorzien van chromen sifon
	Fonteinkraan	Chroom	Hans Grohe	Alleen koud water aansluiting

Ruimte	Omschrijving	Kleur	Leverancier/type	Opmerking
Toiletruimte (indien separaat aanwezig)	Deur	Wit	Opdek	Opdekdeur in stalen montagekozijn, bovenlicht conform tekening, hoogte vrije doorgang ca 2,3m.
	Hang- en sluitwerk binnendeur	Blank	Aluminium	Voorzien van vrij/bezet slot
Badkamer	Wandafwerking	Wit	Procasa 20x40	Tegelwerk, liggend verwerkt tot plafond
	Vloerafwerking	Antraciet grijs	Procasa 45x45	Tegelvloer in douchehoek met eenzijdig afschot richting afvoer.
	Plafondafwerking	Wit		Spac Spuitwerk
	Toiletcombinatie (alleen in bouwnummers: 02.33, 03.22)	Wit	Villeroy & Boch Type: Architectura	Voorzien van softclose zitting
	Wastafel	Wit	Villeroy & Boch Type: Architectura	Voorzien van chromen sifon en spiegel
	Wastafelkraan	Chroom	Hans Grohe Type: Focus	
	Douchewand		Van Rijn Products o.g.	Vaste wand, helder glas met muurprofiel en stabilisatiestang. Hoogte ca. 200 cm. (alleen woningtypes L01-a, L01-b, L01-e, L01-f, L01-g, L01-i, L03-c, L03-d, L05-a, L05-b, L05-b4, L08-a, L08-b, L09-a, L09-b1, L09-b4, M01-a, M01-a2, M01-d, M03-c en M03-d)
	Douchemengkraan	Chroom	Hans Grohe Crometta thermostaat-kraan en glijstangset	
	Afvoer	RVS	Easydrain draingoot 70 cm	
	Deur	Wit	Opdek	Opdek deur in stalen montagekozijn, bovenlicht conform tekening, hoogte vrije doorgang 2,3m.
	Hang- en sluitwerk deur	Blank	Aluminium	Voorzien van vrij/bezet slot
E-installatie	Schakelmateriaal en stopcontacten	Alpine wit	Jung AS500 en AP600	
	Thermostaat		Woonkamer: D9386 Thermostaat Slaapkamer: C820S1 Thermostaat	
	Videofoon		Urmet Type: VOG5	Hands-free videofoon
Ventilatie	Toe- en afvoerventielen	Wit	Zehnder Type: Luna-S/ STB	

Ruimte	Omschrijving	Kleur	Leverancier/type	Opmerking
Woningtoegangsdeur			Type en kleur (inclusief beslag) nader te bepalen in overleg met architect.	Waar nodig voorzien van vrijloop-dranger.

5.4 SEM-HET GEBOUW: EXTERIEUR

Onderdeel	Omschrijving	Kleur	Materiaal/type	Opmerking
Betonwerk		Licht-grijs	Beton	Draagconstructie
Metselwerk	Baksteen, schoon metselwerk en/of prefab	Conform monsterbord		Buitenwanden gevelsteen
Prefabbeton	Balkon	Antraciet grijs	Beton	Voorzien van glazen balustrade met baluster en handrail, antislip motief op loopvlakken.
	Galerij	Licht-grijs	Beton	Voorzien van aluminium spijlen hekwerk lichtgrijs, antislip motief op loopvlakken.
Kozijnen, ramen en deuren	Buitenkozijnen galerij	RAL 7016	Hout	Deur met glasstrook
	Buitenkozijnen overig	RAL 7016	Aluminium	
	Hang- en sluitwerk	Blank	Aluminium	
	Doorvalbeveiliging		Aluminium/Glas	Waar normering dit vereist
Trappen en balustrades	Stalen buitentrappen	RAL 9004	Staal	Loopvlakken thermisch verzinkt.
	Privacyschermen		Glas/Aluminium	Niet doorzichtig.
	Hekwerk loggia	RAL 7016	Glas/Aluminium	Balustrade met glas voorzien van zeefdruk of print
Dakbedekkingen	Vlakke daken		Bitumen	
	Dak begroeiing		Sedum	Op dak 7 ^e verdieping
	Dak begroeiing		Daktuin/sedum	Op dak 2 ^e en 3 ^e verdieping
Beglazing	Isolatieglas	Blank	Appartement: Triple glas	Waar vereist doorvalveilig en/of zonwerend.
Natuur- en kunststeen	Dorpel	Grijs	Kunststeen	
Dakgoten en hemelwaterafvoeren	Balkons en vlakke daken	RAL 7016	Aluminium	Indien zichtwerk HWA PVC grijs
Loggia afwerking	Buitenplafonds	Naturel	HWC fijn structuur	Alleen toepassen waar thermische isolatie wordt toegepast i.v.m. bovenliggende woning. Of daar waar geluid-absorptie wordt vereist.
	Wand afwerking	Naturel	HWC fijn structuur	

Onderdeel	Omschrijving	Kleur	Materiaal/type	Opmerking
Loggia afwerking	Wand afwerking	Ivory 7090	Vezelcement beplating	

5.5 SEM- HET GEBOUW: GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN/INTERIEUR

Ruimte	Omschrijving	Kleur	Leverancier/ type/materiaal	Opmerking
Entree	Entreepui	RAL 7016		Aluminium kozijn
	Binnenpuien			Houten of stalen deuren
	Schoonloopmat			Type en kleur nader te bepalen in overleg met architect.
	Wandafwerking			Type en kleur nader te bepalen in overleg met architect.
	Vloerafwerking			Tegelwerk, type en kleur nader te bepalen in overleg met architect.
	Plafondafwerking			Type en kleur nader te bepalen in overleg met architect.
	Verlichting			Type en kleur nader te bepalen in overleg met architect.
	Postkast			Stalen postkast v.v. naam en huisnummer, type en kleur nader te bepalen in overleg met architect.
Centrale hallen	Binnenpuien/ Kozijnen			Houten of stalen deuren
	Wandafwerking			Type en kleur nader te bepalen in overleg met architect.
	Vloerafwerking		Desso Airmaster Desert o.g.	Tapijt, type en kleur nader te bepalen in overleg met architect.
	Plafondafwerking			Type en kleur nader te bepalen in overleg met architect.
	Verlichting			Type en kleur nader te bepalen in overleg met architect.
	Liftinstallaties		Kone o.g.	Conform standaard afwerkingspakket leverancier. Kleur nader te bepalen in overleg met architect.
Noodtrappen	Trappen	Lichtgrijs	Beton	Antislip motief op de loopvlakken.
	Trapleuning en balustrade	RAL 9004		