



DU MEELAAN

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

TECHNISCHE OMSCHRIJVING KOOP APPARTEMENTEN RESIDENCE DU GOVERT

1. Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. 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 het appartement. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

Tekeningen/maten

De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen, lantarenpalen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten invloedssfeer.

De genoemde maten in de tekeningen en in de technische omschrijving zijn nooit exact. Kleine maatverschillen, veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaal keuze kunnen mogelijk zijn.

De op de tekening aangegeven schakelaars, lichteansluitpunten, ventilatieventielen, ventilatieroosters, enz. zijn indicatief.

Woningborg

Uw appartement wordt gerealiseerd met een woningborgcertificaat. Dit waarborgcertificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuw appartement. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van uw appartement maar bent u ook beter beschermd bij een faillissement van één van de uitvoerende partijen. Meer informatie kunt u vinden op www.woningborggroep.nl

Volgorde van stukken

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Bij tegenstrijdigheden gaat de technische omschrijving voor de contracttekeningen.

Bouwbesluit en andere regelgeving

In het bouwbesluit (wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en inwendige verkeersruimten. Hierna geven we u een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw appartement.

<u>Benaming bouwbesluit</u>	<u>Benaming brochure / Technische omschrijving</u>
Verblijfsruimte	woonkamer, keuken, slaapkamer
Verkeersruimte	hal
Technische ruimte	meterkast, berging in appartement met installatiehoek
Toiletruimte	toilet
Badruimte	badkamer
Buitenruimte	terras of balkon

Naast het bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- De gemeentelijke bouwverordeningen;
- Voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht;
- Nutsbedrijven;
- Brandweer.

Verrekenposten

Indien er verrekenposten zijn opgenomen, wordt daaronder het bedrag van de verrekenposten in euro's verstaan. Deze posten zijn incl. montage en incl. BTW (tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven).

Woonwensen

In deze technische omschrijving is omschreven op welke wijze het appartement standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Daarnaast is een lijst met meer-/minderwerk, ook wel woonwensenlijst genoemd, samengesteld. Hiermee wordt u in de gelegenheid gesteld om keuzes te maken voor wijzigingen om het appartement naar uw wens aan te passen. De woonwensenlijst is niet in deze technische omschrijving opgenomen. Deze lijst wordt separaat verstrekt.

2. Peil van de appartementen

Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van het appartement.

3. Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van fundering, grondleidingen, paden en overige bestratingen. Het terrein ter plaatse van het appartement wordt uitgegraven. De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, de leidingsleuven en dergelijke. Als bodenafluiting in de kruipruimte wordt zand aangebracht.

4. Rioleringswerken

De aansluitkosten van de buitenriolering en hemelwaterafvoeren zijn bij de vrij-op-naam prijs inbegrepen. Vanaf diverse afvoerpunten in de appartementen worden kunststof afvoerleidingen gelegd en via de gezamenlijke hoofdleidingen aangesloten op de buitenriolering. De vuilwaterriolering is van recyclebaar kunststof en wordt aangesloten op het openbare rioolstelsel. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in recyclebaar kunststof.

5. Erfgrens, bestrating en beplantingen

De bestratingen ter plaatse van de het parkeerterrein worden uitgevoerd in klinkerbestrating. Rondom het appartementengebouw wordt een landschappelijke tuin met toegangswegen en paden aangelegd. Ten behoeve van de buitenruimten van de appartementen op de begane grond worden betegelde terrassen aangelegd.

6. Fundering

Het appartementengebouw wordt gefundeerd op betonnen palen met daarover een raster van betonnen funderingsbalken.

7. Vloeren

De begane grond van het appartementengebouw bestaat uit een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De verdiepingvloeren zijn massieve betonnen vloeren die in het werk gestort worden. De vloeren zijn afgewerkt met een afwerkvloer.

8. Bouwmuren

De woning scheidende bouwmuren zijn massieve beton wanden of metalstud wanden. De overige dragende wanden worden uitgevoerd in massieve beton wanden. Voor de afwerking van de vloeren, wanden en plafonds: zie hoofdstuk 'Plafonds-, wand en vloerafwerking'.

9. Metselwerk

Gevelmetselwerk: De buitengevels van de appartementen worden uitgevoerd als een spouwmuur. Het metselwerk wordt uitgevoerd als schoonmetselwerk uitgevoerd in halfsteensverband. Het voegwerk wordt licht verdiept uitgevoerd. Boven de kozijnen worden de stenen gedragen door stalen lateien. Het metselwerk onder de kozijnen worden afgedekt met aluminium waterslagen.

10. Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren: De kunststof buitenkozijnen worden voorzien van de nodige deuren (draai) en draai/kiep-ramen (zie geveltekeningen). De beglazing van de appartementen bestaat uit Hr ++ glas. De draai-kiepramen worden voorzien van scharnieren en raamboombediening.

Binnenkozijnen en deuren: De binnenkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd als stalen montage kozijnen met bovenlicht en worden voorzien van vlakke fabrieksmatig gelakte opdekdeuren (kleur wit/crème). Aan de binnenzijde worden de kozijnen voorzien van composiet hardsteen gezoete vensterbanken. De toegangskozijnen naar de appartementen zijn hardhouten kozijnen en voorzien van een stompe deur welke voorzien is van hardkunststof afwerking en hardhouten kantlatten. En worden afgewerkt zoals in het hoofdstuk "schilderwerk" is omschreven. De toegangsdeuren en kozijnen naar de fietsenstalling en de centrale hal / gang worden uitgevoerd in hardhout.

11. Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk op deuren, ramen, kozijnen en constructieonderdelen die bereikbaar zijn worden uitgevoerd met in weerstandsklasse II. De woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd met een 3-punts veiligheidssluiting. Het hang- en sluitwerk op de binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd in een aluminium kleur. De deuren van de toiletruimte en de badkamer(s) worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De deur van de hoofdslaapkamer wordt voorzien van een dag -en nachtslot. De overige deuren, voor zover niet anders aangegeven, van loopsloten. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot.

12. Dak en dakbedekking

De bovenzijde van de horizontale dakvlakken worden geïsoleerd (R_c gemiddeld = 6,0 m² K/W) en voorzien van een bitumendakbedekking en voorzien van een ballast laag. De balkons van de appartementen zijn prefab betonnen platen, voorzien van een antislip afwerking.

13. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in verdiepingshoge cellenbeton panelen met een dikte van 70 of 100mm.

14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafondafwerking: Alle betonplafonds worden voorzien van structuurspuitwerk. Alleen het plafond van de meterkast, fietsenstalling en de balkons worden niet nader afgewerkt.

Wandafwerking: De betonwanden en de overige binnenwanden worden behangklaar afgewerkt. Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn voor behang. De ondergrond is nog zichtbaar maar de meeste



RESIDENCE DU GOVERT

wandafwerkingen kunnen hierop worden aangebracht. Alvorens u gaat behangen is het echter raadzaam goed advies in te winnen omtrent de voorbehandeling van de wanden.

Vloerafwerking: De vloeren worden voorzien van een cementdekvloer uitgevoerd in de vlakheidsklasse 4. De vloeren van de appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer (niet in de badkamers, hier komt een zand-cement dekvloer). In de woonkamer, slaapkamer(s) en de badkamer wordt vloerverwarming aangebracht.

15. Schilderwerk

De houten toegangskozijnen naar de appartementen worden aan de binnen en buitenzijde afgewerkt met een dekkende grondlaag. Daarna worden de houten toegangsdeuren aan de binnen en buitenzijde afgelakt in de kleur zoals in de kleurenstaat is aangegeven. De binnendeuren worden in de fabriek al volledig voorzien van een kleurafwerking. Het is niet nodig om deze onderdelen tijdens de bouw van de woning te voorzien van een nadere afwerking.

16. Keuken

Keukenopstelling: De appartementen worden optioneel voorzien van een keukenopstelling. Ter plaatse van de keukenopstelling worden de nodige enkele/dubbele wandcontactdozen geplaatst, ten behoeve van de vaatwasser, combimagnetron en elektrisch kooktoestel en een loze leiding voor een boiler. Een en ander zoals op de verkooptekening aangegeven.

Stelposten: Alle appartementen hebben de mogelijkheid om er een keukenstelpost bij te nemen van € 10.000,- euro.

Levering: Wanneer u een keuken koopt bij de betrokken keukenleverancier, dan is deze al geplaatst voor de oplevering van uw woning. Voor de keuken kunt u een afspraak maken bij onze leverancier voor het samenstellen van uw keuken.

17. Tegelwerk

Wandtegels: De wanden van het toilet worden standaard betegeld tot een hoogte van ca. 1.200 mm boven vloerpeil (bovenzijde inbouwreservoir). De wanden van de badkamer(s) worden betegeld tot plafondhoogte. De standaard wandtegels in de kleur wit hebben een afmeting van 150 x 300 mm. Tegels worden door een showroom bemonsterd. Desgewenst kan hiervan worden afgeweken i.o.m. met de aannemer/ tegelleverancier, tegen een verrekenbaar tarief. De wandtegels zullen standaard niet strokend met de vloertegels worden aangebracht. In overleg zal een zo goed mogelijk legplan gemaakt worden.

Vloertegels: De vloeren van de badkamer(s) en het toilet in de appartementen worden voorzien van vloertegelwerk. De standaard vloertegels in een donkere kleur hebben een afmeting van 300 x 300 mm met een stroefheid R10. Uitzondering zijn de tegels in de douchehoek, deze hebben een afmeting van 150 x 150 met stroefheid R11. Tegels worden door een showroom bemonsterd. Desgewenst kan hiervan worden afgeweken i.o.m. de aannemer/ tegelleverancier, tegen een verrekenbaar tarief. Daar waar noodzakelijk worden kitvoegen in de kleur van de tegelvoegen aangebracht. Onder de binnendeuren van de badkamer(s) en van het toilet worden kunststenen dorpels toegepast.

18. Sanitair

Het standaard sanitair wordt geleverd in de onderstaande materialen.

Aansluitpunt t.b.v. wasmachine: verchromde wasautomaatkraan: tapkraan 1/2" met slangwartel aansluiting.



RESIDENCE DU GOVERT

Closeetcombinatie: Vrijhangend fabr. Villeroy & Boch Avento met closetzitting en Geberit bedieningsplaat

Fonteincombinatie: Keramiek fontein van fabr. Villeroy & Boch Avento met verchroomde kraan Grohe Concetto. De afvoerplug wordt aangesloten op een verchroomde bekersiston met een opgenomen muurbuis (tenzij dit bouwfysisch en brandtechnisch niet mag, dan een vloerbuis in chromen uitvoering) die is aangesloten op de binnenriolering.

Wastafel: Keramiek wastafel van fabr. Villeroy & Boch Avento, breed 45 cm met verchroomde wastafelmengkraan Grohe Concetto. Spiegel met spiegelklemmen en planchet. De afvoerplug wordt aangesloten op een verchroomde bekersiston met opgenomen muurbuis (tenzij dit bouwfysisch en brandtechnisch niet mag, dan een vloerbuis in chromen uitvoering) die is aangesloten op de binnenriolering.

Ligbad: Indien aanwezig, worden voorzien van een Villeroy & Boch Avento bad 1700 x 700 fabr. Villeroy & Boch. Thermostatische douchemengkraan Grohe type Grohtherm 1000.

Douchecombinatie: Afhankelijk badkamerindeling hardglazen douchescherm e.e.a. volgens verkooptekening. Grohe thermostatische douchemengkraan type Grohtherm 1000. Afvoer douche d.m.v. RVS draingoot.

19. Waterleidingen

In de meterkast wordt een wateraansluiting met een watermeter gerealiseerd door het nutsbedrijf. Van de watermeter worden koud respectievelijk warm waterleidingen naar de onderstaande punten gebracht.

Koud water naar:

- Wasmachinekraan;
- Spoelbak van de toiletcombinatie;
- Fonteinkraan in het toilet;
- Kraan van de vaatwasser;

Koud en warmwater naar:

- Keukenmengkraan;
- Mengkraan van de wastafel in de badkamer;
- Douchemengkraan in de badkamer;

20. Riolering

De rioleringsleidingen van het regenwater en de vuilwaterriolering worden apart aangesloten op de openbare riolering. In het appartement worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en met een stankafsluiter op de buitenriolering aangesloten. Voor de ontluuchting wordt de riolering aangesloten op een ontluuchtingspijp in het dak.

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangebracht ten behoeve van: • de wasmachine • de closetcombinatie(s) • de fontein in het toilet • de wastafel(s) • de douchegoot • de badcombinatie (luxe badkameruitvoering) • de gootsteen van de keuken. De afvoer van de keukens wordt versleept boven de vloer richting berging/schacht. Deze afvoerleiding wordt afgewerkt van de keuken tot de bergingswand, niet in de berging zelf.

21. Elektra

De elektrotechnische installatie in de appartementen voldoet aan de aansluitvoorwaarde van het energieleverend bedrijf en aan de NEN1010. In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door het nutsbedrijf. Van de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraal dozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren. De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw. De uitzondering hierop is de meterkast.

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd:

- Schakelaars op ca. 105cm;
- Wandcontactdozen op ca. 30cm;
- Wandcontactdozen boven het aanrechtblad op ca. 120cm;
- Wandcontactdozen in de slaapkamers, verkeersruimtes en in de badkamer op ca. 105cm.

In de meterkast wordt een telefoonaansluiting gerealiseerd door het nutsbedrijf. Vanuit de meterkast wordt een loze buisleiding aangebracht naar de woonkamer. Dit onbedrade aansluitpunt zit op ca. 30cm boven de afgewerkte vloer.

In de meterkast wordt een cai-aansluiting gerealiseerd door het nutsbedrijf. Vanuit de meterkast wordt een loze buisleiding aangebracht naar de woonkamer en de hoofdslaapkamer. Het onbedrade aansluitpunt in de woonkamer zit op circa 30cm boven de afgewerkte vloer. In de hoofdslaapkamer zit in de loze aansluitpunt op ca. 105cm boven de afgewerkte vloer.

In de technische of bergings ruimte in het appartement wordt een wasmachine aansluiting gemaakt. In de hal wordt een rookmelder aangebracht.

De meterkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, 2 aardlekschakelaars totaal 8 groepen voor de woninginstallatie. Dit in inclusief de groepen voor de vaatwasser en in de keuken, de wasmachine en de kookplaat.

De armaturen in de lifthallen en traphuizen worden aangesloten op de algemene gebouwinstallatie.

22. Bel- en videofooninstallatie

De appartementen worden voorzien van een videofoon-installatie. In het bellentableau is een buitenpost (oproepsysteem met camera) opgenomen. Met de binnenpost kan de bezoeker worden gezien met een kleuren display en kan de hoofdentredeur worden geopend.

23. (Mechanische) Ventilatievoorzieningen

De ventilatie vindt plaats door middel van een zgn. warmte terugwinning (WTW) systeem, dus zonder ventilatieroosters in de gevel. Dit is een centrale voorziening. In het appartement komt een individuele ventilatie controlunit die de hoeveelheid mechanische lucht toevoert en afvoert o.b.v. vraag levert. Er wordt afgezogen via afzuigpunten in de keuken, het toilet, de badkamer en de in pandige berging indien hier een opstelplaats voor een wasmachine is voorzien. De ventilatie wordt aangestuurd middels en CO2 sensor in de woonkamer en slaapkamer 1.

24. Verwarmingsinstallatie/Koeling

Uw woning is voorzien van vloerverwarming en -koeling. De hiervoor benodigde warmte en koude wordt aangevoerd door een systeem van bodemplussen en een warmtepomp. In de winter haalt de warmtepomp warmte uit de bodem en in de zomer koude. De warmtepomp werkt als een koelkast en heeft ook een compressor. In de winter zit de koude kant van de warmtepomp aan de bodemplussen en de warme kant aan de vloerverwarming. In de zomer wordt koel water uit de bodemplussen rechtstreeks in de leidingen van de vloer gepompt en wordt de vloer gekoeld. Uw woning is bij een buitentemperatuur van -10 °C te verwarmen tot minimaal 20°C en de badkamer tot 22°C. Op warme dagen is de woning te koelen tot enkele graden onder de buitentemperatuur. De koeling betreft dus geen airco.

De vloerverwarming en koeling werken alleen goed als er een vloerafwerking wordt gekozen met een warmteweerstand lager dan Rc 0,09, zodat de warmte goed de ruimte kan bereiken. In de praktijk is er dan nog van alles mogelijk. De regeling van de vloerverwarming kan per vertrek worden geregeld met uitzondering van toilet, badkamer, techniek, berging en de hal.

De te behalen en te handhaven temperatuur, bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren, dient de volgende ruimten ten minste te zijn:

- Woonkamer / keuken / slaapkamers	20°C
- Badkamer	22°C
- Verkeersruimten en onbenoemde ruimten in appartement	18°C

25. De lift

Er worden twee elektrische liftinstallaties aangebracht waarvan er tenminste één geschikt is voor 13 personen/ 1000 kg. De lift- en schachtdeuren worden uitgevoerd in zinkcorplaat. De liftkooi is voorzien van een RVS leuning langs één van de zijwanden.

26. Aanleg- en aansluitkosten

De aansluitkosten alsmede de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektra, water en riolering zijn in de koopsom begrepen. De kosten verbonden aan de aansluiting voor internet, telefonie en COAX-kabel (CAI) zijn voor rekening van de koper. Voor de aansluitpunten van de verschillende installatieonderdelen per ruimte verwijzen wij u naar de verkooptekeningen.

27. Schoonmaak en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van de woning. De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, de keuken (is optioneel), de tegelwerken en de beglazing worden schoon opgeleverd.

28. Energielabel

Het project heeft een EPC van 0,29.