

Technische omschrijving
62 APPARTEMENTEN



Spaarnelicht
Te Heemstede

Projectpartijen

Binnen dit project is de volgende samenwerking tot stand gekomen om uw nieuwbouwwoning te realiseren.

Ontwikkeling

VOF aan het Spaarne
Zilverstraat 39, 2718 RP Zoetermeer
Postbus 7073, 2701 AB Zoetermeer

Architect

Groosman
Schouwburgplein 34
3012 CL Rotterdam



Aannemer

Slokker Bouwgroep bv vestiging Huizen
Lindenlaan 75, 1271 AW Huizen
Postbus 55, 1270 AB Huizen
T. 035-5284300
E sbg-h@slokkerbouwgroep.nl



Inhoudsopgave

1.	Maatvoering en materiaalkeuze	4
2.	Peil van het gebouw	4
3.	Grondwerk.....	4
4.	Rioleringswerken	4
5.	Bestrating en terreininventaris	4
6.	Funderingen	4
7.	Vloer stallingsgarage	5
8.	Vloeren verdiepingen	5
9.	Wanden.....	5
10.	Gevels.....	5
11.	Gevelkozijnen	6
12.	Daken	6
13.	Trappen en hekwerken	6
14.	Binnenkozijnen en -deuren.....	6
15.	Hang- en sluitwerk.....	6
16.	Stukadoorswerk	7
17.	Tegelwerk en kunststeen	7
18.	Keuken.....	8
19.	Schilderwerken.....	8
20.	Loodgieterswerk	8
21.	Binnenriolering.....	8
22.	Sanitair	9
23.	Elektrische installaties	9
24.	Telecommunicatie-installaties	10
25.	Zonnepanelen.....	10
26.	Verwarming- / warmwater installatie	11
27.	Ventilatievoorzieningen.....	11
28.	Isolatiewaarde	12
29.	Opruimen en schoonmaken	12
30.	Wet- en regelgeving	12
31.	Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2014	12
32.	Uitsluitingen van garantie.....	12
33.	Politie Keurmerk Veilig Wonen	13
34.	Tenslotte.....	13
35.	Kleur- en materialenstaat	14
36.	Ruimte afwerkstaat algemene ruimten	15
37.	Ruimte afwerkstaat appartementen	15

1. Maatvoering en materiaalkeuze

Alle genoemde maten in de verkoopdocumenten zijn "circa"-maten. Wij adviseren u om tijdens één van de kijk- en inmeetmomenten de exacte maatvoering in te meten voor bijvoorbeeld het bestellen van stoffering of de keuken (via showroom anders dan de projectshowroom).

Het kan zijn dat tijdens de realisatieperiode de leverancier van een product het omschreven product uit de handel haalt en dit vervangt door een vernieuwd type. Bij toepassing van andere merken of typen houden wij in ogenschouw dat deze materialen gelijkwaardig van kwaliteit en uitstraling zijn.

Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken, dan wordt u hierover geïnformeerd middels een erratum (voor meer informatie zie "kopersinformatie").

2. Peil van het gebouw

Op de verkooptekening (doorsneden/gevels) is "P" van "peil" aangegeven. Vanuit dit punt (peil) worden alle hoogten en diepten gemeten van het gebouw. Peil komt in de appartementengebouwen overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. Deze peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

3. Grondwerk

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen uitgevoerd. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond. De tuin behorende bij de appartementengebouwen wordt tevens geëgaliseerd met uitkomende grond.

De gemeenschappelijke binnentuin, gelegen op het kelderdek wordt ingericht als zogenaamde daktuin (bestrating en beplanting). De aannemer behoudt zich het voorrecht de groenvoorzieningen later dan de oplevering uit te voeren in verband met het noodzakelijke plantseizoen. De inrichting van de gemeenschappelijke binnentuin valt niet onder het gewaarborgde van SWK Garantie- en Waarborgregeling.

4. Rioleringswerken

De riolering wordt uitgevoerd in PVC. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Dat houdt in dat de vuilwater- en hemelwaterriolering van de appartementengebouwen separaat wordt aangesloten op het gemeenteriool.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt.

De hemelwaterafvoeren (regenpijp) welke het regenwater van het dak van de woongebouwen afvoeren, worden in pandig in een schacht aangebracht. De hemelwaterafvoeren van de balkons worden langs de gevel aangebracht (PVC).

In de halfverdiepte stallingsgarage wordt het regenwater opgevangen in de goot onderaan de hellingbaan. Water wordt weggepompt door een vuilwaterpomp.

5. Bestrating en terreininventaris

Vanaf de openbare weg zijn de woongebouwen bereikbaar via de wandelpaden op het dak van de parkeergarage.

De gemeenschappelijke en semi openbare tuin op het dak van de stallingsgarage wordt voorzien van beplanting conform het tuinontwerp. Deze beplanting is eigendom van de VvE.

6. Funderingen

De appartementengebouwen worden gefundeerd, via de kelder, op funderingsbalken in combinatie met funderingspalen van beton. De constructeur verzorgt de berekeningen ten behoeve van de noodzakelijke draagkracht in combinatie met de grondsamenstelling (sonderingsadvies).

7. Vloer stallingsgarage

De vloer van de stallingsgarage wordt uitgevoerd in gewapend beton. De betonvloer is uitgevoerd als een gevlinderde betonvloer, de toplaag van deze vloer is daarmee glad en waterafstotend. Na oplevering kunnen enige krimp-scheuren zichtbaar worden in deze vloer.

De parkeervakken en richtingspijlen worden aangebracht met wegverf.

De hellingbaan wordt tevens vervaardigd uit gewapend beton, voorzien van hellingbaanverwarming.

8. Vloeren verdiepingen

De ruwe vloeren van de begane grondvloer en de verdiepingen worden uitgevoerd in breedplaatvloeren, afgestort met beton.

Algemene ruimten

De vloer van de centrale entree wordt voorzien van tegelwerk. Tevens wordt achter de entreedeur in de hal een schoonloopmat aangebracht. De vloer van de stallingsgarage, de vloer van bergingen op kelderniveau, bergingen, bergingshallen en vluchttrappenhuis wordt niet nader afgewerkt.

Appartementen

Op de ruwe vloer in de appartementen worden installaties aangebracht als bijvoorbeeld de vloerverwarming. Over deze installaties wordt een dekvloer van anhydriet aangebracht. Deze dekvloer wordt zwevend aangebracht. "Zwevend" houdt in dat de dekvloer wordt aangebracht op een isolatielaag en dat deze vloer los van alle wanden en kozijnen wordt aangebracht. Hierdoor wordt zoveel mogelijk contactgeluid voorkomen. Ten behoeve van uw eigen afwerkvloer, verwijzen wij u naar het [informatieblad "vloerafwerking met vloerverwarming"](#) in de bijlage. Ter plaatse van de badkamer wordt, in plaats van een anhydrietvloer, een zandcementvloer (niet zwevend) toegepast, voorzien van tegelwerk.

Door de aanwezigheid van leidingen in de dekvloer mag hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

De balkonvloeren van de appartementen op de verdiepingen worden uitgevoerd in prefab beton. De veranderlijke belasting van deze buitenruimten bedraagt maximaal 250kg/m². U dient met deze belasting rekening te houden bij het aanbrengen van plantenbakken en/of meubilair op de balkons.

9. Wanden

Woningscheidende wanden

De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in beton. De niet-dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in metalstudwanden.

De binnenwanden aan de gevelzijde worden uitgevoerd in houtskeletbouw en/of beton. De houtskeletbouw wanden zijn houten elementen, voorzien van folies en isolatie, die in de fabriek worden gefabriceerd en kant-en-klaar op de bouw worden afgeleverd en aangebracht aan de gevelzijden van het gebouw. De binnenzijde is afgewerkt met gipsplaten. Voor dit spouwblad wordt het metselwerk aangebracht.

Wanden in de appartementen

De dragende (niet-woningscheidende) wanden in de woning worden uitgevoerd in beton. Het is noodzakelijk dat deze wanden te allen tijden blijven staan vanwege de noodzakelijke ondersteuning en stabiliteit van de constructie.

De binnenwanden welke niet dragend zijn, worden uitgevoerd in gips, ofwel gibo-blokken. De blokken worden toegepast in verschillende uitvoeringen met, een in het werk zichtbare, onderscheidende kleur.

10. Gevels

De buitengevel van de woongebouwen wordt uitgevoerd in gemetselde baksteen, zogenaamd "schoon metselwerk". Uitvoering voegwerk en metselwerk conform de kleur- en materialenstaat.

Boven de kozijnen zijn in het metselwerk stalen lateien en geveldraggers opgenomen, voorzien van een verduurzamende coating. Kleur van deze stalen lateien en geveldraggers conform opgave architect (zie kleurenstaat).

Ter plaatse van de borstweringen onder de kozijnen worden aan de gevelzijde aluminium waterslagen aangebracht om de afwatering te verzorgen.

In de gevel worden open stootvoegen (verticaal geplaatste voegen) toegepast voor de noodzakelijke ventilatie van de luchtspouw. Het is van groot belang dat deze roosters en open stootvoegen vrij van vuil en

open blijven. Tevens worden in de gevel, conform het advies van de constructeur en baksteenleverancier, dilataties aangebracht in het metselwerk. Deze geveldilataties worden niet nader afgewerkt.

11. Gevelkozijnen

Algemene ruimten

De deuren en kozijnen in de algemene ruimten zijn uitgevoerd in hout. In de kelder worden de bergingsdeuren voorzien van hoekbeschermers en schopplaten. De houten delen worden in het werk afgelakt in de kleur conform de kleur- en materialenstaat.

De deur van de centrale entree wordt uitgevoerd in hout, voorzien van een deurautomaat. In/nabij het kozijn van de entreedeur wordt de postkastunit en belinstallatie opgenomen.

Appartementen

De buitenkozijnen inclusief de draaiende delen van de appartementen worden uitgevoerd in aluminium. De draaiende delen van de kozijnen worden voorzien van een afsluitbare kruk met cilinder conform PKVW (Politie Keurmerk Veilig Wonen).

De woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd in een houten kozijn en deur, met spion. De houten delen worden in het werk afgelakt in de kleur conform de kleur- en materialenstaat.

De gevelkozijnen zijn uitgevoerd conform PKVW de wet- en regelgeving uit Bouwbesluit. De producten voldoen aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG**) afgegeven keurmerk. In de glasopeningen van de buitenkozijnen van de appartementen wordt HR⁺⁺ triple (drievoudig) beglazing toegepast.

12. Daken

Het platte dak van de woongebouwen worden voorzien van afschotisolatie en een bitumeuze dakbedekking. De daken worden voorzien van een ballastlaag in de vorm van grind. De dakranden zijn afgewerkt met een aluminium daktrim. Waar nodig worden noodoverstorten aangebracht. Dakdoorvoeren van de technische installaties zijn opgenomen in het dakvlak.

Het dak wordt voorzien van valbeveiliging. Deze dient periodiek onderhouden en gekeurd te worden.

Het platte dak van de stallingsgarage, ofwel de vloer van de gemeenschappelijke daktuin, wordt voorzien van een waterdichte bitumeuze afwerking. Deze afwerking wordt aangebracht op de betonnen ondergrond. Bovenop deze afwerking wordt de terreinafwerking aangebracht van de binnentuin.

13. Trappen en hekwerken

Algemene ruimten

De trappen in het vluchttrappenhuis van de algemene ruimten zijn vervaardigd uit beton, voorzien van een antislip afwerking in de vorm van een wafelpatroon.

De tussenborden in het vluchttrappenhuis zijn eveneens vervaardigd uit beton en voorzien van antislip afwerking.

De hekwerken en leuning worden uitgevoerd in staal en afgewerkt met een beschermende coating in de door de architect bepaalde kleur.

De doorvalbeveiligingen en balkonhekken (lamellenhekwerk) worden tevens uitgevoerd in staal en afgewerkt met een beschermende coating in de door de architect bepaalde kleur.

De toegangsdeur (auto's) van de stallingsgarage wordt uitgevoerd als stalen hekwerk, voorzien van een beschermende coating. De toegangsdeur wordt middels nummerplaatherkenning bediend.

14. Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurenkozijnen zijn kwalitatief hoogwaardige stalen kozijnen, fabrieksmatig afgelakt. De kozijnen van de binnendeuren worden zonder bovenlichten uitgevoerd. De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd als stompe deuren en zijn dicht fabrieksmatig afgelakte deuren (h = 2315mm), kleur wit. De deuren zijn voorzien van standaard rechthoekig deurschild met kruk.

15. Hang- en sluitwerk

Buiten

Alle draaiende delen van de appartementen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De uitvoering is conform het Bouwbesluit. De producten voldoen aan het door de Stichting Kwaliteitscentrum Gevelementen (SKG**) afgegeven keurmerk. In de entreedeur van de appartementen en de balkon/tuindeuren zijn zogenaamde meerpuntssluitingen met cilinderslot opgenomen.

De deur van de individuele bergingen in de kelder en de woningtoegangsdeur van het appartement worden gelijksluitend uitgevoerd. De deuren van de algemene ruimten zijn middels een aparte sleutel te bedienen.

Binnen

De binnendeuren worden voorzien van:

- Een vrij-/bezetslot in de badkamer en toilet(ten);
- Een kastslot in de meterkast en overige kasten;
- Overige deuren: een loopslot.

De deurkrukken en (rechthoekige) schilden van de binnendeuren zijn van aluminium.

16. Stukadoorswerk

Algemene ruimten - wanden

De wanden van de portieken en trappenhuis worden afgewerkt met spuitwerk, kleur wit. De wanden in de entreehal worden uitgevoerd in keramische tegels en metselwerk. De wanden in de parkeergarage en de bergingshallen worden niet nader afgewerkt. Tevens worden de wanden van de werkkasten en techniekruimten niet nader afgewerkt.

Algemene ruimten - plafonds

De plafond van de portieken en trappenhuis worden afgewerkt met spuitwerk, kleur wit. Waar nodig wordt een akoestisch plafond toegepast. De plafonds van de centrale entrees worden afgewerkt met een houten bekleding.

Het plafond van de stallingsgarage wordt, voor zover gesitueerd onder appartementen, voorzien van isolerende plafondbeplating in de vorm van een houtwolcementplaat, kleur wit. Voor zover het plafond van de stallingsgarage niet is gesitueerd onder appartementen, wordt deze niet nader afgewerkt. Ook de plafonds van bergingshallen, werkkasten en techniekruimten worden niet nader afgewerkt.

Wanden

De wanden van de appartementen worden behangklaar opgeleverd. De wanden van de techniekruimte, meterkasten, kasten en berging (kelder) zijn onafgewerkt.

Behangklaar betekent dat de wanden waar nodig worden voorzien van een filmlaag (dunne stuclaag) om de wand glad te maken. Door koper kan zonder veel extra bouwkundige inspanningen worden overgegaan tot het behangen, met behang van voldoende dikte en kwaliteit, van de wand. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitwerk of kleine gaten, dienen door de koper na oplevering te worden verwijderd.

De wanden boven het tegelwerk in de toilet worden voorzien van spuitwerk, kleur wit.

Plafonds

In het appartement worden de plafonds, met uitzondering van de meterkast, voorzien van spuitwerk. De V-vormige naden tussen de vloerdelen van het plafond worden niet dichtgezet, de V-naad blijft daarmee in het zicht. Deze v-naad wordt toegepast omdat na de stort van de betonvloer de platen onderling enigszins van elkaar kunnen zetten. Dit is constructief geen enkel probleem (binnen de toleranties) en door de v-naad is deze eventuele verzakking niet storend zichtbaar.

17. Tegelwerk en kunststeen

In de appartementen worden het toilet en de badkamer(s) voorzien van tegelwerk.

Vloertegels

Op de vloer van het toilet wordt een vloertegel met afmeting 300x300mm aangebracht, blokverband. Kleur antraciet. Er wordt voegwerk toegepast met een lichtgrijze kleur.

De douchehoek (900x900mm) zal onder afschot worden betegeld naar de draingoot toe in een tegelmaat van 300x300mm. Aan de zijkant van de douchehoek wordt een kunststenen dorpel in een gelijkende kleur toegepast.

Wandtegels

De wanden van het toilet worden tot 1200mm boven de vloer (bovenkant inbouwreservoir) betegeld met de afmeting 300x600mm, staand aangebracht blokverband. Er wordt voegwerk aangebracht met een witte kleur. De wanden van de badkamer worden tot het plafond betegeld met bovengenoemde tegel.

Dorpels

De dorpels ter plaatse van het kozijn van de toiletruimte(n) en badkamer(s) zijn van kunststeen, kleur antraciet.

Vensterbanken

Ter plaatse van de borstweringen komen onder de gevelkozijnen, aan de binnenzijde van de woning, kunststenen vensterbanken.

Indien een kozijn tot aan de vloer doorloopt, wordt geen vensterbank aangebracht. De aansluiting met de vloer wordt afgetimmerd en voorzien van schilderwerk in grondlaag (wit).

18. Keuken

In de VON-prijs van uw woning is geen keuken voorzien. Op de verkooptekening zijn de contouren voor de opstelplaats van de keuken aangegeven met de installaties. Deze contouren komen overeen met de posities van de keukeninstallaties die u terugvindt op de nultekening van de projectshowroom.

U wordt tot aan de (nog te bepalen) sluitdatum in de mogelijkheid gesteld een keuken aan te kopen via de geselecteerde projectshowroom. Ter voorkoming van beschadigingen en diefstal wordt de keuken na oplevering geplaatst. Dit geeft u tevens de mogelijkheid allereerst uw afwerkvloer aan te brengen om vervolgens de keuken hierop af te stellen (hoogte aanrechtblad en plint).

19. Schilderwerken

Het binnenschilderwerk van de woningtoegangsdeur en bijbehorende kozijn van de appartementen wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem, kleur conform kleurenstaat.

De houten kozijnen van de algemene ruimte worden tevens in het werk afgelakt met een dekkend verfsysteem, kleur wit.

20. Loodgieterswerk

Algemene ruimten

In de werkkast van de algemene ruimte (parkeergarage) wordt een uitstortgootsteen aangebracht met boiler, aangesloten op de koudwateraansluiting.

Appartementen

Ieder appartement wordt middels een individuele watermeter in de meterkast aangesloten op het waternet. De wateraanvoer is in de meterkast af te sluiten middels een hendelkraan. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de meterkast naar de tappunten ten behoeve van (zie ook posities op de verkooptekening):

- Mengkraan in de keuken (afgedopt).
- Vaatwasser (in combinatie met aanvoer mengkraan spoelgedeelte), afgedopt).
- Closetcombinatie in toiletruimte(n) en badkamer (indien op tekening).
- Fonteintje in de toiletruimte.
- Mengkraan wastafel en douche in badkamer(s).
- Wasmachineaansluiting, inclusief wasmachinekraan.

De warmwaterleiding van de gecombineerde verwarmings-/ warmwaterinstallatie wordt aangelegd naar de op verkooptekening aangegeven plaats van:

- Mengkraan in de keuken (afgedopt)
- Mengkraan wastafel en douche in badkamer(s)

De waterleidingen in de toiletten en in de badkamer(s) worden waar mogelijk weggewerkt in de wanden.

De netbeheerder verzorgt 1 hoofdmeter ten behoeve van levering water voor het appartementencomplex. De appartementen worden door de installateur voorzien van een tussenmeter. Afrekening van het individuele watergebruik vindt daarmee plaats via de Vereniging van Eigenaren.

21. Binnenriolering

De binnenriolering van de woongebouwen wordt uitgevoerd in PVC.

Algemene ruimten

Onderaan de hellingbaan wordt een afvoergoot aangebracht. Tevens wordt een aantal afvoerputten aangebracht in de vloer van de stallingsgarage. Het afvalwater wordt vanuit deze goot en putten verzameld in een pompput. Vanuit deze pompput pompt een vuilwaterpomp het water weg het gemeenteriool in.

Appartementen

De afvoeren van de verschillende lozingstoestellen worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De afvoer ter plaatse van de keuken (aanrecht) wordt afgedopt. Deze is tevens te gebruiken voor de afvoer van de vaatwasser. Voor de wasmachine wordt een afvoerset met sifon (zwanenhals) en kunststof afvoerbuis geplaatst. De afvoer van een condensdroger kan op deze afvoer worden aangesloten.

De wastafel(s) en het fonteintje wordt uitgevoerd middels een muurbuis. Indien de wastafel/fonteintje tegen een betonwand is gesitueerd wordt deze uitgevoerd met een vloerbuis.

22. Sanitair

De toiletruimte(n) en badkamer(s) (badkamer 1 en 2 indien aanwezig) worden voorzien van sanitair van Villeroy en Boch kleur wit. De kranen worden geleverd van HansGrohe.

Toiletruimte(n)

- Villeroy en Boch Architectura wandcloset met inbouwreservoir en softclose toiletbril met quickrelease, kleur wit. Geberit inbouwreservoir met bedieningspaneel Sigma01.
- Villeroy en Boch Architectura fontein (afm. 360x275mm) met kraangat rechts.
- HansGrohe Logis toiletkraan (h = 133mm).



Badkamer(s)

- Villeroy en Boch Architectura wandcloset met inbouwreservoir en softclose toiletbril met quickrelease. Geberit inbouwreservoir met bedieningspaneel Sigma01.
- Villeroy en Boch Architectura wastafel (afm. 600x490mm) met kraangat in het midden.
- HansGrohe Logis 70 eengreeps wastafelmengkraan met Coolstart, zonder wastegarnituur (h = 138mm).
- HansGrohe Cromette Vario/Ecostat 1001 CL douchecombinatie (douchekop en glijstangset) (h = 650mm) met thermostaatkraan .
- Douchegoot Easy Drain-draingoot met rooster, lengte 700mm.

23. Elektrische installaties

Algemene ruimten

In de CVZ kasten van de algemene ruimten is de algemene voorziening van het appartementencomplex aangesloten op het elektranet. Deze meterkast is voorzien van een eigen elektrameter.

In de algemene ruimten is voorzien in voldoende verlichting, in de vorm van LED verlichting. Ook op het binnenterrein wordt voorzien in voldoende verlichting conform geldende wet- en regelgeving.

In het appartementencomplex wordt een videofooninstallatie geïnstalleerd. De belunit wordt aangebracht nabij de entree deur van het complex en bij hellingbaan (ten behoeve van bezoek). In de appartementen wordt een videofoon aangebracht waarop de bezoeker zowel hoorbaar als zichtbaar is.

In het appartementencomplex wordt een liftinstallatie aangebracht. Deze personenlift heeft een stopplaats op iedere verdieping, inclusief de stallingsgarage.

Het leidingwerk in de algemene ruimten (trappenhuisen, lifthallen) wordt zoveel mogelijk opgenomen in wanden of plafonds. In de stallingsgarage, werkkasten, technische ruimten en bergingen wordt het leidingwerk over de wand of het plafond aangebracht en wordt het schakelmateriaal uitgevoerd als "opbouw". In diverse algemene ruimten (zoals bergingsgangen ed) zullen enkele wandcontactdozen worden aangebracht ten behoeve van algemeen nut.

De individuele bergingen in de stallingsgarage zijn voorzien van zwakstroom ten behoeve van een lichtpunt met schakelaar. Deze bergingen worden tevens voorzien van een wandcontactdoos met een lage Ampere (6) gehalte welke wordt aangesloten op de CVZ-kast.

Doordat ter plaatse van de kelderverdieping (stallingsgarage, individuele bergingen, technische ruimte, bergingsgangen etc) diverse installaties als opbouw zullen worden uitgevoerd (bijv. "hangen aan plafond") kan de vrije hoogte plaatselijke beperkt(er) zijn.

Appartementen

In de meterkast wordt het appartement middels een individuele "slimme meter" aangesloten op het elektriciteitsnet. In de meterkast vindt u de groepenkast en de aardlekschakelaars. De elektrische installatie wordt volgens de wet- en regelgeving uit de NEN1010 aangebracht, zie voor de posities de verkooptekeningen (plattegronden). De elektrische installatie van de gehele woning wordt verdeeld over groepen (aantal naar gelang de hoogte van het gebruik in kW) en over de aardlekschakelaars.

De leidingen en centraaldozen zijn zo veel mogelijk opgenomen in de wanden en plafonds (vloeren) van uw woning. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd als inbouw in fabricaat Jung AS500 (kleur Aplinewit).

Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar. De dubbele wandcontactdozen worden standaard aangebracht als 2 wandcontactdozen boven elkaar in een zogenoemde "ovaaldoos".

Rookmelders worden, waar nodig, tegen het plafond geplaatst. Deze rookmelders functioneren zowel op het lichtnet (standaard) als op een batterij (bij stroomuitval).

De levering van apparaten zijn, voor zover niet vermeld in deze Technische Omschrijving, niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

Ten behoeve van de wasmachine en wasdroger wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht (opstelplaats).

In de keukenruimte worden installaties aangebracht conform de verkooptekeningen. Een loze leiding wordt in de keuken aangebracht voor de mogelijkheid om een boiler of Quooker én voor een vaatwasser aan te brengen (2st). Ten behoeve van een elektrisch kooktoestel is een 2-fase aansluiting opgenomen.

In de badkamer wordt een enkele wandcontactdoos naast de wastafel aangebracht (h = 1050mm), tevens een wandlichtpunt achter de spiegel (h = 1850mm) en de noodzakelijke aarding.

Naast de entree deur van het appartement wordt een drukknop ten behoeve van de belinstallatie aangebracht. De posities van de E-installaties zijn terug te vinden in de verkoopplattegronden.

Indicatieve hoogten schakelmateriaal:

- Schakelaars worden aangebracht op circa 1050mm boven de vloer.
- Wandcontactdozen worden op circa 300mm boven de vloer aangebracht, met uitzondering van de aansluitingen in de keuken (nultekening keuken) of technische ruimte.
- Schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 1050mm.
- Wandcontactdozen voor TEL, CAI, UTP of een loze leiding worden op circa 300mm boven de vloer aangebracht, met uitzondering van de aansluitingen in de keuken of technische ruimte.
- Bediening ventilatie-unit (in woonkamer/keuken) wordt op circa 1500mm boven de vloer aangebracht.
- Thermostaat voor de verwarmingsinstallatie (in woonkamer) wordt op circa 1500mm boven de vloer aangebracht.

24. Telecommunicatie-installaties

Algemene ruimten

Ten behoeve van de liftinstallatie is een telefoonaansluiting in de CVZ kast aanwezig.

Appartementen

In de meterkast is de hoofdaansluiting aanwezig voor telefoon en televisie.

Vanuit de meterkast worden bedrade leidingen in woonkamer en slaapkamer 1 aangelegd ten behoeve van , CAI (televisie) én UTP (dataverkeer). U kunt in de overige verblijfruimtes tijdens de bouw leidingwerk via kopersopties laten aanbrengen.

De leveringsbonnementen van de televisie- en telefoonsginaal in de meterkast dient u zelf te verzorgen via de aanbieder van deze diensten.

25. Zonnepanelen

Op het platte dakvlak worden PV-panelen aangebracht. De panelen worden aangesloten op een inverter (omvormer) die zich bevindt in de CVZ kast. De inverter wordt vervolgens aangesloten op de elektriciteitsmeter in de CVZ kast. De onttrokken elektriciteit is voor collectief gebruik voor de algemene voorzieningen in het gebouw, als bijvoorbeeld de lift en verlichting.

26. Verwarming- / warmwater installatie

Het appartement wordt uitgevoerd met een individuele warmtepompinstallatie op collectieve warmtebronnen om de woning te voorzien van warmwater en verwarming. Meer informatie hierover vindt u in het "Informatieblad Energieconcept", zoals toegevoegd aan de verkoopstukken. De kamerthermostaat wordt aangebracht in de woonkamer/keuken. Het gehele appartement wordt voorzien van vloerverwarming, als hoofdverwarming.

De werking van de vloerverwarming komt het best tot zijn recht als u kiest voor een harde vloerbekleding, zoals bijvoorbeeld vloertegels. Voor de juiste keuze van uw vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming dient u rekening te houden met onderstaande technische voorwaarden.

Wij verwijzen u hiervoor naar de informatieblad "Vloerafwerking met vloerverwarming".

De temperatuurregeling geschiedt door middel van een thermostaat in de woonkamer.

De verdeelunit van de verwarming wordt in de technische ruimte geplaatst. De verdeler krijgt geen omkasting omdat deze zich in een kast of technische ruimte bevindt.

De badkamer wordt naast de vloerverwarming ook voorzien van een elektrische handdoekradiator om zo te kunnen voldoen aan de warmte-eis.

De te behalen en te handhaven temperaturen (warmte-eis) in de woningen zijn conform de wet- en regelgeving van het Bouwbesluit en tevens voorgeschreven door het Waarborg- en Garantiefonds SWK (module II P 2014).

Ruimte	Temperatuur
Hal/entree/overloop (verkeersruimten)	15°C
Keuken (verblijfsruimte)	20°C
Woonkamer en slaapkamers (verblijfsruimten)	20°C
Toiletruimte	15°C
Badkamer (badruimte)	22°C
Onbenoemde ruimte	15°C

27. Ventilatievoorzieningen

Appartementen:

De ventilatie in de woning wordt geregeld middels een WTW systeem. WTW staat voor "warmte terug win". Dit systeem regelt de verversing van de lucht in de woning zonder dat hiervoor een raam geopend hoeft te worden.

In de woonkamer en slaapkamers vindt u een toevoerventiel. In het toilet, de badkamer, technische ruimte en de keuken zijn afzuigventielen in het plafond zichtbaar. Van buiten wordt verse lucht de woning ingeblazen. Deze lucht wordt verwarmd doordat de afgezogen lucht tegelijkertijd de woning wordt uitgeblazen. Deze afgezogen warmere lucht verwarmd de verse ingezogen koude buitenlucht, waardoor in de woonkamer en slaapkamers enigszins verwarmde verse lucht uit de ventielen stroomt. Hierdoor koelt de woning niet af.

Het ventilatiesysteem is voorzien van een centrale hoofdbediening die is aangebracht in de woonkamer/keuken. Daarnaast is het mogelijk een extra afstandsbediening te leveren (optie) om het systeem separaat van de hoofdbediening te kunnen regelen.

De afzuig- en toevoerventielen worden uitgevoerd als instelbare ventiel. Het aantal en de posities van de ventielen zijn indicatief op tekening aangegeven. Er wordt een CO2 sensor (in de bedieningsunit) in de woonkamer geplaatst. Bij een te hoge CO2 waarde in de lucht gaat automatisch de ventilator in de hoogste stand.

De ventielen in het WTW systeem zijn ingeregeld naar de behoefte van de ruimte waarin de ventielen hangen. Na het schoonmaken hiervan moeten deze ventielen op dezelfde positie en in dezelfde inregelstand worden teruggeplaatst.

Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte van circa 28mm aangehouden voor de doorstroming van lucht. Als de deur gesloten is, vindt hierdoor nog steeds uitwisseling van lucht plaats, waarmee het WTW systeem in balans blijft. In deze 28mm is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 10mm waardoor er 18mm overblijft voor voldoende ventilatie.

De afzuiging in de keuken van uw appartement kunt u op verschillende manieren regelen.

- Aanbrengen van een recirculatiekap in de keuken. Deze kap filtert zelf de lucht middels (koolstof)filters waardoor het niet noodzakelijk is de afzuigkap aan te sluiten op een ventiel.

28. Isolatiewaarde

Middels de Rc-waarde wordt uitgedrukt welke warmteweerstand de totale constructie heeft. De volgende waarden worden aangehouden voor uw woning.

Onderste vloer app.:	3,5m ² K/W
Gevels:	4,5m ² K/W
Dak:	6,0m ² K/W

29. Opruimen en schoonmaken

Bij de oplevering is de woning bezemschoon. Stickers, verfspatten, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal is afgevoerd.

Sanitair, glas en tegelwerk worden gereinigd opgeleverd, zodat de kwaliteit beoordeeld kan worden.

30. Wet- en regelgeving

Uw woning wordt gebouwd overeenkomstig de regelgeving uit het Bouwbesluit, zoals geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Bij verschil in uitleg tussen deze technische omschrijving, verkoopdocumentatie en tekeningen, prevaleert het gestelde in deze omschrijving.

In het Bouwbesluit komen begrippen als "slaapkamer" en "woonkamer" niet voor. Deze zijn vervangen door zogenaamde bouwbesluitbegrippen. Ook SWK verwijst naar deze begrippen. Op de verkooptekeningen zijn de gangbare ruimteomschrijvingen aangehouden. De volgende begrippen voor de ruimten in de woning worden gehanteerd.

Benaming op tekening	Benaming Bouwbesluit
Entree/hal/overloop	Verkeersruimte
Woonkamer/slaapkamer	Verblijfsruimte
Keuken/eetkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast/schachten	Technische ruimte
Bijkeuken/berging/kast	Onbenoemde ruimte
Inpandige bergruimte	Bergruimte
Uitpandige bergruimte (kelder)	Bergruimte

Een onbenoemde ruimte is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte en derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden. Dit betreft in veel gevallen een ruimte waar onvoldoende licht of verwarming wordt aangebracht om te spreken van een verblijfsruimte.

31. Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2014

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving staat, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepalingen de Technische Omschrijving of datgeen u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onvereenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

32. Uitsluitingen van garantie

Alle voorzieningen buiten de woning, met uitzondering van de bergingen in de stallingsgarage, die niet met het huis één geheel vormen, vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

De woning wordt geleverd conform de aanvullende garantievoorwaarden van de SWK Garantie- en waarborgregeling 2014 Module I E (2014) en Module II P (2014).

Geen garantie wordt gegeven op eventuele scheurvorming in spuitwerk plafonds t.p.v. de plaatnaden in de bekistingsbreedplaatvloeren of aansluitingen van verschillende materialen. Wel zal dit zoveel mogelijk worden voorkomen door aandacht te besteden aan de wijze van bouwen.

33. Politie Keurmerk Veilig Wonen

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is een keurmerk voor woningen die voldoen aan een aantal eisen op het gebied van inbraakpreventie en sociale veiligheid. De eisen die het keurmerk stelt, zorgen ervoor dat een inbreker langer de tijd nodig heeft om een woning binnen te komen. De woongebouwen wordt opgeleverd met hang- en sluitwerk die voldoet aan de eisen van dit keurmerk. Aangezien de afgifte van het keurmerk ook afhankelijk is van de omgeving, zal (via) Slokker bij oplevering geen keurmerk worden afgegeven. U kunt dit keurmerk samen met de andere bewoners van het gebouw, na oplevering van het appartementencomplex en het openbare gebied, aanvragen.

De eisen genoemd in PKVW zijn aanvullend op de geldende wet- en regelgeving vanuit het Bouwbesluit.

34. Tenslotte

De woningen worden gebouwd onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2014.

De woningen worden afgewerkt conform hetgeen in deze Technische Omschrijving en op de verkooptekeningen wordt vermeld, behoudens de tijdens de bouw noodzakelijk blijkende wijzigingen, die geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woningen.

Deze noodzakelijke wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, door middel van een erratum de kopers informeren.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Bij afwijkende situaties kan er geen aansprakelijkheid worden geclaimd bij verkopende partij.

Tevens moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen die het gevolg zijn van nadere eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De verkrijger zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn "artist impressions", ofwel sfeerbeelden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de tekeningen aangegeven beplanting en tuinmuren welke niet is omschreven dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie.

35. Kleur- en materialenstaat appartementengebouw

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk	bakstenen	geel
Voegwerk	metselmortel	grijs
Hemelwaterafvoer	PVC	grijs
Dakbedekking plat dak	bitumineus	zwart
Daktrim/dakrand	aluminium	geel, RAL 1001
Waterslagen/raamdorpels	aluminium	goudkleuring, RAL 1036
Vensterbanken (binnen)	kunststeen	wit
Lateien	staal	goudkleuring, RAL 1036
Buitenkozijnen appartementen (deuren en ramen)	aluminium	goudkleuring, RAL 1036
Woningtoegangsdeur	hout	goudkleuring, RAL 1036
Entreedeur (algemeen)	hout met glas	goudkleurig, RAL 1036
Toegangshek stallingsgarage	staal	goudkleurig, RAL 1036
Beglazing	HR + + triple	geen
Hekwerk (buiten)	staal	goudkleurig, RAL 1036
Hekwerk trappen (binnen)	staal	zwartgrijs, RAL 7021
Leuning trap (noodtrappenhuis)	staal	zwartgrijs, RAL 7021
Trappen (noodtrappenhuis)	beton	onafgewerkt
Lift fronten	RVS	goudkleurig, RAL 1036

36. Ruimte afwerkstaat algemene ruimten

Ruimte (benaming volgens Bouwbesluit)	Afwerking		
	Wand	Plafond	Vloer
Entreehal	metselwerk	Derako plafond	tegels 300x300, schoonloopmat (grijs)
Trappenhuis	sputwerk (wit)	sputwerk	onafgewerkt
Stallingsgarage	onafgewerkt	Onafgewerkt, onder woningen houtwolcementplaat	gevlinderde betonvloer
Werkkasten/CVZ	onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt
Lifthalen begane grond	tegels	sputwerk	tegels 300x300 (grijs)
Lifthalen verdiepingen en portaal voor woningen	sputwerk	sputwerk	project tapijt

37. Ruimte afwerkstaat appartementen

Ruimte (benaming volgens Bouwbesluit)	Afwerking		
	Wand	Plafond	Vloer
Entree (verkeersruimte)	behangklaar	sputwerk	dekvloer
Meterkast (technische ruimte)	onafgewerkt voorzien van meterbord, 3-zijdig	onafgewerkt	invoerplaat leidingen
Gang/hal (verkeersruimte)	behangklaar	sputwerk	dekvloer
Toilet (toiletteruimte)	tegels tot 1200 + , daarboven sputwerk	sputwerk	tegels
Woonkamer/keuken (verblijfsruimte)	behangklaar	sputwerk	dekvloer
Slaapkamer(s) (verblijfsruimte)	behangklaar	sputwerk	dekvloer
Badkamer(s) (badruimte)	tegels tot plafond	sputwerk	tegels
Berging	onafgewerkt	sputwerk	dekvloer
Techniekeruimte	onafgewerkt	sputwerk	dekvloer

Informatieblad vloerafwerking met vloerverwarming

In uw woning is vloerverwarming als hoofdverwarming toegepast. Het is daarom belangrijk een juiste afwerkvloer toe te passen. De afwerkvloer mag namelijk niet te veel warmte isoleren. De werking van het vloerverwarmingsstelsel is immers gebaseerd op warmteoverdracht vanuit de vloer én de warmte-uitstraling aan de oppervlakte van de vloerafwerking naar de ruimte.

Elke vloerbedekking heeft een andere warmtegeleidingscoëfficiënt (λ) en niet elke vloerafwerking is daarom geschikt toe te passen op een vloer met vloerverwarming. Tijdens de realisatie van uw woning worden de volgende uitgangspunten (zie ook Technische Omschrijving) aangehouden.

1. De dekvloer heeft bij oplevering een vlakheidsklasse 2.
2. De dekvloer wordt uitgevoerd in anhydriet. De dekvloer van anhydriet wordt voor oplevering niet opgeschuurd. De vloer wordt zwevend aangebracht, een ondervloer onder de afwerkvloer is daarom niet noodzakelijk.
3. De aanvoertemperatuur van de vloerverwarming in uw woning is 50°C. De retourtemperatuur in de leidingen is 40°C.
4. De verwarmingsinstallatie wordt voor de oplevering getest door middel van "proefstoken". Het is niet mogelijk het, door uw vloerleverancier voorgeschreven stookprotocol, voor de oplevering te doorlopen.
5. Er wordt bij het inregelen van de verwarmingsinstallatie rekening gehouden met een afwerkvloer met een maximale warmteweerstand van 0,10m²K/W.

Zijn tegels of gietvloeren te combineren met vloerverwarming?

Een vloerverwarmingsstelsel in combinatie met tegels, plavuizen, natuursteen of gietvloeren gaan uitstekend samen. Wel dient de tegel- of gietvloer geschikt te zijn voor de maximale temperaturen in de afwerkvloer.

Bij het verlijmen van bijvoorbeeld tegels dient een lijmsoort gebruikt te worden, die geschikt is voor vloerverwarming. Tevens dient zo min mogelijk luchtinsluiting plaats te vinden (hol klinkende tegels kunnen scheuren). Ook dient de wachttijd en het stookprotocol bij ingebruikname van de vloerverwarming, opgegeven door de leverancier van de vloerafwerking, aangehouden te worden.

Zijn vinyl, marmoleum en pvc te combineren met vloerverwarming?

Vinyl, marmoleum en pvc als vloerbedekking zijn uitstekend te combineren met vloerverwarming. Eventuele ondervloeren kunnen ongeschikt zijn, daar deze over het algemeen een warmte isolerende werking met een hoge weerstand hebben. De afwerkvloer dient een volledig vlakke ondergrond te zijn. Indien de vlakheidsklasse niet voldoet is een egalisatie noodzakelijk.

De vloerleverancier kan aangeven dat het noodzakelijk is, om voor het lijmen van de afwerkvloer eerst het vocht uit de dekvloer te verdampen door de vloerverwarming gedurende een bepaalde tijd op lage temperatuur te laten draaien. Dit om onthechten van de lijm te voorkomen.

Is laminaat, lamelparket of parket te combineren met vloerverwarming?

Het toepassen van laminaat, lamelparket of parket is in veel gevallen mogelijk. Belangrijk om te weten is dat een afwerkvloer als deze door wisselingen van het vochtgehalte in de ruimte, sterk kan krimpen en uitzetten.

Er dient gelet te worden op de totale warmteweerstand van het laminaat, lamelparket of parket in combinatie met de eventueel toe te passen ondervloer. Deze mag de maximale waarde van 0,1m²K/W niet overschrijden. Het toepassen van een onderlaag gecombineerd met een kleine luchtlaag geeft al een dusdanige hoge warmteweerstand dat de maximale toegestane waarde van 0,1m²K/W al snel wordt overschreden. De dekvloer zal voor het leggen van de afwerkvloer gecontroleerd moeten worden op vlakheid en vochtgehalte, dit in overleg met de vloerleverancier. Tevens zal de leverancier vragen een opgegeven stookprotocol aan te houden. Parket mag nooit op de dekvloer worden gespijkerd in verband met de vloerverwarmingsleidingen in de vloer.

Is een zachte vloerafwerking als tapijt geschikt voor vloerverwarming?

Tapijt en vloerverwarming zijn niet de meest ideale combinatie. U kunt katoenen, wollen of nylon tapijt toepassen (met een jute-rug, daar een gebruikelijke foam-rug verpulvert), mits de isolatiewaarde van het tapijt niet al te hoog is. Zoals aangegeven wordt er een warmteweerstand (Rc) van 0,1m²K/W gehanteerd bij het inregelen van de vloerverwarming. Hierdoor dienen eventuele ondertapijten bij een zachte vloerafwerking te worden vermeden. Ook dient u rekening te houden dat het toepassen van een los kleed of tapijt op de harde/zachte afwerkvloer resulteert in een plaatselijk hogere isolatiewaarde waardoor de warmteopbrengst in die betreffende ruimte verminderd.

Welke soorten vloerafwerking zijn niet geschikt?

Parket van een zachte houtsoort als vuren, berken is ongeschikt voor een vloer met vloerverwarming, omdat van dit houtsoort de warmteweerstand te hoog is. Ook bepaalde legpatronen zijn niet aan te raden.

Bijvoorbeeld; hoe langer de planken, hoe groter de kans dat er vervorming optreedt.

Bij hoogpolige tapijten neemt de warmteafgifte in de ruimte sterk af, waardoor er geen temperatuurgarantie kan worden afgegeven. Dit geldt tevens voor de meeste ondervloeren en tussenlagen.

Is het mogelijk verschillende soorten afwerkvloeren toe te passen in de woning?

Het is mogelijk om verschillende soorten afwerkvloeren per ruimte toe te passen. Er dient hierbij rekening te worden gehouden met de warmteweerstand van de verschillende vloerafwerkingen. Indien hierin grote verschillen zichtbaar zijn, kan de verwarmingsinstallatie in onbalans raken. Zo kan de woonkamer bijvoorbeeld snel te warm worden, terwijl in de slaapkamer de gewenste temperatuur niet meer bereikt wordt. U dient dan de verwarmingsinstallatie door een installateur opnieuw te laten instellen. Een andere mogelijkheid is het toepassen van (na)regelunit per ruimte, zodat de temperatuur per ruimte kan worden ingesteld.

Tussen de verschillende ruimten en daarmee de verschillende afwerkvloeren is het tevens noodzakelijk een ruimte over te houden om uitzetting en krimp van de verschillende afwerkvloeren op te vangen. Deze ruimte kan worden afgewerkt met een dorpel.