

Poortgebouw Vliervelden Almere

TECHNISCHE OMSCHRIJVING



Dit is een project van:
Vink Bouw Nieuwkoop BV
Nieuwveenseweg 55
2421 LB Nieuwkoop
0172-520260
www.vinkbouw.nl

Poortgebouw Vliervelden Almere	1
Algemene informatie	4
Koop-aannemingsovereenkomst	4
Begripsbepalingen Bouwbesluit	5
Voorrang Woningborg bepalingen	5
Wijzigingen	5
Verkooptekeningen	5
Krijtstreepmethode/daglicht	6
Energie prestatie norm	6
Appartementsrecht	6
Vereniging van Eigenaren	6
Servicekosten	7
Oplevering	7
Definities en afkortingen	9
Constructie	12
Algemeen	12
Peil en hoogtemaatvoering	12
Grondwerk en damwanden	12
Fundering	12
Liftput	12
Begane grondvloer	12
Dragende constructie	12
Verdiepingsvloeren	12
Exterieur; gevel	13
Gevelafwerking	13
Gevelopeningen	13
Galerijconstructie straatzijde	13
Balkonconstructie erfzijde	14
Exterieur; dak	14
Dakbedekking	14
PV-panelen	14
Interieur privé gedeelten	15
Wandafwerking	15
Binnenwanden	15
Binnenkozijnen en -deuren	15
Vensterbanken	15
Plafondafwerkingen	15
Vloerafwerking	16
Tegelwerk	16
Sanitair	16
Keukens	17
Trappen	17

Hekwerk vide	17
Meterkast	17
Bergingen	17
Interieur gemeenschappelijke gedeelten	18
Trappen	18
Vloerafwerking	18
Wandafwerking	18
Binnenkozijnen en -deuren	18
Postkasten	18
Installaties privé gedeelten	19
Riolering	19
Waterinstallatie	19
Verwarmingsinstallatie	19
Gasinstallatie	19
Er is geen gasaansluiting aanwezig.	19
Mechanische ventilatie	20
Elektrische installatie	20
Installaties gemeenschappelijke gedeelten	22
Riolering	22
Waterinstallatie	22
Elektrische installatie	22
Lift	22
Terreininrichting	23
Terreinverharding	23
Parkeren	23
Buitenbergingen	23
Groenvoorzieningen	23
Waterkant rondom terrein	23
Bijlagen	23
-Sanitair pakket A	23
-Helofytensysteem	23

Algemene informatie

Deze technische omschrijving is opgesteld voor het poortgebouw Vliervelden te Almere bestaande uit 21 appartementen. De bouw wordt gerealiseerd door Vink Bouw B.V. te Nieuwkoop. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekening(en), welke worden gehecht aan de koop-aannemingsovereenkomst.

Koop-aannemingsovereenkomst

De aankoop van uw nieuwbouwwoning geschiedt middels het ondertekenen van een koop-aannemingsovereenkomst (KAO). Met het ondertekenen van de KAO verplicht Vink Bouw zich tot de bouw van de woning, terwijl u zich verplicht tot het betalen van de koop- en aannemingssom. U geeft derhalve opdracht tot de bouw van de woning en Vink Bouw aanvaardt deze opdracht.

Nadat de KAO door u en Vink Bouw is ondertekend, ontvangt u een kopie hiervan. Het originele exemplaar wordt door Vink Bouw naar de notaris (Schrama te Sassenheim), gezonden, die de akte van levering zal verzorgen.

De koopsom van de woning is vrij op naam (V.O.N.). V.O.N. wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid, bij de koopsom zijn inbegrepen:

- Grondkosten;
- Bouw- en installatiekosten;
- Ontwerp- en adviseurskosten;
- Verkoop- en notariskosten voor het transport van de woning;
- Bouwleges;
- Kosten van het kadaster;
- Aansluitkosten elektra, water en riool (helofytenfilter);
- Woningborg garantie- en waarborgregeling;
- Keuken, sanitair en tegelwerk;
- 21% BTW (eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw woning zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie/advieskosten van uw hypothecaire geldlening;
- Notaris- en kadasterkosten inzake de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de KAO reeds zijn vervallen.

Andere kosten die (onder andere) niet in de koopsom zijn inbegrepen:

- Abonnee-/aansluitkosten voor telefoon/radio/televisie/internet;
- Abonneekosten (vast recht) voor elektra en water;
- Servicekosten;
- Kosten van eventueel meerwerk (gekozen door koper);
- Onderhoudskosten;
- Meubilair, huishoudelijke apparatuur, losse kasten, stoffering, etc.

Begripsbepalingen Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Omwille van de duidelijkheid in deze technische omschrijving, hanteren wij in deze technische omschrijving de benamingen van de ruimten die voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit hanteert de volgende benamingen:

Benaming Verkooptekening:

woonkamer
slaapkamer
keuken
hal/entree/overloop
berging
toilet
badkamer/douche
meterkast
techniek

Benaming volgens Bouwbesluit:

verblijfsruimte
verblijfsruimte
verblijfsruimte
verkeersruimte
bergruimte
toiletruimte
badruimte
technische ruimte
technische ruimte

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen 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 de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Wijzigingen

Alle informatie in de documentatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van nader gestelde eisen, verdere uitwerkingen van het plan, wensen of goedkeuringen van installateurs, de overheid en/of nutsbedrijven. Alle fabricaten en leveranciers zoals genoemd kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteitseisen hebben.

Vink Bouw behoudt zich het recht voor om aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde en kwaliteit van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

De “artist impressions” geven een indicatief (sfeer)beeld weer. De reële kleuren/vormgeving van bijvoorbeeld het straatbeeld, de gevelmaterialen en de kozijnen kunnen afwijken. Aan deze impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Verkooptekeningen

De verkooptekening is voorzien van o.a. ruimtes, maatvoering en materiaal.

De maten op tekening zijn ‘circa’ maten, uitgedrukt in millimeters, en kunnen in werkelijkheid afwijken. Posities van installaties en andere voorzieningen zijn indicatief en afhankelijk van o.a. de technische eisen aan de constructie. Installaties worden in de verdere uitwerking

geoptimaliseerd om zo de benodigde ruimte (o.a. schachten) te minimaliseren. Alle maten zijn gemeten t.o.v. onafgewerkte wanden en vloeren.

Krijtstreepmethode/daglicht

Vanwege voorschriften en rekenmethodes uit het Bouwbesluit kan het voorkomen dat een deel van een ruimte in verband met de hoeveelheid daglichttoetreding formeel niet tot het verblijfsgebied of de verblijfsruimte hoort. Op de plattegronden van de appartementen staat dit aangegeven met een stippellijn en de vermelding o.r. (onbenoemde ruimte). Deze ruimte maakt dan formeel geen deel uit van de verblijfsruimte, waardoor aan de regelgeving wordt voldaan. Dit noemt men de zogenaamde 'krijtstreepmethode'.

Energie prestatie norm

Om het energieverbruik terug te dringen, heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm kent voor alle energie facetten van een gebouw kengetallen. De combinatie van deze kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor alle woningen geldt dat de EPC gelijk of lager is dan de wettelijke EPC van 0,4.

Klant Begeleidingsproces

U wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau van de woning nader aan te passen met de in de keuzelijst vermelde mogelijkheden.

Na het ondertekenen van de contractstukken, wordt u uitgenodigd voor een eerste kennismakingsgesprek met uw persoonlijke klantbegeleider. In dit gesprek kunt u uw eventuele (individuele) wensen kenbaar maken en zal uw klantbegeleider u verder informeren over sluitingsdata, procedure meer- en minderwerk en de showroom procedures voor dit project. Wanneer u graag een extra afspraak wilt, dan worden hiervoor kosten berekend. Deze kosten staan vermeld in de keuzelijst.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden woningborg en ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties te waarborgen, worden alle meerwerkopdrachten met Vink Bouw schriftelijk geregeld.

Appartementsrecht

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten wordt het "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017 van toepassing verklaard, zoals geadviseerd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Het reglement bevat gedragsregels voor de eigenaren/bewoners, onder meer ten aanzien van gebruik, beheer en onderhoud van de gebouwen en de appartementsrechten. Alle appartementseigenaren zijn samen eigenaar van het gebouw. Hieruit volgt dat een appartementseigenaar, op grond van zijn mede-eigendomsrecht, alles wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient, (met zijn huisgenoten) mag gebruiken.

Vereniging van Eigenaren

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren. Het doel van deze vereniging is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de

eigenaren, zoals het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties.

De Vereniging van Eigenaren heeft, net als andere verenigingen, een bestuur en een ledenvergadering. De vereniging neemt besluiten bij volstreekte meerderheid van stemmen tenzij het reglement anders bepaalt. Tijdens de ledenvergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde, het woord voeren en zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen. De vergadering beslist bijvoorbeeld of het gebouw onderhoud nodig heeft en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht wordt gegeven.

Door de eigenaren wordt een administrateur benoemd. De administrateur zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke. Op basis van de jaarlijkse begroting wordt de maandelijkse bijdrage in de servicekosten voor elke appartementseigenaar bepaald. Voor de opstart van de Vereniging van Eigenaren zult u tijdens de bouw nader over geïnformeerd worden.

Servicekosten

Omdat een aantal zaken voor gezamenlijke rekening van alle eigenaren zijn, dient er een saldo opgebouwd te worden om diverse gezamenlijke nota's te kunnen betalen en gelden te kunnen reserveren (sparen) voor in de toekomst uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. In de post servicekosten zijn onder andere opgenomen de kosten voor bijvoorbeeld de opstalverzekering, WA-verzekering Vereniging van Eigenaren, reservering (planmatig) onderhoud, kosten klein dagelijks onderhoud, administratiekosten, schoonmaakwerkzaamheden, lift en algemene verlichting.

De hoogte van deze bijdrage zal berekend worden op basis van de woninggrootte.

Bij de notariële overdracht van de VVE zult u een eerste bijdrage (nader te bepalen) moeten storten t.b.v. de eerste kosten die door de Vereniging van Eigenaren gemaakt worden.

Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering van het privé-gedeelte. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Dit houdt in dat kleine specie- en/of kalkresten c.q. oneffenheden op de vloer/wanden aanwezig kunnen zijn. Eventueel sanitair, tegelwerk, binnenkozijnen, binnendeuren en glasruiten worden 'nat' gereinigd, zodat er tijdens de oplevering voldoende gecontroleerd kan worden verricht op eventuele onvolkomenheden.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten kan op een later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaren krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon' opgeleverd, eventueel sanitair, tegelwerk, binnenkozijnen, binnendeuren en glasruiten worden 'nat' gereinigd en bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Bij de oplevering van het privé-gedeelte, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/ -opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces verbaal van oplevering genoteerd te worden. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelte.

Wat houdt de oplevering van de woning in:

- Tijdens de oplevering wordt de woning geïnspecteerd waarbij u zelf aanwezig bent, eventueel bijgestaan door een deskundige, en een afgevaardigde van Vink Bouw. Van deze keuring wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt;
- Voor de oplevering dienen alle betalingen verricht te zijn inclusief het eventueel meer- en minderwerk;
- De koper krijgt de sleutels overhandigd;
- De oplevering is het einde van de contractuele bouwtijd;
- Na de oplevering heeft Vink Bouw toestemming van de koper nodig om de woning te betreden ten behoeve van het uitvoeren van de eventuele herstelwerkzaamheden;
- Het moment van opleveren is het moment waarop de verantwoordelijkheid voor de woning overgaat van Vink Bouw op de koper. Vanaf deze datum dient de koper zorg te dragen voor alle benodigde verzekeringen.

Beschadigingen die na de oplevering geconstateerd worden, vallen buiten de verantwoordelijkheid van Vink Bouw. Verborgene gebreken welke binnen de onderhoudstermijn naar voren komen, vallen onder garantie van Vink Bouw.

Na de onderhoudstermijn zijn de garantietermijnen van toepassing. Bij de oplevering ontvangt u een digitale oplever map. In deze oplever map vindt u onder andere onderhoudstips, garantiebewijzen, het kleur- en materiaal schema, tekeningen van de installaties, enz.

Definities en afkortingen

Begane grond vloer:

De begane grond vloer van het gebouw / het appartement is de eerste woonlaag welke aansluit op het maaiveld door middel van een trap. De begane grond vloer wordt ook wel aangegeven als BG-vloer.

Verdiepingsvloeren:

De vloeren welke zich boven de begane grond vloer bevinden. Deze worden afhankelijk van de positie waarop zij zich boven de BG-vloer bevinden aangegeven als 1^e verdiepingsvloer, 2^e verdiepingsvloer et cetera.

Verdiepingen:

De bouwlagen van het gebouw / de woning welke zich tussen de verdiepingsvloeren bevinden. De verdiepingen worden aangeduid met het nummer van de verdiepingsvloer waar zij zich boven bevinden. De 1^e verdieping is dus de bouwlaag die zich tussen de 1^e verdiepingsvloer en de 2^e verdiepingsvloer bevindt, et cetera.

[Geïsoleerde] Spouwmuurconstructie

Een buitenmuur bestaande uit twee losse wanden, spouwbladen genoemd, waartussen zich een ruimte, spouw genoemd, bevindt. Als sprake is van een geïsoleerde spouwmuur constructie wordt de spouw tussen de twee spouwbladen voorzien van isolatie en lucht (ventilatie).

Binnenspouwblad

Het spouwblad van een spouwmuurconstructie welke zich aan de binnenzijde van het gebouw / de woning bevindt. Binnenspouwbladen kunnen, afhankelijk van de positie waar zij zich in het gebouw / de woning bevinden, zowel dragend als niet dragend worden uitgevoerd.

De niet dragende binnenspouwbladen zijn uitgevoerd in een geïsoleerd houtskeletbouw element.

Buitenspouwblad

Het spouwblad van een spouwmuurconstructie welke zich aan de buitenzijde van het gebouw / de woning bevindt.

Geïsoleerd Houtskeletbouw element (HSB)

Een geprefabriceerde wandconstructie van horizontale houten balken [regels] en verticale houten balken [stijlen] met daartussen isolatie. Tegen de houten stijlen en regels wordt aan de binnen- en buitenzijde folie aangebracht om het element voldoende water-, damp- en luchtdicht te maken. Tevens wordt aan de binnenzijde een beplating aangebracht om het element voldoende stevig te maken en als wand te kunnen laten functioneren.

Houtskeletbouw elementen worden ook wel aangeduid als HSB-elementen.

Behangklaar

Behangklaar geeft een bepaalde afwerkingsklasse van de binnenwanden in de woning aan. Er gelden verschillende meetcriteria voor steenachtige binnenwanden en wanden welke zijn afgewerkt met gipsplaten. De criteria welke aan wanden worden gesteld die in dit document worden voorzien van de afwerkingsklasse “Behangklaar” staan in de tabellen hieronder:

Steenachtige binnenwanden		Groep 2
Toepassing		Gladoppervlak geschikt voor toepassing van dikker behang of sierpleisters
Plaatselijke onregelmatigheden		Bij kalkzandsteen en gibo wanden zijn onregelmatigheden zijn oneffenheden in de vorm van ruwe plekken [bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte] met een hoogteverschil van max. 3mm toegestaan. Bij betonwanden gelden bovenstaande eisen ook, maar zijn in aanvulling hierop ook putjes met een diameter kleiner dan 15mm toegestaan.
Kleurverschillen		Toegestaan
Vlakheidstolerantie in mm tussen de meetpunt afstand van	0.4 m	1.5 mm
	1.0m	3.0 mm
	2.0 m	5.0 mm
	4.0 m	8.0 mm
	10.0 m	12.0 mm
	15.0 m	15.0 mm

Wanden afgewerkt met gipskartonplaten en/of gipsvezelplaten		Niveau C
Toepassing		Geschikt voor zwaar vinylbehang of middelgrof gestructureerde afwerking zoals glasvezelbehang met grove structuur en [spuit]pleisters met een korrelgrootte van 1mm t/m 3mm
Oppervlakte vereisten		Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht om een vloeiende overgang naar het plaatoppervlak te krijgen
Vlakheidstolerantie in mm tussen de meetpunt afstand van	0.4 m	1.0 mm
	1.0 m	3.0 mm
	2.0 m	3.0 mm
Vlakheidstolerantie van een hoek bij een meetpunt afstand van	0.4 m	4.0 mm

Op behangklare wanden wordt geen behang of andere afwerking aangebracht.

Meterkast

Ruimte in het gebouw / de woning waarin zich de aansluitingen voor de NUTS- bedrijven en de daarbij behorende meters voor het verbruik zich bevinden.

Waterslagen / Raamdorpels

Deze worden waar nodig aan de buitenzijde van het gebouw / de woning gemonteerd onder de buitenkozijnen. Waterslagen / raamdorpels dekken de bovenkant van de gevelafwerking onder de buitenkozijnen af en zorgen ervoor dat er geen water in / achter de gevelafwerking kan komen.

Dekvloeren

De vloer welke aangebracht wordt op de constructieve vloer. In de dekvloeren worden indien nodig leidingen t.b.v. de installaties opgenomen.

RC-waarde

De RC-waarde is de aanduiding voor de isolerende waarde van een bouwkundig onderdeel. Hoe hoger de RC-waarde hoe beter de isolerende waarde.

Penant

Een gedeelte van een wand/gevel tussen twee kozijnen, openingen o.i.d. in.

Dilatatie

Een voeg welke in wanden, vloeren en/of gevels wordt gemaakt om zettingen op te vangen.

Afschot

Een opzettelijk gecreëerde schuinte, vaak zo'n 15mm per meter, in [ondergrond van] vloeren, dakbedekking etc. om water naar afvoerpunten te sturen en te voorkomen dat water op de vloer, dakbedekking etc. blijft staan.

Constructie

Algemeen

De wijze van uitvoering van de gehele constructie (funderingssysteem, vloer- en wanddiktes, dragende voorzieningen, wapening etc) wordt bepaald door de constructeur aan de hand van de geldende constructieve eisen, regelgeving en berekeningen.

Peil en hoogtemaatvoering

Als peil=0 wordt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond (ter plaatse van de hoofdentree) aangehouden. Alle hoogtematen worden aangegeven vanuit peil=0.

Grondwerk en damwanden

Voor de aanleg van de fundering, nutsleidingen en riolering zullen de nodige grondwerken worden verricht.

Fundering

De fundering bestaat uit in de grond gevormde betonpalen en gewapende betonnen funderingsbalken.

Liftput

Ten behoeve van de lift wordt een betonnen liftput verdiept aangebracht onder het laagste vloerniveau.

Begane grondvloer

De begane grondvloer van de woning is een geïsoleerde betonnen systeemvloer. Onder de begane grond van de appartementen zit een kruipruimte. De kruipruimten zijn (deels) bereikbaar via een geïsoleerd luik.

De thermische isolatie van de vloer voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en stemt overeen met de uitgangspunten van de EPC-berekening.

Dragende constructie

De constructieve dragende wanden bestaan uit het in het werk gestorte betonnen wanden.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zijn breedplaatvloeren. Dit zijn dunne prefab betonnen platen met een vlakke onderzijde waarop in het werk een bovenlaag van beton wordt gestort. In deze laag worden diverse installatie leidingen en kanalen ingestort.

Exterieur; gevel

Binnenspouwblad: HSB-elementen

De voor en achtergevel worden uitgevoerd in HSB-elementen. Aan de binnenzijde (woningzijde) is een gipsplaat gemonteerd, de buitenzijde is voorbereid op de verdere gevelafwerking. De thermische isolatie van de gevelconstructie voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en stemt tevens overeen met de uitgangspunten van de EPC-berekening.

Gevelafwerking

De voor - achter en kopgevels van het appartementengebouw worden uitgevoerd in een houten gevelbekleding in Siberisch Lariks met een SafeWood color behandeling in een nader door de architect te bepalen kleur. Daaroverheen wordt een Firestainbeits aangebracht. De geveldelen voldoen hiermee aan de gestelde brandvertragende eisen (eurobrandklasse B).

Qua onderhoud dienen de geveldelen 1 keer per 4 jaar geheel gebeitst te worden. De Firestainbeits dient als beschermende eindlaag waardoor de brandvertraging in het hout blijft zitten.

Ter plaatse van een aantal kopgevels zal de Eternit golfplaat van het dak doorgezet worden tot over de gevels conform het ontwerp van de architect.

Gevelopeningen

De kozijnen, deuren en ramen in de gevels worden uitgevoerd in hardhout. De kleur van het kozijn wordt nader bepaald door de architect. De bewegende delen in de gevelkozijnen hebben tochtweringsprofielen. De entreedeuken van de appartementen zijn geluidsreducerend en hebben een dubbele kierdichting.

In de buitenkozijnen wordt HR++ isolatieglas toegepast. Indien van toepassing, wordt conform de geldende normen doorvalveilig- of letselveilig glas aangebracht. Bij het toepassen van gelaagd glas kan tussen de verschillende ruiten onderling een gering tint- of kleur verschil waarneembaar zijn.

Alle bewegende delen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. Deuren, ramen en kozijnen die bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een inbraakwerendheid die voldoet aan weerstandsklasse 2 (SKG**).

Waterslagen

Onder de houten buitenkozijnen worden waar nodig aluminium waterslagen geplaatst, in een nader door de architect te bepalen RAL kleur.

Galerijconstructie straatzijde

De woningen worden ontsloten door middel van een galerijconstructie die aan de straatzijde ligt. De constructie van de galerij bestaat uit hardhouten liggers en kolommen. De galerijen worden bekleed met hardhouten delen. De balustrade van de galerij bestaat uit een hardhouten ligger met daaronder een stalen gaasraster.

Balkonconstructie erfzijde

De woningen op de begane grond hebben een hardhouten terras en een aangrenzende tuin. De woningen op de verdiepingen hebben een hardhouten balkon. De constructie van de balkons bestaat net als bij de galerij uit een draagconstructie van hardhouten liggers en kolommen. De balustrade bij de balkons bestaat eveneens uit een houten ligger met daaronder een stalen gaasraster. De balkons worden onderling afgeschermd d.m.v een privacy scherm.

De houten draagconstructie van de galerijen en balkons voldoen aan de gestelde brandvertragende eisen. De draagconstructie is van hardhout Azobe, dit is een onderhoudsvrije houtsoort dat op natuurlijke wijze zal vergrijzen. Door de werking van het hout is het mogelijk dat er op ten duur scheurvorming en kleine vervormingen optreden in het hout.

Exterieur; dak

Dakbedekking

De daken worden voorzien van Eternit golfplaten in de kleur Rood. De dakoverstekken aan de voor- en achtergevel hebben een hardhouten balken structuur onder de golfplaten die in het zicht blijft.

Boven de houten constructie van de poort komt tussen de rode golfplaten een baan van transparante golfplaten t.b.v. lichtdoorval. De balkenstructuur onder de golfplaten blijft in het zicht.

PV-panelen

Er worden pv-panelen op het dak geplaatst. De PV-panelen worden nader omschreven bij de installaties.

Interieur privé gedeelten

Wandafwerking

De dragende betonwanden van de appartementen worden behangklaar opgeleverd (exclusief behangwerk). De wanden worden plaatselijk gerepareerd en vlak gemaakt. Enkele oneffenheden kunnen nog aanwezig zijn op de wanden. De definitie van behangklaar vindt u terug in de begrippenlijst.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd als lichte steenachtige scheidingswanden van gipsblokken, deze worden behangklaar afgewerkt. Vanwege bouwtechnische eisen worden de wanden van de techniekruimte en schachten voorzien van kalkzandsteen wanden. De binnenwanden op de verdiepingen onder de kap zijn geïsoleerde metalstud wanden en voldoen eveneens aan de bouwtechnische eisen.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen van de woningen worden uitgevoerd in een stalen binnendeurkozijn, fabrieksmatig afgelakt, voorzien van een bovenlicht met glas. Daar waar de wanden extra hoog zijn, worden de binnenkozijnen uitgevoerd zonder bovenlicht. De meterkast heeft een bovenlicht met een dicht paneel voorzien van een ventilatiesleuf evenals de deur.

De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte vlakke stalen opdekdeuren breedte conform tekening en hoogte circa 2315 mm. De kozijnen en deuren hebben aluminium scharnieren en aluminium hang en sluitwerk.

De deurkozijnen van het toilet en de badkamer krijgen een Nibo stone onderdorpel.

Vensterbanken

De buitenkozijnen met een borstwering krijgen een vensterbank van Multiplex afgewerkt in kleur Ral 9010 (wit).

Plafondafwerkingen

De plafonds van de appartementen, met uitzondering van de meterkast en technische ruimte, worden afgewerkt met spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. De V-naden van de plafonds blijven hierbij in het zicht.

De plafonds van de appartementen onder de kap bestaan uit geïsoleerde dakelementen met waar nodig een (constructieve) gelamineerde ligger onder de kap. Het dakelement is afgewerkt met een witgeschilderde spaanplaat aan de onderzijde. Bij de overgang van twee dakelementen wordt een houten witte aftimmer strook geplaatst als afwerking.

Ter plaatse van installatiekanalen onder de kap, wordt een verlaagd plafond toegepast in lijn met de kap of horizontaal. Dit is ruimte afhankelijk en staat aangegeven op de contracttekeningen. Het verlaagde plafond wordt afgewerkt met spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur.

Vloerafwerking

De constructieve verdiepingsvloeren hebben een zwevende dekvloer.

In de dekvloer zijn onder andere de vloerverwarmingsleidingen opgenomen.

Er wordt in het appartement behoudens het vloertegelwerk in de badkamer en toilet, geen verdere vloerafwerking aangebracht of plinten aangebracht.

Tegelwerk

In de appartementen worden de 'natte' ruimten voorzien van vloer- en wandtegels:

Wandtegels wit in de afmetingen 20 x 25 cm [liggend]:

- in de toilet tot 1.20 meter boven het vloerpeil, daarboven spuitwerk
- in de badkamer tot 1,80 meter boven het vloerpeil, daarboven spuitwerk. Ter plaatse van de douchehoek tot 2,10 meter boven het vloerpeil, daarboven spuitwerk.

Vloertegels grijs in de afmetingen 20 x 20 cm in de badkamer en toiletruimte(s).

- Met uitzondering van de douchehoek, deze wordt voorzien van 15x15 cm tegels.

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht. De wandtegels worden niet strokend met de vloertegels aangebracht. De vloer wordt ter plaatse van de douchehoek voorzien van een verdiepte douchehoek op afschot naar de vloerput (afgewerkt met rvs rooster ca 15 x 15 cm).

Sanitair

Ten behoeve van de toiletruimte in de appartementen is het volgende sanitair opgenomen;

- Villeroy en Boch O'novo wandhangend toilet met soft closing en quick release bril.
- Villeroy en Boch O'novo fontein.

Ten behoeve van de badkamer in de appartementen is het volgende sanitair opgenomen

- Villeroy en Boch O'novo 60x49 wastafel (wand aansluiting sifon in de kleur chrome)
- Euroeco S size wastafelkraan
- Spiegel 50x75
- Grohe Grohtherm 1000 met Cooltouch douche thermostaatkraan
- New Tempesta glijstang+handdouche
- Doucheput 146x146 mm

Zie de bijlage voor afbeeldingen van bovengenoemd sanitair.

Keukens

De woning is voorzien van een keuken welke per appartement type verschillend is. De keukens zijn terug te vinden in de projectspecifieke brochure van Eigenhuis keukens Amersfoort voor Vliervelden. De keukenopstelling is conform uw contract tekening.

Ten behoeve van de keuken in de appartementen worden de volgende standaard aansluitpunten gerealiseerd;

- spoelvoorziening
- elektrisch kookplaat Geschikt voor 2*230V/16B aansluiting of voor 1*400V/230V/16AB aansluiting
- vaatwasser
- combi- magnetron
- koel/vries combinatie
- recirculatie afzuigkap [recirculatiekap is noodzakelijk i.v.m. het mechanisch ventilatiesysteem]
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik

Trappen

De appartementen met een extra verdieping worden voorzien van een open vuren houten trap. De trappen hebben een houten hekwerk op de trapboom en langs de vloerrand. De trapbomen en hekwerken worden in het werk éénmaal afgelakt. Traptreden en stootborden worden fabrieksmatig gegrond en niet verder afgelakt.

Hekwerk vide

Bij de appartementen met een vide, wordt de vide voorzien van hetzelfde hekwerk als de trappen.

Meterkast

Aan de binnenzijde van de meterkast worden de achterwand en een zijwand voorzien van een houten paneel t.b.v. de montage van de NUTS-voorzieningen. De bodem van de meterkast bestaat uit een standaard meterkastvloerplaat, waar de benodigde invoerbochten voor het binnenbrengen van de dienstleidingen van de NUTS-bedrijven in uitkomen.

Bergingen

Ieder appartement krijgt een berging toegewezen. Ofwel een buitenberging ofwel een berging in de centrale entreehal. Welke berging bij welk bouwnummer hoort staat vermeld op de contracttekeningen.

Voor een toelichting op de buitenberging, zie terreininrichting.

De betonnen binnenwanden van de inpandige bergingen in de entreehal worden niet afgewerkt. De bergingsdeuren en de kozijnen zijn van hout, waar nodig voorzien van een 30 minuten of 60 minuten brandvertraging. Het hang- en sluitwerk heeft een inbraakwerendheid die voldoet aan weerstandsklasse 2 (SKG**).

In de berging wordt een lichtpunt en een dubbele wandcontactdoos aangebracht.

Interieur gemeenschappelijke gedeelten

Trappen

De trappenhuizen worden uitgevoerd in prefab beton. De prefab trappen zijn vlak afgewerkt en zullen allen in de betonkleur blijven.

In de trappenhuizen komen stalen leuningen langs de muur in de kleur Ral 7016 Antraciet.

De trap in de entreehal wordt uitgevoerd in hout.

Vloerafwerking

De vloerafwerking van de entree hal (ingang) van het appartementencomplex bestaat uit kokosmat.

Wandafwerking

De betonnen wand in de entreehal wordt voorzien van de nodige isolatie en afgewerkt met houten gevelbekleding.

De betonnen kolommen bij de hoofdentree worden niet verder afgewerkt.

De betonnen wanden in de techniek ruimte worden niet verder afgewerkt.

De betonnen wanden van de liftschacht en de trappenhuizen worden voorzien van isolatie en afgewerkt met een nader te bepalen plaatmateriaal.

Binnenkozijnen en -deuren

De inpandige deuren in de entreehal worden uitgevoerd in een houten kozijn met een houten deur, waar nodig voorzien van een 30 minuten of 60 minuten brandvertraging.

Postkasten

De postkasten zijn opgenomen in de muur van de entreehal.

Installaties privé gedeelten

Riolering

In de appartementen worden de volgende aansluitpunten voor de riolering gemaakt tpv:

- ieder sanitair toestel als aangeven op de contracttekening.
- de keuken, op de plek van de spoelbak in de contracttekening, afgedopt op 15 cm boven de vloer.
- de wasmachine als aangeven op de contracttekening.

Waterinstallatie

In de appartementen worden de volgende aansluitpunten voor koud water gemaakt tpv:

- ieder sanitair toestel als aangegeven op de contracttekening.
- de keuken, op de plek van de spoelbak in de contracttekening, afgedopt op 15 cm boven de vloer.
- de wasmachine als aangegeven op de contracttekening.
- Warmtepomp als aangegeven op de contracttekening.

In de appartementen worden de volgende aansluitpunten voor warm water (2,5 liter per minuut) gemaakt tpv:

- de douche als aangegeven op de contracttekening.
- de wastafel als aangegeven op de contracttekening.
- de keuken, op de plek van de spoelbak in de contracttekening, afgedopt op 15 cm boven de vloer.

Verwarmingsinstallatie

De verwarming, koeling en warm tapwater wordt verzorgd door een individuele water-water warmtepomp met boiler.

In de dekvloeren is vloerverwarming (en koeling) opgenomen, dat is aangesloten op de vloerverwarmingsverdeler die weer verbonden is met de warmtepomp.

Per verblijfsruimte en badkamer is een temperatuurregeling opgenomen.

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en onderhouden met als uitgangspunt een buitentemperatuur van -10 °C:

- Verblijfsruimten: minimaal 20 °C
- Verkeersruimten: minimaal 15 °C
- Toiletruimte: minimaal 15 °C
- Badruimte: minimaal 22 °C
- Berging buiten de woning: onverwarmd

Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen, kan naast de vloerverwarming een elektrische radiator benodigd zijn.

Gasinstallatie

Er is geen gasaansluiting aanwezig.

Mechanische ventilatie

WTW-unit

De appartementen krijgen een WTW (warmte terug winning) ventilatiesysteem. Via een warmtewisselaar wordt de ingeblazen lucht voorverwarmd met de warmte die afkomstig is van de afgezogen lucht. De WTW unit wordt opgehangen in de technische ruimte. Vanaf hier wordt via de schachten verse lucht aangezogen vanuit de gevel en de afgezogen lucht weer op het dak uitgeblazen. De regeling van de ventilatie geschiedt via een 3-standen schakelaar gepositioneerd zoals op de verkooptekening is aangegeven.

WTW-kanalen

De kanalen van de WTW-unit naar de inblaas- en afzuigventielen in de diverse ruimtes worden zoveel mogelijk weggewerkt in de betonvloeren en leidingschachten. In de technische ruimte komen de kanalen in het zicht.

Inblaas- en afzuigventielen

In alle verblijfsruimten wordt verse lucht in de woning gebracht. De posities en aantallen van de inblaas- en afzuigventielen op de contracttekeningen zijn indicatief en worden in latere fase definitief bepaald aan de hand van regelgevingen.

De inblaas- en afzuigventielen zijn witte kunststof ventielen en zitten in het plafond.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens geldende voorschriften en aangesloten op het plaatselijke net.

De groepenkast in de meterkast wordt standaard uitgevoerd als 3*25amp en voorzien van het wettelijke benodigde aantal groepen. De groepenkast is verder uit te breiden tot maximaal 8 groepen.

De volgende groep verdeling wordt toegepast:

- warmtepomp met boiler
- elektrisch koken: 2x230V/16AB of driefase 400V/230V/16AB
- combi magnetron
- vaatwasser
- droger
- wasmachine
- De wandcontactdozen (wcd's), schakelaars en verlichting

De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn uitgevoerd in kunststof, van het type Jung AS 500, in een witte uitvoering horizontaal uitgevoerd. In de meterkast zal opbouw leidingwerk en afwijkend schakelmateriaal worden toegepast. Het aantal schakelaars en contactdozen is conform contracttekening.

De aansluitpunten worden op onderstaande hoogtes t.o.v. afgewerkte vloer aangebracht:

- wandcontactdozen in de woonkamer en slaapkamers circa 30 cm
- wandcontactdozen in de keuken boven het aanrecht circa 115 cm
- overige wandcontactdozen circa 105 cm
- schakelaars circa 105 cm
- ethernet aansluiting circa 30 cm
- aansluitingen in sanitaire ruimten conform eisen

Rookmelders

Rookmelders bevinden zich in de entreehal van het appartement volgens de NEN 2555-2008.

Verlichting

Het appartement (inclusief het balkon) wordt voorzien van verschillende lichtpunten conform contracttekening; er worden geen armaturen aangebracht.

Waar nodig komt op een aantal plekken op de galerijen buitenarmaturen, gemonteerd aan de gevels van de appartementen.

Waar nodig krijgen de bergingen op het parkeerterrein een buitenarmatuur op schemerschakeling.

PV installatie

Op de daken worden PV panelen geplaatst om duurzaam elektriciteit op te wekken. Ieder appartement krijgt 4 PV panelen. De opgewekte gelijkstroom wordt in een omvormer omgezet naar 230 V wisselstroom. Via de groepenkast in de meterruimte wordt de opgewekte stroom in de woning gebruikt of teruggeleverd aan het elektriciteitsnet. De omvormers worden in de techniekruimte geplaatst.

Aansluitingen

In overleg met de kabelexploitanten wordt er zorg gedragen voor de aansluitingen in de techniekruimte. Vanaf de techniekruimte naar de meterkast worden 2 stuks loze leidingen geplaatst tbv ziggo en reggefiber. Vanaf de meterkast naar de woonkamer en slaapkamer worden 2 stuks loze leidingen aangebracht tbv een eventuele aansluiting.

Beldrukker

Alle appartementen krijgen een eigen belinstallatie door middel van een beldrukker bij de voordeur.

Installaties gemeenschappelijke gedeelten

Riolering

In Oosterwold is geen riolering aanwezig. Daarom wordt er voor het poortgebouw een helofytensysteem aangelegd. Dit systeem zuivert het afvalwater op een natuurlijke wijze. Het gezuiverde water wordt vervolgens afgewaterd op het oppervlaktewater. Het helofytensysteem komt in de sloot tussen het poortgebouw en de straat in, conform de situatietekening. In de bijlage is een volledige omschrijving van het systeem opgenomen en staat uitgelegd hoe het systeem gebruikt dient te worden.

Waterinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van een drukverhogingsinstallatie t.b.v. het tapwater. Deze installatie bevindt zich op de begane grond in de technische kast.

Elektrische installatie

De algemene ruimte wordt voorzien van een CVZ kast. Dit is een centrale kast die aangesloten staat op alle elektra in de gemeenschappelijke gedeelten. Daarnaast zijn de bergingen ook op de CVZ kast aangesloten.

Verlichting

Verlichtingsarmaturen worden aangebracht:

- buiten bij de hoofdentree
- binnen in de entreehal
- in de techniek ruimte in de entreehal
- in de trappenhuizen

Lift

Het gebouw wordt voorzien van een personenlift, met stopplaatsen op de begane grond en alle verdiepingen. De lift wordt uitgevoerd met kooiafmetingen volgens bouwbesluit.

Terreininrichting

Terreinverharding

De bestrating in Vliervelden bestaat uit stelconplaten.

Parkeren

Naast het poortgebouw komt een parkeerterrein. Ieder appartement krijgt 1 parkeerplaats toegewezen conform contracttekening. Het huisnummer van het bijbehorende appartement zal in het parkeervak worden aangegeven d.m.v. een beschildering.

Buitenbergingen

De fundering van de buitenbergingen bestaat uit een betonnen plaat.

De wanden van de bergingen bestaan uit prefab houten elementen met een rabat bekleding aan de buitenzijde. Het dak bestaat uit een houten balklaag en wordt afgewerkt met een rode Eternit golfplaat.

Het kozijn van de berging is een houten kozijn met een houten deur met glasopening van melkglas (enkel glas). De deur is voorzien van een slot conform inbraakwerendheidsklasse 2. Het kozijn en de deur zijn fabrieksmatig afgelakt en worden op het werk niet meer geschilderd. In de berging wordt een lichtpunt (geen armatuur) en een dubbele wandcontactdoos aangebracht. De bergingen worden voorzien van een mastgoot en hemelwaterafvoer van grijs PVC.

Groenvoorzieningen

- Conform tekening worden er op het parkeerterrein en plaatselijk bij de privétuinen ligusterhagen gepland van circa 60-80 cm hoog.
- Conform tekening worden er 8 fruitbomen gepland, verspreid over het parkeerterrein en de gemeenschappelijke tuin.
- De gemeenschappelijke tuin aan de achterzijde van de privétuinen wordt ingezaaid met gras.

Waterkant rondom terrein

De waterkant van de sloot rondom het complex heeft een natuurlijk talud.

Bijlagen

-Sanitair pakket A

-Helofytensysteem

Toilet

Wandcloset, Fontein + kraan



5660.10.01+9M39.61.01



5360.36.01



20404001


Villeroy & Boch
1748

GROHE


Badkamer

Wandcloset, wastafel + kraan, planchet en spiegel (ca. 60 x 40 cm, liggend gemonteerd)



5660.10.01+9M39.61.01



5160.60.01



32881000



7818.60.01

Ligbad incl. kraan & badset



UBA170CAS2V-01

Optioneel



32743000



2779800E

Verdiepte douchehoek met RVS Doucheput,
glijstang combinatie en thermostaatkraan



2759800E



34143003

Tegelwerk in pakket Comfort



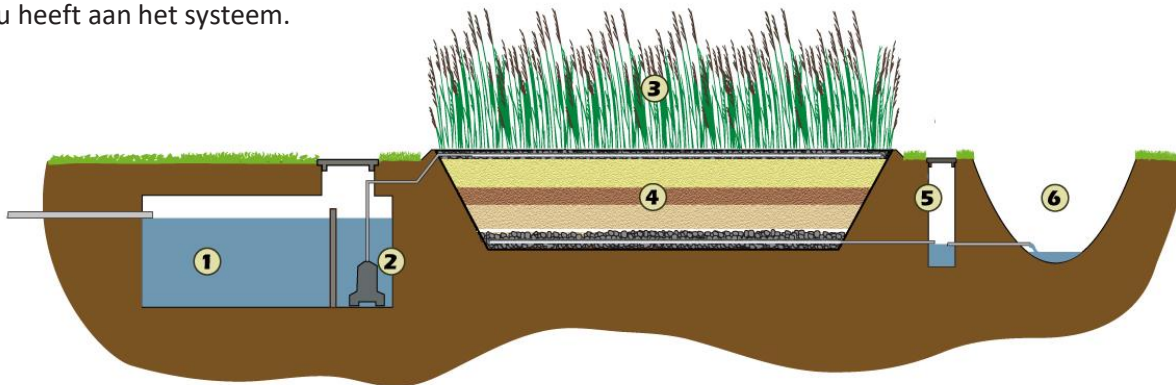
Wandtegel
Hoogte toilet
Hoogte badkamer
Hoogte douchehoek
Vloertegel
Douchehoek
Hoekprofiel

20 x 25 wit (witte voeg)
1250 mm boven vloer
1800 mm boven vloer
2100 mm boven vloer
20 x 20 grijs (grijze voeg)
Tegeldikte verdiept (15 x 15)
standaard wit rond

De werking van het helofytenfilter

Een verticaal doorstroomd helofytenfilter is een natuurlijke waterzuivering voor huishoudelijk afvalwater. Het is een zandfilter beplant met wilgen of riet.

Gebruik bij voorkeur alleen biologisch afbreekbare middelen zonder toegevoegd fosfaat. Hoe beter afbreekbaar de afvalstoffen zijn hoe beter uw systeem zijn werk kan doen en hoe minder onderhoud u heeft aan het systeem.



Het afvalwater wordt verzameld in een sedimentatietank (1) waar het kan bezinken en waar het biologische zuiveringsproces begint. Vanuit de pompput (2) wordt het water in een aantal malen per dag over het helofytenfilter verdeeld. Hier stroomt het langs de wortels van het riet of de wilgen (3) en door de verschillende lagen filtersubstraat (4). Het gezuiverde afvalwater (effluent) stroomt via een drainage systeem in een controle-inspectieput (5) waarna het geloosd kan worden op een sloot (6) of greppel.

Jaarlijks onderhoud

Het Wetlantec helofytenfilter of wilgenfilter heeft jaarlijks onderhoud nodig. Dit is niet veel maar moet wel gebeuren om de kwaliteit van de zuivering optimaal te houden. Wetlantec kan dit onderhoud voor u uitvoeren volgens ons onderhoudsprotocol waarbij alle kritische elementen worden nagelopen. Tijdens onze jaarlijkse onderhoudsronde zorgen wij ervoor dat het filter weer klaar wordt gemaakt voor een nieuw seizoen. Afhankelijk van uw gebruik van het systeem dient de septictank eens per 3 tot 8 jaar gedeeltelijk geledigd te worden.

Laat de put nooit geheel leegpompen, dit kan opdrijven veroorzaken.

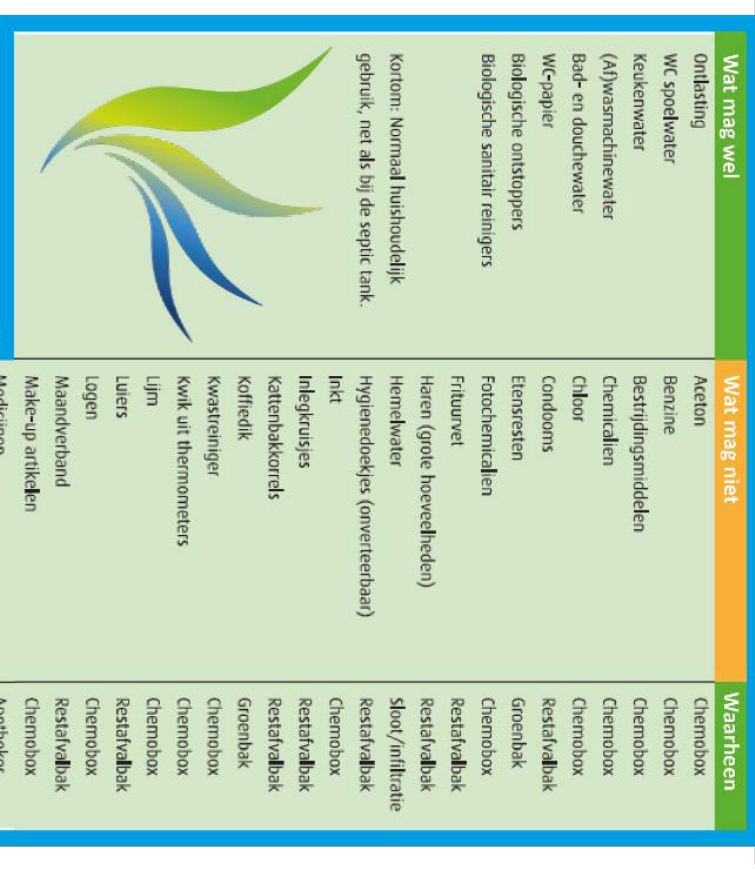
Garantie & service

Wetlantec levert standaard een jaar garantie en onderhoud bij uw systeem. Hierna bieden wij u een onderhoudscontract aan met diverse mogelijkheden. Kiest u ervoor het onderhoud door ons uit te laten voeren kunnen wij ook de garantie blijven geven dat het gezuiverde water voldoet aan de lokale eisen. Deze garantie is beperkt tot 10 jaar. Wij gaan er altijd vanuit dat u het systeem gebruikt voor zuivering van huishoudelijk afvalwater, conform de normen gesteld in BRL-K 10002.

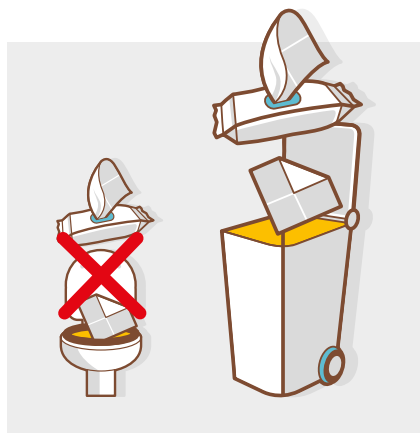
Contact | info@wetlantec.com | 0522 482 090



Losingsvoorschriften voor gebruiker van een helofytenfilter



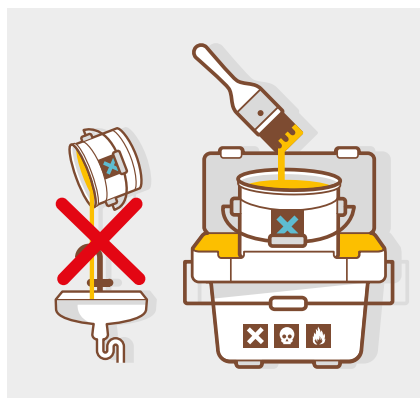
nietinhetriool.nl



**Vezeldoekjes, billendoekjes
en vochtige doekjes:**
in de afvalbak!



Vet, frituurvet en olie:
in de vet-recyclecontainer!



Chemicaliën en verf(resten):
in de chemobox!

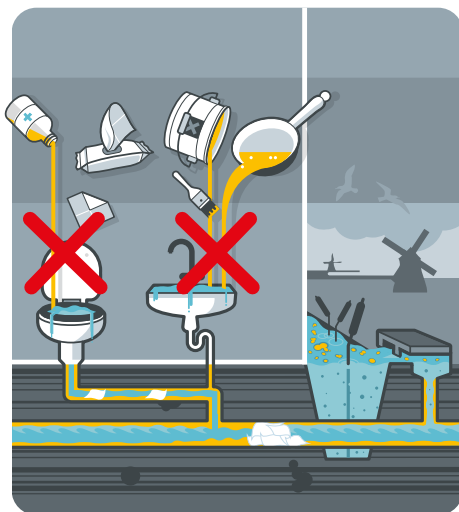
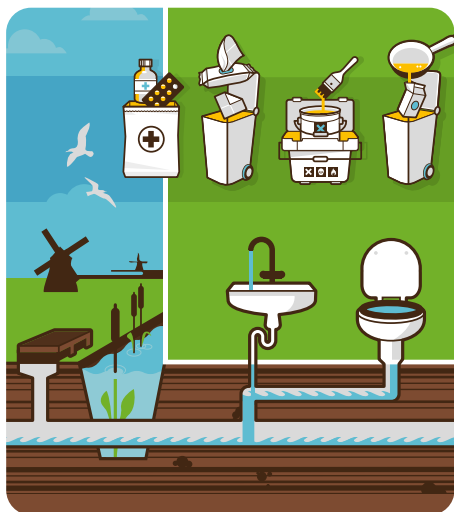


Medicijnen:
naar de apotheek!

Waarom goed rioolgebruik?

Een goed werkend riool is belangrijk voor de volksgezondheid. Afvalwater in het riool wordt gezuiverd, zodat het weer schoon terug kan in de natuur.

Je kunt zelf bijdragen aan een goed werkend riool en schoon water door het riool alleen te gebruiken waarvoor het bedoeld is: poep, plas en toiletpapier!



f nietinhetriool | t @nietinhetriool | w www.nietinhetriool.nl

Houd ons water schoon

NIET IN HET
X
RIOOL