

Peil

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het appartementengebouw, achter de voordeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil wordt in overleg met de gemeente bepaald.

Grondwerk, terrein

Voor de fundering en leidingen worden de nodige grondwerken verricht. De tuin (indien van toepassing) wordt voor oplevering ca. 50cm gespit en geëgaliseerd zodat er voldoende ruimte is voor het realiseren van persoonlijke inrichtingswensen. De gemiddelde maaiveldhoogte is circa 70mm lager dan peil (70mm-peil).

Buitenriolering

Het appartement wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente volgens een gescheiden stelsel. Dat wil zeggen: hemelwater en afvalwater worden gescheiden aangesloten. Alle rioolleidingen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van de nodige ontstoppingsstukken en beluchtingen.

In de woning worden afvoerleidingen aangelegd naar alle lozingstoestellen, of toekomstige toestellen, in de keuken (incl. T-stuk t.b.v. vaatwasser), het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine.

Terreinverhardingen, bestratingen en buitenruimte

De openbare bestratingen en groenstroken worden door en voor rekening van de gemeente aangelegd en onderhouden. De terrassen op de begane grond en paden naar de bergingen worden uitgevoerd in betegels. De bestrating t.p.v. de hoofdentree wordt uitgevoerd met betonklinkers. De erfafscheidingen worden uitgevoerd met beukenhagen conform tekening.

Fundering

Aan de hand van de resultaten van het grondonderzoek en de opgaaf volgens de constructeur wordt een fundering aangelegd i.c.m. mortelchroefpalen. De fundering wordt uitgevoerd in een gewapend betonnen fundering, een en ander conform advies van de constructeur.

Begane grondvloer

Het appartementengebouw wordt uitgevoerd met een vrijdragende betonnen vloer met isolatie volgens opgave van de constructeur. Er is geen kruipruimte onder de begane grondvloer aanwezig. De totale isolatiewaarde (Rc-waarde) van de vloerconstructie bedraagt 3,7 m²K/W

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren van het appartementengebouw worden gemaakt van beton (breedplaat), volgens opgave van de constructeur. De vloeren worden aan de bovenzijde afgewerkt met een dekvloer.

Binnenwanden

De wanden die dienen voor de constructie en de stabiliteit van het appartementengebouw, worden vervaardigd van kalkzandsteen. De niet-dragende binnenwanden worden als lichte scheidingswand uitgevoerd (gasbeton/MS-wand). De dragende binnenwanden en stabiliteitswanden worden waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Door werking van de wanden kan de wandafwerking t.p.v. dilatatievoegen gaan scheuren. Aansluiting aan plafond wordt uitgevoerd met behulp van montageschuim en stucgaas t.b.v. het spuitwerk. Door doorbuiging van de vloer kan de aansluiting gaan werken wat in de eerste jaren scheurvorming kan veroorzaken.

Buitengevel metselwerk

Voor het gevelmetselwerk van het appartementengebouw en de buitenbergingen worden 2 verschillende stenen toegepast en inbouwstenen voor gierzwaluwen. In de spouw tussen het binnenspouwblad en het gevelmetselwerk van het appartementengebouw wordt isolatie aangebracht, zodat de totale Rc-waarde van de gevel 4,7 m²K/W bedraagt.

In het gevelmetselwerk, in diverse verbanden, worden de noodzakelijke dilataties aangebracht, e.e.a. op advies van de baksteenleverancier. Deze zijn echter niet op tekening aangegeven. Open stootvoegen worden voorzien van stootvoegroosters.

Daken

De hellende daken van het appartementengebouw worden afgewerkt met dakplaten met een Rc-waarde van 6,3m²K/W met daarop keramische dakpannen. De onderzijde van de dakplaten wordt afgewerkt met gipsplaten.

Gevelkozijnen

De buitenkozijnen, ramen, en deuren worden uitgevoerd in hardhout en worden geschilderd. Het hang- en sluitwerk waarborgt het goed functioneren van alle beweegbare elementen in de kozijnen. Alle ramen en deuren worden voorzien van thermische en eventueel geluidwerende beglazing HR++.

Gevelbetimmeringen

De bekleding van de goten, dakkappen en diverse betimmeringen wordt uitgevoerd met een onderhoudsarm plaatmateriaal (Rockpanel o.g.). De buitenzijde van het appartementengebouw en de buitenbergingen worden op diverse plaatsen voorzien van een houten gevelbekleding. Tussen het binnenspouwblad en de houten gevelbekleding van het appartementengebouw wordt isolatie aangebracht, zodat de totale Rc-waarde van de gevel 4,7 m²K/W bedraagt.

Hang- en sluitwerk

Al het toe te passen hang- en sluitwerk voldoet aan SKG**. Een juiste toepassing van het hang- en sluitwerk op de verschillende bewegende delen werkt sterk preventief tegen inbraak. Alle buitendeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten. Er wordt geen politiekeurmerk verstrekt.

Binnenkozijnen en deuren

De kozijnen in het appartement worden uitgevoerd als plaatstalen “nastel” kozijnen, fabrieksmatig afgelakt met bovenlicht en afgeslankte bovendorpel. De deuren in het appartement worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. De binnendeuren worden voorzien van hang- en sluitwerk met loopsloten. De binnendeuren van de doucheruimte en toiletten worden voorzien van vrij- en bezetsloten. Onder de binnendeuren is ruimte voorzien ten behoeve van ventilatie, waarbij rekening is gehouden met een later aan te brengen vloerafwerking van maximaal 20 mm. Het appartement is voorzien van een prefab witte houten meterkast.

Balkons en hekken

De balkons worden uitgevoerd in beton. De balustrades t.p.v. de balkons worden uitgevoerd in staal. De balkonbeglazing (indien van toepassing) wordt uitgevoerd in aluminium met glas. Op de begane grond is de balkonbeglazing voorzien van een loopdeur.

Vensterbanken, waterslagen, spekbanden, dorpels en kozijnkaders

De vensterbanken t.p.v. de raamkozijnen welke niet doorlopen tot aan de vloer en de dorpels onder de buitenkozijnen welke op peil eindigen worden uitgevoerd in kunststeen. De binnendeurkozijnen van de doucheruimte en toiletten worden voorzien van een kunststeen binnendeurdorpel. De waterslagen aan de buitenzijde onder de raamkozijnen en spekbanden in het metselwerk worden uitgevoerd in aluminium.

Aftimmerwerken

Daar waar nodig worden de benodigde betimmeringen aangebracht. Deze worden dekkend geschilderd. Er worden in de basis geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

Schilderwerk

De houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een dekkende grondlaag. Daarna worden de houten gevelkozijnen, -ramen en -deuren aan de binnen- en buitenzijde afgelakt in de kleur zoals in de kleurenstaat is aangegeven.

De leidingen die in het zicht komen worden tijdens de bouw niet geschilderd.

De binnendeuren en –kozijnen en de radiatoren 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.

Keuken

De woning wordt standaard met keuken opgeleverd conform onderstaande omschrijving:

- 3 onderkasten van 600mm breed
- 1 spoelbak en kraan
- 1 wafel rvs keukenblad 1800x600mm

Elektra voorzieningen:

- 2x wandcontactdoos boven blad
- 1x wandcontactdoos afzuiging
- 1x wandcontactdoos vaatwasser
- 1x wandcontactdoos combimagnetron
- 1x wandcontactdoos koelkast
- 1x wandcontactdoos kookfunctie
- 1x loze leiding voor boiler

De koper heeft de mogelijkheid om de keuken via NUVA-keukens aan te kopen. Deze keuken wordt dan in overleg met de koper na oplevering geplaatst.

Indien de koper de keuken in eigen beheer gaat uitvoeren verwacht de aannemer voor start bouw een technische keukentekening met maatvoering en omschrijving van de aansluitpunten.

Sanitair

Het toilet wordt voorzien van een hangend toilet met inbouwreservoir en fontein combinatie. De doucheruimte wordt voorzien van een hangend toilet met inbouwreservoir, één of twee wastafels, een aflopend betegelde douchevloer met douchekop en glijtang en een bad (indien van toepassing).

Het gehele sanitair wordt uitgevoerd in de kleur wit, de wastafels worden voorzien van een chromen sifon. De kranen worden verchromd uitgevoerd. Ter plaatse van de opstelplaats voor de wasmachine wordt een wasmachinekraan en een afvoer geplaatst.

De koper dient er rekening mee te houden dat het verplaatsen van leidingen kan leiden tot meerwerk.

Standaard is er sanitair meegenomen conform onderstaand overzicht. Bij de showroom kunt u andere keuzes maken wat later wordt verrekend. Na oplevering eigen sanitair plaatsen is niet mogelijk.

Overzicht sanitair conform onderstaande omschrijving o.g. Indeling conform verkooptekeningen:

- Wandcloset:
 - Villeroy en Boch O Novo wandcloset
 - Geberit Duofix inbouwreservoir
 - Villeroy en Boch O Novo closetzitting softclose/quick release wit
 - Geberit Sigma 01 bedieningspaneel
- Fonteincombinatie:
 - Villeroy en Boch O Novo fontein 36cm
 - Chromen plugbetersifon
 - Grohe Concetto toiletkraan
 - 1x Hoekstopkraantje

Wastafelcombinatie:

- Villeroy en Boch O Novo wastafel 60cm
 - Chromen plugbetersifon
 - Grohe Concetto wastafelmengkraan
 - 2x Hoekstopkraantje
 - Swallow Spiegel 60x60cm
- Douchecombinatie:
 - Doucheputje 15x15cm
 - Grohe 1000 thermostatische douchemengkraan
 - Tempesta glijstangcombinatie 60cm
- Ligbadcombinatie:
 - Villeroy en Boch O Novo 180x80cm
 - Grohe Costa-L badmengkraan
 - Tempesta badcombinatie
- Keuken:
 - Hoekstopkraantje
- Wasmachine combinatie:
 - Chroom tapkraan
 - Sifon combinatie

- Vaatwasmachine combinatie:
 - Chroom tapkraan
 - Sifon combinatie
- CV vulkraan combinatie:
 - Chroom tapkraan
 - Chroom EA keerklep

Tegelwerken

De toiletruimte en badkamer worden voorzien van vloertegels (300x300) en wandtegels (150x300) fabricaat Mosa Residential. De wandtegels in het toilet worden aangebracht tot een hoogte van ongeveer 150cm incl. bovenzijde plateau. De wandtegels in de doucheruimte worden aangebracht tot onderkant plafond. Het laten aanbrengen van andere afmetingen, andere tegels en motieven van wandtegels is een meerwerkoptie en kan prijsconsequenties tot gevolg hebben.

Al het wand- en vloertegelwerk wordt ingewassen en daar waar nodig voorzien van kitvoegen. De uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof tegelhoekprofielen passend bij de kleur van de tegel. Standaard worden de wandtegels aangebracht met witte voegen en de vloertegels met een grijze voeg. Het aanbrengen van een andere kleur voeg kan een prijsconsequentie tot gevolg hebben.

De wand- en vloertegels worden niet-strokkend aangebracht en casco opleveren is niet mogelijk.

Vloerafwerking

De vloeren van alle ruimten m.u.v. de meterkast worden voorzien van een zandcement- dan wel anhydrietdekvloer. De vlakheid van de dekvloer is conform klasse 4 (gereed voor het leggen van een vloerbedekking).

Er is een hoogte van ca. 15mm gereserveerd voor een door de koper na oplevering aan te brengen eindafwerking. In verband met de vloerverwarming zijn niet alle vloerafwerkingen mogelijk. Voordat u de vloerafwerking gaat aanschaffen dient u hierover goed te worden geïnformeerd door de desbetreffende leverancier.

Stucadoorswerkzaamheden

De betonnen plafonds worden voorzien van spuitwerk, de V-naden blijven zichtbaar. De gipsplaten t.p.v. de schuine kanten bij de appartementen op de tweede verdieping worden eveneens voorzien van spuitwerk. Alle wanden van het gehele appartement worden behangklaar afgewerkt (STABU Klasse C) en onbehandeld opgeleverd, behoudens de wanden die voorzien worden van tegelwerk en de wanden van de meterkast. De wanden boven de tegels in het toilet worden texklaar gemaakt.

Behangklaar opleveren betekent dat de wanden niet worden voorzien van behang, maar dat deze vlak genoeg worden gemaakt om ze te kunnen behangen met dikker behang. Hierbij worden de grootste gaten in de wanden gedicht. Kleinere gaten blijven onafgewerkt. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht, een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

Verwarmingsinstallatie

Het appartement wordt voorzien van een duurzame warmtepompinstallatie met buitenunit die voorziet in warm tapwater en verwarming van het appartement. De vloerverwarming wordt als laagtemperatuur hoofdverwarming in de afwerkvloer opgenomen. De installatie wordt geregeld door via een naregeling in iedere verblijfsruimte. Op de badkamer wordt een extra elektrische radiator opgenomen als bijverwarming.

De vloerverwarming wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Ten aanzien van vloerverwarming zijn er beperkingen voor de vloerafwerkingen zoals houten vloeren, vloerbedekkingen en tegels. Voordat u de vloerafwerking gaat aanschaffen dient u hierover goed te worden geïnformeerd door de desbetreffende leverancier.

De maximale Rc waarde van de vloerafwerking mag 0,10m²K/W zijn. Bij oplevering van de woning ontvangt u een opstookprotocol, wat nog moet worden uitgevoerd na oplevering.

In de vloerleidingen wordt een watertemperatuur van maximaal 40 °C aangehouden om schade en verkleuringen van de vloerafwerking te voorkomen. Onder keukens wordt geen vloerverwarming aangebracht.

Elektrische installatie

Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in kleur wit, model inbouw (met uitzondering van de buitenbergingen, meterkast en techniekruimte, hier wordt opbouw toegepast). Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen per ruimte wordt uitgevoerd conform de informatie als aangegeven op de verkooptekening. In het algemeen worden de schakelaars en de combinatie schakelaar (met wandcontactdoos) op een hoogte van circa 105 cm, en de wandcontactdozen en loze leidingen op een hoogte van circa 30 cm aangebracht. Tevens is bij de voordeur een belinstallatie geplaatst. Het is niet mogelijk om verdeeldozen te laten vervallen, verplaatsen is wel mogelijk.

De dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd door middel van een inbouwdoos en worden horizontaal gemonteerd. Niet bedrade (loze) leidingen in de woning, en het aardpunt in de badkamer worden voorzien van een afdekraam met afdekplaat (blindplaat), overeenkomstig met het schakelmateriaal in de woning. In loze aansluitingen is een controle draad opgenomen.

De controledraad is enkel bedoeld om de functionaliteit van de leiding aan te tonen en is niet bedoeld als trekdraad van bekabeling.

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 uitzonderingen hierop zijn de meterkast en de installatiehoek in het appartement.

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

- De schakelaars op circa 105cm;
- De wandcontactdozen op 30cm;
- De wandcontactdozen boven het aanrechtblad op 117cm;
- De wandcontactdozen in de verkeersruimtes en in de badkamer op 105cm.

De woning wordt standaard, conform de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving, voorzien van rookmelders, aangesloten op het lichtnet. Deze rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij als noodvoorziening en moeten periodiek getest worden. Bij oplevering van uw woning zijn de rookmelders afgedekt met een stofkap, wij adviseren u om deze kap gedurende de klusperiode te laten zitten om onnodige alarmeringen te voorkomen.

Mechanische ventilatie

Het appartement is voorzien van een duurzaam warmte-terug-win ventilatiesysteem met mechanische toevoer (ventielen) en een mechanische afvoer (ventielen). Positionering en berekeningen door installateur te bepalen, hier kan niet van worden afgeweken.

Het gebalanceerd ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit, geplaatst in de techniekruimte, zoals op de verkooptekening aangegeven. Deze unit verwarmd de koude inkomende lucht met de warme uitgaande lucht. De ventilatie-kanalen worden zoveel als mogelijk in de vloer gestort. Het ventilatiesysteem is handmatig te regelen in de woonkamer en badkamer. Een afzuigkap met daarvoor benodigde voorzieningen zijn niet in de woning opgenomen. Hier dient een recirculatiekap voor gekozen te worden.

Houdt u er met uw vloerafwerking rekening mee dat na het leggen van de afwerkvloer er standaard een vrije ruimte van circa 1,5 à 2 cm onder de deuren gehandhaafd blijft.

Bij oplevering ontvangt u een handleiding voor de mechanische ventilatie in uw woning. Wij adviseren u om tijdens het klussen de mechanische ventilatie uit te schakelen om onnodige vervuiling door stof te voorkomen.

Opruimen en schoonmaken

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Stickers en verfspatten worden verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afval wordt afgevoerd.

Algemene ruimtes

Entreehal en voorruimte lift begane grond worden voorzien van tegelwerk met tegelplint, overige algemene ruimtes worden voorzien van tapijttegels met houten plinten. Wanden worden afgewerkt met glasvlies behang die worden getext.

Liftinstallatie

Het appartementengebouw wordt voorzien van een liftinstallatie. De lift heeft per bouwlaag een stopplaats. De deuren hebben een vrije doorgangmaat van 900 mm. De lift heeft een hefvermogen van 1000 kg of 13 personen. Op iedere verdieping bevindt zich een knop voor opgaande en neergaande oproepen; bij de liftdeuren bevindt zich een verdiepingsindicator op iedere verdieping. De lift beschikt over een voorziening ten behoeve van noodstroom door middel van een noodstroombatterij.

De deuren van de liftschacht en muurkopafwerking (halzijde) zullen worden uitgevoerd in zincorplaat, geground en afgelakt.

De lift voldoet aan de eisen zoals gesteld door het Nederlands liftinstituut.