Drie van Dordt

Technische Omschrijving koopappartementen



Versiebeheer	V1.1
Aanmaakdatum:	09-11-2026
Status:	Definitief
Omschrijving:	Technische Omschrijving koopappartementen

Bouwbedrijf Remmers B.V.
Kranenberg 1
5047 TR Tilburg

T • (013) 572 93 00

E • info@remmersbouwgroep.nl
I • www.remmersbouwgroep.nl

KvK • 18028515
BTW • NL.8175.34.374.B.04

• NL 76 ABNA 0522738788
BIC ABNANL2A

• G-REKENING NL 76 ABNA 0995064768
BIC ABNANL2A

Inhoud

INLEIDING 4
ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN 5
Van toepassing zijnde voorschriften 5
Duurzaam waterbeheer 5
Uitsluitingen 5
Voorrang Woningborg bepalingen 5
Bouwterrein 5
Uitvoeringsduur, datum van aanvang 5
Diversen 5
Wijzigingen tijdens de bouw 5
Oplevering 6
Volgorde bij de uitvoering 6
Levering energie en aansluitkosten 6
Constructies 6
PEIL EN UITZETTEN 7
GRONDWERK 7
Ontgravingen 7
Aanvullingen 7
RIOLERINGSWERKEN 7
BESTRATINGEN 7
BEPLANTINGEN 7
TERREININVENTARIS 7
BETONWERKEN 8
Fundering 8
Vloeren 8
GEVELS 8
DAKEN 8
WANDEN 9
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN 9
Buitenkozijnen, ramen en deuren 9
Binnenkozijnen en deuren 9
Hang - en sluitwerk 9
Zonwering 10
TRAPPEN EN HEKWERKEN 10
Trappen, balustraden en leuningen 10
AFBOUWTIMMERWERK 10
Kasten en bewegwijzering 10
Aftimmerwerken 10
VLOER -, WAND - EN PLAFONDAFWERKINGEN 11
Plafondafwerking 11
Wandafwerking 11
Vloerafwerking 11
TEGELWERKEN 11
Tegelwerken 11
Vensterbanken en dorpels 12
KEUKENINRICHTING 12
BEGLAZING EN SCHILDERWERK 12
Beglazing 12
Schilderwerken 12
WATERINSTALLATIE 12
Waterleidingen 12
Warmwatertoestellen 13
Hydrofoorinstallatie 13

Gasleidingen 13
SANITAIR 13
VERWARMINGSINSTALLATIE 13
VENTILATIEVOORZIENING 14
ELEKTRISCHE INSTALLATIE 14
Laagspanningsinstallatie 14
Liftinstallatie 15
Videofooninstallatie 15
Data aansluitingen 15

INLEIDING

Wooncomplex met 26 stadsappartementen aan de Muys van Holystraat.
Onderdeel van het project 'Drie van Dordt' bestaande uit 3 wooncomplexen met totaal 70 appartementen.

Bijgaande technische omschrijving is onderdeel van uw koop- en aannemingsovereenkomst. Deze technische omschrijving geeft een gedetailleerd overzicht van de toepaste materialen en kwaliteit van de bouw van uw appartement. Mocht u nog vragen hebben kunt u deze te allen tijde stellen aan de aannemer.

ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Van toepassing zijnde voorschriften

01. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
02. Voorschriften Nutsbedrijven
03. De gemeentelijke verordeningen
04. De op de materialen betrekking hebbende kwaliteitsverklaringen
05. De Garantie- en Waarborgregeling 2024 van Woningborg N.V.

Duurzaam waterbeheer

06. In het kader van duurzaam waterbeheer wordt het afvalwater van de appartementen afgevoerd via een gescheiden rioolsysteem: hemelwater en vuilwater. Het openbaar gebied betreft nog een gemengd systeem.

Uitsluitingen

07. Het door de ondernemer eventueel bouw- en woonrijp maken van het terrein en de door de ondernemer aan te brengen groen- en infrastructurele voorzieningen buiten de appartementen zoals hekwerken, zitbanken, etc. vallen niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Voorrang Woningborg bepalingen

08. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Woningborg N.V. Ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mochten zijn ofwel nadeliger mochten zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de Woningborg N.V.

Bouwterrein

09. De ligging van het bouwterrein, -kavels en bouwblokken zijn globaal weergegeven op de situatietekening. Deze kunnen in praktijk qua ligging afwijken. Afwijkingen geven derhalve geen recht op enige verrekening of aanspraak van de koper.

Uitvoeringsduur, datum van aanvang

10. De uitvoeringsduur van de bouw van de appartementen bedraagt een nader in de aannemingsovereenkomst vermeld aantal werkbare werkdagen gerekend vanaf de datum van start aanbrengen funderingspalen.

Diversen

11. Tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven, zijn de maten uitgedrukt in millimeters (mogelijk afgerond). Deze maten zijn onder voorbehoud van "om en nabij". Indien de maatvoering tussen wanden en/of vloeren wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wand-/plafondafwerking.
12. Werkzaamheden door derden, namens koper, zijn tijdens de bouw nimmer toegestaan.
13. Waar typebenamingen zijn gebruikt, wordt ook een eventuele gespiegelde versie bedoeld.
14. Ten behoeve van de daglichtberekening overeenkomstig het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) is voor enkele verblijfsruimten de krijtstreepmethode toegepast. Het op de verkooptekeningen gearceerde gedeelte wordt voor de daglichtberekening niet aangemerkt als verblijfsruimte.

Wijzigingen tijdens de bouw

15. Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze technische omschrijving of de contracttekeningen ontstaan, voortvloeiend uit bijvoorbeeld geldende voorschriften, het niet meer leverbaar zijn van materialen, fysieke belemmeringen, eisen van de overheid of eisen van de bij de Woningborg N.V. aangesloten stichting(en) en/of nutsbedrijven. Deze afwijkingen zullen nooit afbreuk

doen aan de kwaliteit van het werk en worden kenbaar gemaakt middels een erratum. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen zijn niet mogelijk.

16. Alle wijzigingen die in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de koper zijn verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de aannemingsovereenkomst.

Oplevering

17. Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.
18. Vanwege de vele leidingen en eventuele vloerverwarming die in de dekvloer zijn gelegd mag u niet in de vloeren en plafonds boren en/of spijkeren.
19. Indien in een ruimte vloerverwarming is toegepast, is niet iedere vloerafwerking geschikt. Laat u bij de keuze van de vloerafwerking door een vloerleverancier daarom goed adviseren over welke vloeren geschikt zijn i.c.m. vloerverwarming. Voor het aanbrengen van vaste vloerbedekking zoals tegels en siergrind dient, afhankelijk van het advies van de leverancier, de vloer eventueel eerst te worden geëgaliseerd en moet met geluidstechnisch advies aangetoond worden dat eigenschappen van de vloerconstructie m.b.t. contactgeluid gehandhaafd blijven.
20. De inrichting van de binnentuin zal na oplevering van de appartementen plaats vinden. Dit is mede afhankelijk van het plantseizoen.

Volgorde bij de uitvoering

21. De volgorde bij de uitvoering wordt door de aannemer bepaald en kan gedurende het proces wijzigen.

Levering energie en aansluitkosten

22. De aanleg- en aansluitkosten van de installaties zijn in de koop-/aannemingsovereenkomst inbegrepen.
23. De kosten van het gebruik voor water en elektra zijn tot op het moment van oplevering voor rekening van de aannemer.
24. De individuele abonnementen voor telefoon en internet moet door de koper zelf worden aangevraagd en zijn voor rekening van de koper. Deze aansluitingen worden aangeboden in de meterkast.
25. De aannemer zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranet en waterleidingsbedrijf uit de regio vóór oplevering de aansluitingen aanvragen zodat deze bij de oplevering van het appartement beschikbaar zijn. U bent verantwoordelijk om zelf een leveringscontract af te sluiten met de energieleverancier en waterleverancier (vanaf de opleveringsdatum). U dient deze contracten tijdig af te sluiten onder de voorwaarden die door desbetreffende energieleverancier en waterleverancier worden gesteld. Indien u dit niet tijdig doet, zal de levering van energie en/of water na oplevering worden stopgezet.
26. De appartementen worden voorzien van een aansluiting op de stadsverwarming. De collectieve gebiedsinstallatie voorziet in de ruimteverwarming en warm tapwater van alle appartementen in het project. In de warme meterkast zal een afgifteset worden aangebracht waarmee het appartement kan worden verwarmd. De appartementen worden voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming in alle verblijfsruimten. Het collectieve systeem tot en met de afgifteset wordt eigendom van de exploitant van de stadsverwarming die verantwoordelijk is voor de gegarandeerde levering van warmte, warm tapwater en het beheer en onderhoud van de totale gebiedsinstallatie. Als bewoner betaalt u aan de exploitant een bijdrage voor het gebruik en onderhoud van het systeem conform voorschriften zoals vastgelegd in de warmtewet. Daarnaast is de exploitant ook de partij waaraan u de verbruikskosten voor verwarming en warm tapwater betaalt. Zie hiervoor de algemene informatiebrochure van HVC.

Constructies

27. Daar waar nodig worden, ter opvang van vloeren, gevels en daken, stalen of betonnen kolommen, balken en overige hulpconstructies toegepast, plaats en afmeting conform opgave constructeur. Constructies kunnen zichtbaar zijn.

PEIL EN UITZETTEN

01. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afwerkvloer (dekvloer) van de zijentree aan de binnentuin op de begane grond; de juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. In verband met de eisen vanuit het bouwbesluit dient er door de koper nog rekening te worden gehouden met een vloerafwerking van maximaal 20mm dik.

GRONDWERK

Ontgravingen

01. Het terrein onder het complex wordt ontgraven tot onderkant fundering.
02. Voor de riolering, kabels, leidingen, bestratingen, etc. worden eveneens de nodige graafwerkzaamheden verricht.

Aanvullingen

03. De sleuven voor kabels, leidingen en riolering worden aangevuld met uitgekomen grond of indien nodig schoon zand.

RIOLERINGSWERKEN

01. De buitenriolering wordt uitgevoerd volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeenteriool.
02. De hemelwaterafvoeren worden, waar nodig, uitgevoerd met bladvangers.
03. De binnen rioleringen worden uitgevoerd in kunststofbuizen, van voldoende diameter. Standleidingen en eventuele hemelwaterafvoeren binnen het appartement worden waar nodig geïsoleerd.
04. De afvoeren van diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat kortstondig tot 90ºC hitte bestand is.
05. Rioleringsaansluitpunten op de binnen riolering van het appartement voor;
    - de sanitaire toestellen;
    - de vaatwasser/spoelbak (gecombineerd afgedopt boven de vloer);
    - de wasmachine/condens wasdroger aansluiting (gecombineerd afgedopt boven de vloer).
06. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de noodzakelijke hulp-, ontstopping-, verloop-, aansluit-, en expansiestukken alsmede de noodzakelijke sifons en ontluchtingen.

BESTRATINGEN

01. De verharding in de binnentuin wordt uitgevoerd als bestrating met betontegels en betonklinkers.
02. De loggia's van de appartementen op de begane grond worden conform tekening uitgevoerd als bestrating met betontegels.
03. De terrassen van de binnentuinen tussen de woonblokken worden uitgevoerd als tegels met houtstructuur.

BEPLANTINGEN

01. De binnentuin wordt voorzien van de bomen, planten etc. Volgens n.t.b. ontwerp van de bij het project betrokken tuinarchitect.

TERREININVENTARIS

01. Op het binnenterrein worden fietsenrekken geplaats conform tekening.
02. Als afscheiding van de binnentuin met de openbare ruimte worden tuinmuren aangebracht met metselwerk penanten. Hiertussen wordt een metalen hekwerk geplaatst.

BETONWERKEN

01. Alle als zodanig aangegeven betonwerken worden uitgevoerd met de nodige wapening, een en ander conform het advies van de constructeur en na goedkeuring van bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Fundering

02. Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt een fundering op palen toegepast.
03. De funderingsbalken van het complex worden uitgevoerd in gewapend beton.

Vloeren

04. De begane grondvloer wordt uitgevoerd als betonnen prefab geïsoleerde systeemvloer type kanaalplaat.
05. De dakvloer wordt uitgevoerd als een (deels geprefabriceerde) betonnen breedplaat systeemvloer.
06. Vloer en plafond van het appartement worden uitgevoerd als een (deels geprefabriceerde) betonnen breedplaat systeemvloer.
07. In de betonvloeren worden onder andere de rioleringsleidingen, elektraleidingen en kanalen voor de mechanische ventilatie ingestort.
08. De V-naden van de platen onderling en mogelijke stalen hulpconstructies aan de onderzijde van de betonvloeren blijven in het zicht.

GEVELS

01. Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in baksteen conform opgave architect.
02. In het gevelmetselwerk, boven de kozijnen, worden daar waar nodig constructieve voorzieningen aangebracht.
03. In het metselwerk worden de nodige dilatatievoegen en open stootvoegen aangebracht.
04. De gevels op het dakterras worden voorzien van een gevelbeplating conform opgave architect.
05. Diverse gevelopeningen t.p.v. de balkons en loggia's worden voorzien van een prefab betonnen omkadering.
06. In de spouw van de buitengevels wordt isolatie aangebracht.
07. Ten behoeve van een goede water- en tochtdichte afwerking worden de nodige kunststof stroken en slabben aangebracht.
08. In de gevels worden, daar waar nodig, doorvoeren aangebracht ten behoeve van de noodoverstorten voor regenwater; een en ander volgens opgave constructeur.
09. In de gevels zijn op een aantal plaatsen faunakasten opgenomen. E.e.a. conform geveltekeningen.

DAKEN

01. De constructie van het platte dak van de 3e en 4e verdieping is als volgt samengesteld:
    - Geprefabriceerde betonnen breedplaat systeemvloer met druklaag, volgens opgave constructeur
    - Isolatieplaten met afschot.
    - Bitumineuze dakbedekking.
    - De dakgoten, kralen, muurafdekkers, dakranden, (nood)overstorten, etc. worden uitgevoerd volgens detaillering van de architect.
    - Doorvoeren ten behoeve van de hemelwaterafvoeren, ventilatie en rioolontluchting.
02. De dakterrassen op de 4e verdieping worden voorzien van betonnen daktegels op tegeldragers.
03. De buitenruimten op de verdiepingen nabij het trappenhuis worden als volgt samengesteld:
    - Geprefabriceerde betonnen breedplaat systeemvloer met druklaag, volgens opgave constructeur
    - Isolatieplaten met afschot.
    - Bitumineuze dakbedekking.
    - Betonnen daktegels op tegeldragers.

04. In het dak wordt een dakluik aangebracht met schaartrap t.b.v. de toegang tot het dak.

05. Het dak wordt voorzien van aanlijnbeveiliging t.b.v. onderhoud en/of andere werkzaamheden.
06. De noodoverstorten van het dak zijn aanwezig in de dakopstand.

WANDEN

01. De dragende scheidingswanden tussen appartementen zijn van kalkzandsteen met waar nodig dilatatievoegen, dikte conform opgave constructeur.
02. De niet dragende scheidingswanden tussen appartementen worden uitgevoerd als Metal-stud systeemwanden conform tekening.
03. De binnenspouwbladen van de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen met waar nodig dilatatievoegen, dikte conform opgave constructeur.
04. De lichte scheidingswanden in het appartement worden uitgevoerd in cellenbeton van 70mm en 100mm conform tekeningen.
05. De niet constructieve binnenwanden van de bergingen en algemene verkeersruimten worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De bergingen worden met vellingblokken uitgevoerd en blijven onafgewerkt.
06. In de loggia's en op de dakterrassen wordt de gevel afgewerkt met gevelbeplating.
07. Boven wandopeningen worden waar nodig lateien aangebracht.

KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen, ramen en deuren

01. De buitenkozijnen en ramen worden uitgevoerd in aluminium in kleur gemoffeld.
02. In de sponningen van draaibare delen zijn tocht- en aansluitprofielen aangebracht.
03. De deuren en kozijnen in de gevels worden uitgevoerd in aluminium.

Binnenkozijnen en deuren

04. Het kozijn van de voordeuren van de appartementen is gemaakt van hardhout en wordt voorzien van een kunststeen dorpel.
05. De voordeuren van de appartementen gelegen aan het trappenhuis worden uitgevoerd als een vlakke HPL-deur zonder glasstrook maar met een spionoog.
06. De binnenkozijnen in het appartement zijn van plaatstaal, fabrieksmatig afgelakt, kleur kristalwit. De kozijnen worden uitgevoerd met bovenlicht.
07. De binnendeuren in het appartement zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, kleur kristalwit. Hoogte van de binnendeuren 2315mm, breedte 930mm, tenzij anders vermeld, met uitzondering van de meterkastdeuren.
08. Ter plaatse van de binnendeuren richting toilet en badkamer worden dorpels aangebracht.
09. Indien een techniekruimte direct grenst aan een verblijfsruimte wordt een geluidsisolerende kozijn-deurcombinatie geplaatst zonder bovenlicht. Indien nodig wordt desbetreffende deur uitgevoerd met een valdorpel en/of onderdorpel.
10. Tussen binnendeur en kozijn kan een licht kleurverschil zijn.
11. De binnenkozijnen in de verkeersruimten en de bergingen worden uitgevoerd in hardhout. De binnendeuren worden uitgevoerd als stompe HPL-deuren.
12. Op de deuren van de bergingen wordt aan de duwzijde van de deur een schopplaat aangebracht.
13. Het trappenhuis en de algemene verkeersruimten wordt gescheiden middels hardhouten kozijnen met vaste glasvulling.

Hang - en sluitwerk

14. Alle gevelkozijnen, buitendeuren en bewegende delen zijn voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk.
15. Het gebouw wordt voorzien van een sluitplan waarmee de deuren van zowel het appartement, privé berging (mits deze is gelegen binnen het gebouw) en de algemene deuren kunnen worden geopend.
16. De voordeuren van de appartementen zijn voorzien van een cilinder en veiligheidsbeslag met minimaal SKG***.

17. De loggia-/balkondeuren en bergingsdeuren van de appartementen zijn voorzien van een cilinder met veiligheidsbeslag met minimaal SKG**. De schilden worden voorzien van kerntrekbeveiliging. Dit geldt ook voor de buitendeuren t.p.v. de terrassen van de appartementen op de begane grond.
18. De separate bergingsdeuren op de begane grond zijn voorzien van een cilinder met veiligheidsbeslag met minimaal SKG**.
19. De meterkastdeur in de algemene meterkastruimte wordt voorzien van een kastslot.
20. De binnendeuren in de appartementen zijn voorzien van een loopslot met aluminium deurkrukken op schilden.
21. De badkamer en eventuele losse toiletdeur hebben een vrij/bezet sluiting.
22. Op de deuren in de algemene ruimten zijn daar waar volgens de voorschriften nodig, deurdrangers opgenomen.

Zonwering

23. Er worden RF elektrische bedienbare screens toegepast t.p.v. een aantal gevelkozijnen van de appartementen zoals aangegeven op de tekeningen. Bij gevelkozijnen in de algemene ruimten worden geen screens/zonwering toegepast.
24. Zonwering is te bedienen middels een handzender.

TRAPPEN EN HEKWERKEN

Trappen, balustraden en leuningen

01. De trappen en tussenbordessen in het hoofdtrappenhuis zijn van beton.
02. Langs de trappen worden waar nodig aan één zijde van de trap een gepoedercoate stalen muurleuningen aangebracht.
03. De terrassen en loggia's/balkons op de begane grond worden voorzien van een metalen hekwerk met glasinvulling.
04. De loggia's/balkons op de verdiepingen worden voorzien van metalen (verticale) lamellen hekwerken.
05. De balustrade in de buitenruimten op de verdiepingen bij het trappenhuis worden voorzien van een metalen (verticale) lamellen hekwerken.
06. De hekwerken van het dakterras en de afscheiding tussen de verschillende appartementen op de 4e verdieping worden voorzien van een metalen (verticale) lamellen hekwerk.

AFBOUWTIMMERWERK

Kasten en bewegwijzering

01. De meterkasten zijn conform voorschriften nutsbedrijven en energieleverancier. De groepenverdeling t.b.v. elektra wordt net zoals de watermeter aangebracht in de meterkast van het appartement.
02. De aansluiting voor de stadsverwarming is opgenomen in een separate (warme) meterkast per appartement.
03. Daar waar deze in de vluchtweg zijn gelegen worden de meterkasten brandwerend uitgevoerd conform de eisen van bevoegd gezag.
04. Voor elk appartement is een postkast met belpaneel in de hoofdentree opgenomen.
05. In de algemene verkeersruimten, trappenhuis, lift en de entree worden bewegwijzeringsbordjes aangebracht.
06. Op de bergingsdeuren en bij de voordeuren wordt huisnummering aangebracht.

Aftimmerwerken

07. Daar waar nodig worden aftimmerlatten aangebracht.
08. Er worden geen vloerplinten tegen de wanden aangebracht in de appartementen.

VLOER -, WAND - EN PLAFONDAFWERKINGEN

Plafondafwerking

01. De betonnen plafonds in de appartementen worden afgewerkt met fijn spack-spuitwerk in de kleur wit. V-naden blijven in het zicht en de platen kunnen wisselen in hoogte.
02. De plafonds van de meterkasten (incl. kast stadsverwarming) worden niet afgewerkt, constructie blijft in het zicht.
03. De plafonds in de algemene verkeersruimten en trappenhuizen wordt uitgevoerd met spack-spuitwerk. Daar waar nodig wordt akoestisch spuitwerk aangebracht in verband met galm.

Wandafwerking

04. De wanden van de meterkasten (incl. kast stadsverwarming) worden niet afgewerkt.
05. De binnenwanden worden behangklaar opgeleverd vanaf ca. 10mm boven de afwerkvloer, m.u.v. van de plaats waar tegelwerk of spack-spuitwerk wordt aangebracht. Behangklaar wil zeggen dat de wanden geschikt zijn om te behangen, de wanden worden echter niet voorzien van behang.
06. Boven of naast het tegelwerk in het toilet en badkamer wordt spack-spuitwerk aangebracht.
07. De wanden in de algemene verkeersruimten en trappenhuizen worden uitgevoerd met spack-spuitwerk.

Vloerafwerking

08. De niet betegelde vloeren in het appartement worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. Dit betekent dat de dekvloer aangebracht wordt op een laag isolatie i.v.m. contactgeluid.
09. De vloerafwerking in het appartement, m.u.v. de betegelde ruimten, is voor rekening van de koper. Bij de keuze voor de afwerkvloer dient de koper zelf rekening te houden met:
    - De dikte van deze vloer in relatie tot de voor het ventilatiesysteem benodigde ruimte onder de deur van minimaal 15mm.
    - De maximale dorpelhoogte bij de entree van het appartement, ten opzichte van de afwerkte vloer, van maximaal 20mm conform bouwbesluit.
    - De geluidsproductie van de aangebrachte afwerkvloer op de zwevende dekvloer. De plinten dienen derhalve niet (spijker)vast tegen de afwerkvloer te worden aangebracht. Laat u bij de keuze van de vloer altijd goed adviseren door de vloerleverancier om problemen met contactgeluid en daaruit voortvloeiende aansprakelijkheid te voorkomen. Maximale Rc-waarde van de vloerafwerking van 0,09 m2K/W.
10. Vanwege de in de vloer aanwezige leidingen mag er niet in de vloer geboord of genageld worden.
11. Achter de voordeur van de hoofdentree op de begane grond wordt een droogloopmat aangebracht.
12. De vloeren in de algemene-/ verkeersruimten op de begane grond worden afgewerkt met tegelwerk, m.u.v. de bergingen (onafgewerkte vloer). Ter plaatse van de deuren naar de bergingen op de begane grond worden kunststeen dorpels toegepast.
13. De vloeren van de algemene ruimten op de verdiepingen worden voorzien van een projecttapijt met een plint t.p.v. de wandaansluiting.

TEGELWERKEN

Tegelwerken

01. Voor het project zijn tegelpakketten samengesteld.
02. De wanden en het inbouwreservoir van het toilet worden betegeld met wandtegels afm. 200x400 mm liggend aangebracht tot een hoogte van 1.400+ vloer.
03. De wanden van de badkamer betegeld met wandtegels afm. 200x400 mm liggend aangebracht tot een hoogte van 1.500+ vloer. De douchehoek wordt tot het plafond betegeld.
04. De vloertegels in de badkamer en toiletruimte hebben een formaat van 300x300 mm.
05. De vloertegels in de douchehoek hebben een afmeting van 300x300 mm. De vloerafscheiding van de douchehoek d.m.v. badceldorpels.
06. Vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht.
07. De inwendige hoeken van het tegelwerk op de vloeren en wanden worden voorzien van kitvoegen.

08. De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden voorzien van een kunststof afwerkingsprofiel.
09. De vloertegels in het hoofdtrappenhuis, op de begane grond, hebben een formaat van 600x600 mm met een plinttegel van 100mm hoog.
10. Achter de uitstortgootsteen in de werkkast op de begane grond wordt tegelwerk aangebracht.

Vensterbanken en dorpels

11. Indien raampartijen niet volledig doorlopen tot vloerniveau worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken toegepast.
12. Raamkozijnen die aan de buitenzijde niet worden voorzien van een prefab betonnen kaders, worden aan de onderzijde voorzien van aan aluminium waterslag. Aluminium waterslagen worden voorzien van anti-dreun folie.
13. T.p.v. de deuren van het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel toegepast.
14. Onder het kozijn van de hoofdentree wordt een hardsteen dorpel toegepast.

KEUKENINRICHTING

01. Keukeninrichting en positie conform “basiskeuken” van projectleverancier Asto conform de keukentekening. Als koper heeft u de mogelijkheid om de basiskeuken geheel naar eigen wens aan te passen via de projectleverancier. Voor eventuele aanpassingen aan installaties, zie kopersoptielijst.
02. De keukeninrichting wordt vóór oplevering geplaatst indien niet wordt afgeweken van de projectleverancier.
03. Indien de keukeninrichting niet bij de projectleverancier wordt afgenomen wordt hiervoor een bedrag teruggegeven. Zie hiervoor de kopersoptielijst. Een verzoek om de keukeninstallaties te wijzigen kan worden ingediend met aansluitschema’s van alleen gerenommeerde keukenleveranciers. Zie hiervoor de kopersoptielijst.

BEGLAZING EN SCHILDERWERK

Beglazing

01. Isolerende (HR++dubbele) beglazing wordt toegepast in alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van het appartement.
02. Waar nodig wordt doorvalveilig, geluids- en/of brandwerend glas toegepast.

Schilderwerken

03. Voor schilderwerk van hout in binnen situaties wordt een water gedragen systeem toegepast.
04. De binnendeurkozijnen en de binnendeuren in de appartementen zijn fabrieksmatig afgelakt.

WATERINSTALLATIE

Waterleidingen

01. In het gebouw wordt een koud waterinstallatie aangebracht vanaf de hoofdaansluiting in de algemene meterkast naar de hydrofoorinstallatie. Vanaf de hydrofoorinstallatie wordt de installatie aangelegd naar de meterkasten in de appartementen. De waterleiding is afsluitbaar.
02. De koud waterleiding in het appartement wordt aangelegd vanaf de individuele watermeter, geplaatst in de meterkast in het appartement naar de sanitaire toestellen en het warmwatertoestel van de stadsverwarming.
03. Het reservoir van het toilet, fontein, de mengkranen in de badkamer en keuken (eindigend met stopkraan), de wasmachine (eindigend met slangwartelkraan), de vaatwasser (eindigend met slangwartelkraan) worden aangesloten op de koudwaterleiding.

Warmwatertoestellen

04. Vanaf de aansluiting van de stadsverwarming in de warme meterkast wordt een warmwaterleiding aangebracht naar de mengkranen van de wastafel en douche in de badkamer en de keuken eindigend met stopkraan.

Hydrofoorinstallatie

05. Vanaf de hoofdinvoer van het waterleidingsbedrijf wordt in de hydrofoorruimte op de begane grond een drukverhogingsinstallatie aangebracht ten behoeve wat de waterdrukregulering van de appartementen.

Gasleidingen

06. Er wordt geen gasaansluiting aangebracht. Het gehele complex is derhalve gasloos.

SANITAIR

01. Het te leveren sanitair is van hoogwaardige kwaliteit en wordt geleverd in de kleur wit. Zie hiervoor het sanitairboek behorende bij het appartement.
02. Het douchescherm is exclusief en dient door de koper zelf geplaatst te worden na oplevering zodat het (spat)water niet buiten de douchehoek kan komen.
03. Het sanitair wordt geleverd en aangesloten met de nodige kranen en bevestigingsmiddelen.
04. Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine, in de berging, wordt een beluchte tapkraan en kunststof sifon aangebracht.
05. De keukenkraan is bij de keukeninrichting opgenomen. Indien de keukeninrichting niet bij de projectleverancier wordt afgenomen, komt ook de keukenkraan te vervallen.
06. In de werkkast op de begane grond nabij de hoofdentree wordt een uitstortgootsteen met emmerrooster en close-up boiler (10ltr.) aangebracht t.b.v. schoonmaak van het complex.

VERWARMINGSINSTALLATIE

01. De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van gebruik van verwarming tot het moment van oplevering zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen.
02. De berekening van de capaciteit is overeenkomstig de NEN en ISSO-normen.
03. De 3 woongebouwen worden aangesloten op het stadsverwarmingsnet. Alle appartementen worden hierop aangesloten.
04. De stadsverwarming komt het appartement binnen via een warmwateraansluiting (in een separate meterkast). Op deze aansluiting wordt een warmte-set aangebracht welke overgaat op het afgiftesysteem van het appartement.
05. De stadsverwarming levert warmte (verwarming) en het warmtapwater van het appartement.
06. De stadsverwarming heeft geen mogelijkheid om te koelen.
07. De warmte-set zal door een voeding op de techniek ruimte worden aangesloten waar een vloerverwarmingsverdeler met pomp zal worden geplaatst.
08. In de verblijfsruimten van de appartementen wordt vloerverwarming als hoofdverwarming aangebracht.
09. In de badkamer wordt een fabrieksmatig wit afgelakte elektrische handdoekradiator aangebracht.
10. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een ruimtethermostaat als hoofdregelaar in de woonkamer. De slaapkamers worden ieder voorzien van een van een ruimte thermostaat zonder klokfunctie. Deze thermostaten zijn gekoppeld aan de bedienunit van de woonkamer. Hierdoor wordt de vrijgave van de stadsverwarming alleen actief aangestuurd als er warmte vraag is in de woonkamer.
11. Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren, voor zover in de volgende ruimten verwarming is aangebracht, worden de volgende temperaturen gegarandeerd:
    - Woonkamer/keuken 22 graden
    - Slaapkamer(s) 20 graden
    - Badkamer 22 graden
    - Toiletruimte 18 graden
    - Gang/hal 18 graden

- Berging/Technische ruimte 15 graden

12. Vloerverwarmingsleidingen worden uitsluitend geplaatst indien noodzakelijk voor realisatie van de hierboven genoemde normtemperaturen bij genoemde uitgangspunten. De locatie van vloerverwarmingsleidingen in de vloer worden bepaald door de installateur.
13. Bij het aanbrengen van de vloerafwerking dient rekening gehouden te worden met de keuze van de vloerafwerking. Bij de keuze van de vloerafwerking adviseren wij een maximaal 0,09 m2K/W (R waarde). Een hogere waarde geeft een vermindering van het comfort en een verhoging van het verbruik, waarbij de temperaturen niet gegarandeerd zijn.
14. Voor de verwarming van de algemene bergingsgangen op de begane grond worden elektrische radiatoren aangebracht.

VENTILATIEVOORZIENING

01. Het appartement wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met WTW. Dit systeem heeft een mechanische toe- en afvoer van ventilatielucht.
02. De ventilatie-unit wordt geplaatst in de techniekruimte.
03. Vanaf de ventilator worden kanalen, incl. hulpstukken gemonteerd. Kanalen zijn veelal opgenomen in de betonnen vloeren. In de techniekruimte zitten deze in het zicht.
04. De inblaasventielen worden geplaatst in het plafond van de woonkamer en slaapkamers, kleur wit. Posities zijn indicatief en volgens opgave installateur.
05. De afzuigventielen worden geplaatst in het plafond van de badkamer, toilet en keuken, kleur wit. Posities zijn indicatief en volgens opgave installateur.
06. De op de plattegrond aangegeven plaats van de ventilatie-unit is indicatief. De juiste plaats wordt bij nadere uitwerking van de installaties, door de installateur bepaald.
07. De binnendeuren worden met de onderkant circa 35mm boven de dekvloer geplaatst. Indien u een totaalpakket van meer dan 20 mm boven de dekvloer aanbrengt, dienen de deuren ingekort te worden.
08. De bergingen op de begane grond worden voorzien van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer d.m.v. een ventilatie box.
09. De liften en trappenhuizen worden voorzien van natuurlijke ventilatie.
10. De gangzones op de verdiepingen worden voorzien van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Laagspanningsinstallatie

01. De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van gebruik van elektra tot het moment van oplevering zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen.
02. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten, volgens voorschriften NEN 1010.
03. De aansluitpunten per vertrek zijn op de verkooptekeningen aangegeven.
04. De schakelaars en wandcontactdozen zijn type vlak inbouw, kleur wit (RAL 9010) - behoudens in meterkast, technische ruimte en externe berging, hier worden opbouw wandcontactdozen en schakelaars toegepast.
05. De hoogte van het schakelmateriaal en wandcontactdozen ten opzichte van de afgewerkte vloer is:
    - Schakelaars op ca. +1050mm (uitzondering hierop t.p.v. plateau in toilet hoogte op ca +1300mm).
    - Wandcontactdozen ca. +300mm in de woonkamer en slaapkamers.
    - Wandcontactdozen in badkamer en wandcontactdozen gecombineerd met een schakelaar worden geplaatst op ca. +1050mm.
    - Wandcontactdozen in berging en techniekruimte op ca. +1200mm.
    - Wandcontactdozen t.b.v. wasmachine/ condens wasdroger op ca +1200mm.
    - Wandcontactdozen in de keuken op diverse hoogten t.b.v. apparatuur. Eén en ander volgens verkooptekeningen.
    - UTP en loze leiding op ca. +300mm.
    - Wandlichtpunt in badkamer op ca. +1800mm.

06. Er wordt een aansluitpunt (geschakeld) voor verlichting exclusief armatuur aangebracht t.p.v. het balkon/de loggia.
07. Er wordt een aansluitpunt voor laagspanningsverlichting incl. armatuur aangebracht in de bergingen op de begane grond. Deze is geschakeld op de algemene voorzieningenkast van het complex.
08. In de algemene ruimten van het complex wordt een verlichtingsinstallatie aangebracht. Daar waar nodig zijn deze geschakeld op een schemerschakelaar.
09. In de algemene ruimten van het complex wordt 1 afsluitbare wcd per verdieping in de trappenhuizen en 1 in de bergingsgang op de begane grond aangebracht.
10. Waar op tekening is aangegeven worden optische rookmelders aangebracht; aantal volgens voorschriften.
11. De beldrukkers ten behoeve van de appartementen zullen worden aangebracht naast de voordeur (niet op het kozijn).
12. Voor het schakelen van de mechanische ventilatie wordt een bedraadde 3-standen standenschakelaar aangebracht in de keuken en een sensor in de badkamer.

Liftinstallatie

13. In het gebouw is een lift aanwezig welke toegang geeft tot alle woonverdiepingen.

Videofooninstallatie

14. Per appartement wordt een deuropenerinstallatie voor de hoofdentree op de begane grond aangebracht, in combinatie met een videofoon in de gang.
15. De appartementen zijn voorzien van een beldrukker nabij de voordeur.

Data aansluitingen

16. De appartementen zijn voorzien van een loze aansluiting voor UTP in woonkamer en hoofdslaapkamer.
17. De individuele aansluiting van de telefoon, internet en televisie moeten door de koper zelf worden aangevraagd en zijn voor rekening van de koper. Deze aansluitingen worden aangeboden in de meterkast. Activering volgt pas na afsluiten van een abonnement door de koper.