

Technische Omschrijving

Parel van Zuid

22 woningen en appartementen

Versie: 25-10-2023



(Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Peil en Grondwerk	3
3	Buitenriolering.....	3
4	Terreininrichting	4
5	Fundering	4
6	Constructie	4
7	Gevels	5
8	Daken, dakkapellen en dakramen.....	5
9	Gevelkozijnen, ramen en deuren	7
10	Parkeerterrein en fietsenstalling.....	8
11	Technische ruimtes en gemeenschappelijke berging (algemene ruimtes).....	10
12	Trappen, galerij en lift (algemene ruimtes)	10
13	Gezamenlijk leefdek.....	10
14	Balkons, loggia's, (dak)terrassen en balustrades (woningen).....	11
15	Binnenkozijnen en -deuren (woningen).....	11
16	Binnenwanden (woningen).....	12
17	Trappen en balustrade (woningen)	12
18	Vloer-, wand- en plafondafwerking (woningen)	12
19	Badkamer en toiletruimte	13
20	Schilderwerk.....	13
21	Keuken	13
22	Water- en rioleringsinstallatie.....	14
23	Gasinstallatie	14
24	Verwarmingsinstallatie	14
25	Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie.....	15
26	Elektrotechnische installaties	15
27	Tot slot.....	17

1 Inleiding

Algemeen

Het werk omvat het realiseren van 22 appartementen, een gezamenlijke berging, een fietsenstalling en een overdekt parkeerterrein met 22 parkeerplaatsen. Het wooncomplex bestaat uit 5 verschillende types:

- Zaans Geluk: bouwnummers 1, 2 en 3 (gelegen aan de Celebesstraat) en bouwnummer 10 (gelegen aan het Zuideinde);
- De Werf: bouwnummers 4, 11 en 12 (gelegen aan de Celebesstraat);
- Zaankanter: bouwnummers 5, 13, 17, 21 en 22 (gelegen op de hoek Celebesstraat – Zuideinde);
- Pakhuizen: bouwnummers 6, 7, 14, 15, 16, 18, 19 en 20 (gelegen aan het Zuideinde);
- Notariswoning: bouwnummers 8 en 9 (gelegen aan het Zuideinde);

In deze Technische Omschrijving vindt u informatie over de toegepaste materialen en installaties. Deze Technische Omschrijving geeft samen met onder andere uw contracttekening inzicht in de uitvoering van uw woning.

Isolatie

Bij de ontwikkeling van het project is veel aandacht besteed aan energiereductie. Het gebouw is ontworpen met een EPC van $\leq 0,2$. Hierbij speelt het isoleren van de verwarmde ruimtes een belangrijke rol. Bij de uitwerking van de woningen is met de volgende uitgangspunten rekening gehouden:

- gemiddelde isolatiewaarde van de gevels exclusief kozijnen met een R_c van ca. $4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$;
- gemiddelde isolatiewaarde van de daken met een R_c van ca. $6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$;
- gemiddelde isolatiewaarde van de begane grond vloer met een R_c van ca. $3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$;
- dubbel isolatieglas met een U-waarde van circa $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. De woningen van dit project vallen tenminste in de categorie label A++.

2 Peil en Grondwerk

Peil

Het peil 0+ waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woningen (bouwnummer 1 t/m 3) en het appartement (bouwnummer 4) gelegen aan de Celebesstraat (exclusief de vloerafwerking). De hoogteligging ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de gemeente.

Grondwerk

Voor de aanleg van de fundering, riolering, leidingwerk, etc. worden de nodige ontgravingen verricht op het bouwterrein.

3 Buitenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof, in een gescheiden systeem, conform de richtlijnen van de gemeente. Bij een gescheiden systeem wordt het regenwater en vuil rioolwater apart afgevoerd.

Op diverse plaatsen worden gemeenschappelijke drainageleidingen, controleputten en straatkolken aangebracht. Het onderhoud daarvan is voor de belanghebbende eigenaars.

Een drainage waarborgt geen droge kruipruimte, maar is bedoeld om de grondwaterstand onder de woningen te beteugelen. Plasvorming in natte jaargetijden op de kruipbodem wordt dus niet uitgesloten.

De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn opgenomen in de koop- / aanneemsom van de woning.

4 Terreininrichting

Straatwerk

De entrees van de woningen op de begane grond (m.u.v. bouwnummer 5) alsmede van bouwnummer 11 en 12 liggen aan openbaar gebied.

Het parkeerterrein en de fietsenstalling worden bestraat met antracietgrijze betonstraatstenen. De parkeervakken op het parkeerterrein worden bestraat met grijze betonstraatstenen en voorzien van een betonnen stootband.

Ter plaatse van het hoofdtrappenhuis tussen bouwnummer 5 en 6, alsmede de overige bestrating rondom het gebouw tot aan het openbare gebied wordt bestraat met grijze betontegels met een afmeting van ca. 30x30cm. Het terras van bouwnummer 5 wordt bestraat met klinkers.

Eén en ander zoals is aangegeven op de situatietekening.

Groenvoorzieningen

Tussen het gemeenschappelijke achterpad aan de zuidoostzijde en de bestaande bebouwing komt een hekwerk met hедера.

Ter plaatse van de trap naar de gemeenschappelijke daktuin wordt een plataan geplant. Het plantvak wordt voorzien van een boomrooster.

Bij bouwnummer 5 wordt ter plaatse van de noordwestgevel een plantvak aangebracht voorzien van diverse lage beplantingen (struikklimop, vrouwenmantel en maagdenpalm).

Vuilcontainer

In het openbaar gebied zijn reeds ondergrondse vuilcontainers aanwezig ten behoeve van de afvalverzameling.

5 Fundering

De fundering bestaat uit betonnen palen en funderingsbalken van gewapend beton. De lengte van de palen en de aanlegdiepte van de fundering zijn door de constructeur bepaald en worden goedgekeurd door de gemeente.

6 Constructie

Begane grond vloeren

De begane grond bestaat uit een betonnen ribcassette vloer, aan de onderzijde voorzien van isolatie, tenzij anders omschreven.

Bij bouwnummer 4, 11 en 12 bestaat de begane grond uit een combinatie van betonnen liggers (PS-Combinatievloer) met isolatie vulelementen en een gestorte druklaag.

In de vloer wordt, behalve bij 11 en 12, een kruipruimte opgenomen. De ventilatie van de kruipruimte vindt plaats door middel van ventilatieroosters in de gevels.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zijn betonnen (breedplaat)vloeren.

De vloer van de daktuin bestaat uit prefab betonnen kanaalplaten.

Wanden

De dragende wanden zijn van kalkzandsteen.

De liftputwanden en -vloer zijn van beton.

7 Gevels

Metselwerk

De buitengevels bestaan voornamelijk uit metselwerk in verschillende kleuren en verbanden.

Zo zijn er o.a. gevelvlakken en plinten die een extra accent geven. Op de contracttekeningen kunt u de uitvoering, kleur en het verband van uw woning terugvinden.

Het metselwerk is voorzien van grijskleurige voegen. De gevels zijn plaatselijk voorzien van open stootvoegen en dilataties.

Gevelbekleding

Daar waar op tekening is aangegeven worden houten delen (horizontaal of verticaal) in verschillende maten aangebracht. Er worden diverse kleuren toegepast met bijpassende hoekprofielen en daktrimmen. Op de contracttekeningen is aangegeven waar de verschillende uitvoeringen en kleuren worden aangebracht.

Op de voorgevel van bouwnummer 1, 2 en 3 worden op de houten delen verticale lamellen aangebracht. Tevens worden ter plaatse van de woningscheidende wanden sierelementen aangebracht die de voorgevel een extra accent geven.

Bij bouwnummer 20 worden op de 3^e verdieping horizontale zinken delen in kleur grijs toegepast. Als afscheiding tussen de zinken delen en het onderliggende metselwerk wordt een betonnen muurafdekker toegepast.

8 Daken, dakkapellen en dakramen

Hellende daken

De hellende daken van de woningen bestaan uit geïsoleerde dak elementen. Daar waar op tekening staat aangegeven zijn knieschotten aanwezig. Deze hebben een constructieve functie en mogen niet worden verwijderd.

Op de hellende daken worden keramische dakpannen gelegd in kleur antraciet, behoudens bouwnummer 3, daar is de kleur natuurrood.

De dakranden (windveren en waterborden) bij de topgevels van bouwnummer 1, 2, 3 en 10 zijn van hout in kleur wit.

Ter plaatse van bouwnummer 18 en 19 worden de dakranden van de topgevels afgewerkt met een zinken muurafdekker.

Op het dak van de woningen worden doorvoeren aangebracht die benodigd zijn voor de aanwezige installaties in de woning. Deze zijn indicatief in de contracttekeningen aangegeven. De 'schoorstenen' bij bouwnummer 8 en 9 zijn van zink.

Platte daken

De platte daken zijn betonnen (breedplaat)vloeren aan de bovenzijde voorzien van isolatie waarop een bitumen bedekking en een ballastlaag van grind is aangebracht, tenzij anders omschreven.

De platte daken van 3^e verdieping van bouwnummer 8 en 9 alsmede het platte dak van bouwnummer 20 zijn van hout. Deze zijn aan de bovenzijde voorzien van isolatie waarop een bitumen bedekking en een ballastlaag van grind is aangebracht.

De dakrand wordt afgewerkt met een metalen daktrim of muurafdekprofiel in kleur, tenzij anders aangegeven.

Bij bouwnummer 8, 9, 11,12 en 22 worden de dakranden tevens afgewerkt met een houten boeideel in kleur okergeel.

Op het dak zijn diverse doorvoeren aanwezig ten behoeve van de installaties in de woningen. Ook voor de natuurlijke ventilatie van de lift is een dakdoorvoer aanwezig.

Op de daken zijn liggende kanalen aanwezig ten behoeve van het ventilatiesysteem. De doorvoeren zijn indicatief in de tekeningen aangegeven.

Voor de bereikbaarheid van het dak van bouwnummer 22 is er een dakluik met ingebouwde schaartrap aanwezig. Op dit dak is een aanlijnvoorziening.

Dakkapellen en dakopbouwen

De voor- en/of zijkanten bestaan uit houten regels voorzien van isolatie. De binnenzijde is voorzien van een gipsbeplating welke behangklaar wordt opgeleverd. Aan de buitenzijde wordt bij de dakkapellen grijs en okergeel onderhoudsvriendelijk plaatmateriaal aangebracht. Aan de buitenzijde van de dakopbouwen worden verticale of horizontale houten delen aangebracht in kleur conform de contracttekeningen.

Het dak bestaat uit een houten balklaag aan de bovenzijde voorzien van plaatmateriaal met isolatie waarop een bitumen bedekking en een ballastlaag van grind is aangebracht. Tenzij anders omschreven. De binnenzijde is voorzien van een gipsbeplating aan de onderzijde vlak afgewerkt en voorzien van wit spuitwerk.

Het dak van de dakopbouw tussen bouwnummer 9 en 10 is een betonnen (breedplaat)vloer aan de bovenzijde voorzien van isolatie waarop een bitumen bedekking en een ballastlaag van grind is aangebracht

Bij bouwnummer 8 en 9 worden de dakranden van de dakkapellen afgewerkt met een houten boeideel in de kleur okergeel en aluminium daktrim in kleur.

De dakrand van de dakopbouw tussen bouwnummer 9 en 10 wordt afgewerkt met een houten boeideel in de kleur groen en aluminium daktrim in kleur.

Bij bouwnummer 21 worden de dakranden afgewerkt met een boeideel van onderhoudsvriendelijk plaatmateriaal in de kleur okergeel en aluminium daktrim in kleur.

Dakramen (alleen voor bouwnummer 8, 9, 10, 18 en 19)

Daar waar op tekening staat aangegeven worden donkergrijze dakramen voorzien van blank glas toegepast. De binnenzijde wordt wit afgewerkt.

Goten en hemelwaterafvoeren

De dakgoten bij bouwnummer 8 en 9 zijn van hout in kleur okergeel.

De hemelwaterafvoeren zijn van kunststof in kleur.

Op de begane grond zijn de hemelwaterafvoeren van staal en thermisch verzinkt.

9 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen, en -deuren van de woningen zijn van kunststof voorzien van houtlook verbinding. De kleur is aan de binnenzijde wit. Aan de buitenzijde zijn de kozijnen, ramen en deuren in kleur conform onderstaand overzicht;

Bouwdeel	Onderdeel	Kleur buitenzijde
Bouwnummer 1, 2, 3 en 10	Kozijnen	Wit
	Ramen en (voor)deuren	Groen
Bouwnummer 4, 11 en 12	Kozijnen	Licht geel
	Ramen en (voor)deuren voor- en kopgevel	Donker blauwgroen
	Ramen en deuren achtergevel	Wit
Bouwnummer 5, 13, 17, 21 en 22	Kozijnen	Licht geel
	Ramen en deuren	Donker blauwgroen
	Ramen en deuren t.p.v. balkons	Wit
	Voordeur	Okergeel
Bouwnummer 6, 7, 14, 15, 16, 18, 19 en 20	Kozijnen, ramen en (voor)deuren	Donkergrijs
Bouwnummer 8 en 9	Kozijnen	Licht geel
	Ramen en (voor)deuren voorgevel	Donker blauwgroen
	Ramen kopgevel begane grond en 1 ^e verdieping	Donker blauwgroen
	Ramen en deuren kopgevel 2 ^e verdieping en achtergevel	Wit

Bij bouwnummer 7, 16 en 20 zijn de buitenkozijnen en -ramen in de kopgevel van hout in kleur donkergrijs.

Bij bouwnummer 8 en 9 is het buitenkozijn en -deur op de begane grond tussen de woning en het parkeerterrein van hout in kleur wit.

De buitenkozijnen en -deuren van de algemene ruimtes en tussen het hoofdtrappenhuis en parkeerterrein zijn van hout in kleur wit.

De draairichtingen van ramen en deuren zijn op de tekeningen aangegeven.

In de kozijnen bij bouwnummer 5 en 13 wordt een horizontale onderhoudsvriendelijke gevelbekleding in kleur conform de contracttekeningen toegepast.

Onder de buitenkozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht welke in kleur worden gemoffeld, tenzij anders omschreven.

Bij bouwnummer 6, 7, 14, 15, 16, 18, 19 en 20 worden in de voorgevel onder de buitenkozijnen in het metselwerk gemetselde raamdorpels in bijpassende kleur toegepast.

Boven de buitenkozijnen in het metselwerk zijn thermisch verzinkt stalen lateien aangebracht die eveneens in kleur worden gemoffeld. Bij bouwnummer 6, 7, 14, 15, 18 en 19 (2^e verdieping) zijn de donkergrijze stalen lateien in het zicht om ook de voorgevel een extra accent te geven. In de

achtergevel van bouwnummer 18 en 19 worden boven de muuropeningen ter plaatse van de loggia's ook donkergrijze stalen lateien in het zicht toegepast.

Boven de buitenkozijnen ter plaatse van balkons (bouwnummer 13, 17, 21 en 22) wordt een onderhoudsvriendelijke plaatbekleding in kleur okergeel aangebracht.

De entree van bouwnummer 8 en 9 wordt gekenmerkt door een houten sieromlijsting in kleur okergeel. De bovenzijde wordt afgewerkt met een zinken afdekkap. De plint van deze omlijsting is van antracietgrijs hardsteen.

De entree van bouwnummer 10 wordt links en rechts voorzien van withouten sierstroken.

Beglazing

De beglazing in de buitenkozijnen, -ramen, en -deuren is HR++ isolatieglas en zal, daar waar noodzakelijk is, geluidwerend worden uitgevoerd.

Om het omgevingsgeluid van het wegverkeer en industrie te reduceren zijn in het ontwerp geluidwerende gevelschermen opgenomen, deze zijn terug te vinden op de contracttekeningen. Deze maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning en mogen niet worden verwijderd.

De isolatiewaarde van het glas is zo hoog, dat zich bij bepaalde weersomstandigheden tijdelijk condens op de buitenzijde van het glas kan voordoen. Deze condensvorming valt buiten de garantie.

Dagkantaftimmering en vensterbanken gevelkozijnen

Bij kozijnen in een houtenskeletbouw wand wordt de binnenkant afgewerkt met een wit gegronde aftimmering. Daar waar het kozijn niet doorloopt tot de vloer, vormt de aftimmering aan de onderzijde tevens de vensterbank.

Bij kozijnen in een kalkzandsteen wand wordt een wit gegronde aftimmerlat aangebracht. Aan de onderzijde komt een kunststenen vensterbank. Daar waar het kozijn tot de vloer doorloopt wordt de onderzijde voorzien van een wit gegronde aftimmering.

Sleutels

Alle buitendeuren van een woning zijn met dezelfde sleutel te openen. Per woning ontvangt u bij de oplevering de volgende sleutels:

- 1 dezelfde sleutel t.b.v. de entree hoofdtrappenhuis, entreedeur parkeerterrein / fietsenstalling en t.b.v. gemeenschappelijke berging;
- 6 dezelfde sleutels voor de woning;
- 2 dezelfde sleutels t.b.v. de eigen postvakken bij de hoofdentree (alleen voor bouwnummer 5, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 21 en 22).

10 Parkeerterrein en fietsenstalling

Het parkeerterrein wordt afgeschermd met metalen hekwerken. Het frame in de kleur licht geel, de vulling in okergeel. Aan de kant van de entree fietsenstalling en ter plaatse van de entree naar het hoofdtrappenhuis staat dit hekwerk gedeeltelijk op een gemetselde borstwering. De loopdeuren in het hekwerk zijn vanaf de buitenkant te openen met een sleutel. Aan de binnenzijde is deze voorzien van een bedieningsknop.

De toegang voor auto's tot het parkeerterrein geschied door middel van een metalen vouwhek (speedgate) in de kleur licht geel. Voor het naar binnenrijden wordt het vouwhek met een handzender bediend. Bij oplevering ontvangt u één handzender. Het naar buiten rijden gaat via

een detectielus in de vloer. Het in- en uitrijden wordt met stoplichten geregeld. Direct naast de speedgate is een losse toegangsdeur voor fietsen. Iedere woning heeft de beschikking over 1 parkeerplaats. De parkeerplaatsen worden voorzien van een nummeraanduiding.

Tussen de fietsenstalling en het parkeerterrein komt een metalen hekwerk in de kleur licht geel. In de fietsenstalling zijn fietsenrekken aanwezig maar hoge en lage plaatsen.

In de fietsenstalling is een 2 laags fietsenrek aanwezig. Iedere woning heeft het aantal eigen fietsplekken als hieronder aangegeven.

Bouwnr	Fietsplaatsen totaal
1	4
2	4
3	4
4	3
5	4
6	2
7	2
8	6
9	6
10	5
11	2
12	3
13	5
14	3
15	3
16	3
17	5
18	3
19	3
20	4
21	5
22	4

In de fietsenberging zijn enkele wandcontactdozen aanwezig die zijn aangesloten op de CVZ.

Het betonplafond ter plaatse van het parkeerterrein en de fietsenstalling wordt niet afgewerkt. Op enkele plekken is het plafond voorzien van houtwolcementplaten met isolatie. Dit is ter plaatse van bovenliggende woningen.

Postkasten (alleen voor bouwnummer 5, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 en 22)

In het hekwerk ter plaatse van de entree hoofdtrappenhuis is een stalen postkast-unit in de kleur licht geel opgenomen. In deze unit is voor iedere woning een eigen postkast. De inwerpopeningen zijn buiten, de deurtjes zijn aan de binnenzijde te openen met een sleutel.

11 Technische ruimtes en gemeenschappelijke berging (algemene ruimtes)

De vloer van de technische ruimtes en gemeenschappelijke berging op de begane grond zijn van beton en worden niet afgewerkt.

De buitenkozijnen en -deuren zijn van hout in de kleur wit. Het kozijn van de gemeenschappelijk berging is voorzien van rvs-kozijnbeschermers. De deur heeft een rooster t.b.v. ventilatie en is aan beide zijden voorzien van RVS schopplaten.

De binnenkozijnen en -deuren zijn van hout in de kleur wit.

De binnenwanden zijn van kalkzandsteen en worden niet afgewerkt.

De betonnen plafonds worden niet afgewerkt. Ter plaatse van de bovenliggende woning is het plafond voorzien van houtwolcementplaten met isolatie.

12 Trappen, galerij en lift (algemene ruimtes)

Trappen

De trappen en bordessen in het hoofdtrappenhuis (gelegen tussen bouwnr. 5 en 6) zijn van prefab naturel grijs beton met antislip voorziening. De onderzijde is onafgewerkt.

De trappen en bordessen van het noodtrappenhuis (gelegen tussen bouwnr. 8 en 16) alsmede de trap ter plaatse van de fietsenstalling zijn van metaal in kleur licht geel en voorzien van geperforeerde treden.

Daar waar op tekening staat aangegeven komen langs de trappen en bordessen metalen hekwerken in kleur licht geel met een vulling in kleur okergeel. Langs de muur van deze trappen worden licht geel stalen leuning aangebracht.

Vanaf de 3^e verdieping is het hoofdtrappenhuis afgesloten door een aluminium vliesgevel in de kleur licht geel. In de vliesgevel is blank glas aangebracht.

Het buitenplafond ter plaatse van de entree hoofdtrappenhuis en op de 4^e verdieping in het hoofdtrappenhuis wordt afgewerkt met een onderhoudsvriendelijk plaatmateriaal in kleur ecru.

Galerij

De galerij op de 2^e verdieping (bnr. 18, 19 en 20) is van prefab naturel grijs beton met antislip voorziening. De balustrade bestaat uit een gemetselde borstwering afgewerkt met een betonnen muurafdekker.

Liftinstallaties

Er is 1 personenlift aanwezig. De liftinstallatie is voorzien van een telefoonverbinding waarmee in geval van calamiteiten contact kan worden opgenomen met de meldkamer. De VVE sluit een contract af voor onderhoud en gebruik van de meldkamer.

13 Gezamenlijk leefdek

Het dak op de 1^e verdieping is gedeeltelijk voor algemeen gebruik. Het loopgedeelte wordt voorzien van tegels.

Er worden verschillende lage beplantingen aangebracht in plantenbakken. Tevens komt er, daar waar op tekening staat aangegeven, een zitbank.

De aanplanthoogte is iets geringer dan de beoogde uiteindelijke hoogte. Indien de oplevering buiten het plantseizoen valt, kan de beplanting na de oplevering in een volgend plantseizoen worden aangebracht.

De dakranden worden afgewerkt met een onderhoudsvriendelijk plaatmateriaal in kleur okergeel. Langs de dakranden komt een metalen balustrade. Het frame in de kleur licht geel, de vulling in okergeel.

Eén en ander zoals is aangegeven op de contracttekening.

14 Balkons, loggia's, (dak)terrassen en balustrades (woningen)

Balkons en loggia's

De vloer van de loggia's (bnr. 1, 2, 3, 18, 19) is aan de bovenzijde voorzien van isolatie waarop een bitumen bedekking is aangebracht met grijze betontegels met een afmeting van ca. 30x30cm. De balkons zijn van prefab naturel grijs beton, aan de bovenzijde voorzien van een antislip profiel.

De buitenplafonds bij de loggia's zijn afgewerkt met een onderhoudsvriendelijk plaatmateriaal in kleur wit.

Dakterrassen

De dakterrassen zijn voorzien van isolatie waarop een bitumen bedekking is aangebracht met tegels met een afmeting van ca. 60x60cm. Bij bouwnummer 20 wordt het dakterras voorzien van houten vlonderdelen met antislip voorziening.

Daar waar op tekening staat aangegeven worden tussen de woningen op de 1e verdieping hagen (olijfwilg) geplaatst in plantenbakken. Deze maken onderdeel uit van de Vereniging van Eigenaren.

Balustrades

Langs de balkons, m.u.v. bouwnummer 13, komt een metalen balustrade in kleur licht geel met een vulling van okergeel.

Langs het balkon van bouwnummer 13 en ter plaatse van het dakterras van bouwnummer 20 komt een gemetselde borstwering aan de bovenzijde afgedekt met een prefab betonnen muurafdekker. Bij bouwnummer 20 komt op de gemetselde borstwering tevens een metalen leuning in kleur donkergrijs.

Ter plaatse van bouwnummer 1, 2 en 3 komt bij de loggia's een houten balustrade. De balustrade bij de loggia's van bouwnummer 18 en 19 bestaan uit een gemetselde borstwering aan de bovenzijde afgewerkt met een aluminium muurafdekker en voorzien van een blank glazen scherm.

De balustrade ten behoeve van de Franse balkons bij bouwnummer 6, 7, 14, 15, 18 en 19 zijn metalen lamellen hekwerken in kleur donkergrijs.

De Franse balkons bij bouwnummer 1, 2, 3, 5, 11 en 12 worden voorzien van een balustrade van blank glas.

15 Binnenkozijnen en -deuren (woningen)

De binnenkozijnen in de woningen bestaan uit witte stalen deurkozijnen met bovenlicht voorzien van doorzichtig, blank glas. Bij de technische ruimte en meterkast is het bovenlicht voorzien van een dicht paneel in de kleur wit.

De binnendeuren bestaan uit vlakke opdekdeuren welke fabrieksmatig zijn afgewerkt in een witte kleur. Daar waar noodzakelijk zijn deze geluidwerend uitgevoerd. De deuren zijn voorzien van aluminium deurgarnituur met schilden.

16 Binnenwanden (woningen)

Binnenspouwblad

De binnenspouwbladen zijn van kalkzandsteen, tenzij anders aangegeven. Bij bouwnummer 1, 2, 3 en 10 (2^e verdieping) alsmede bij bouwnummer 18, 19 en 20 (3^e verdieping) worden de binnenspouwbladen uitgevoerd als houtenskeletbouwanden. Een houtenskeletbouwwand is een houten regelwerk met isolatie en aan de binnenzijde voorzien van een gipsvezelbeplating. Eén en ander zoals in de tekening aangegeven.

Woningscheidende wanden

De woningscheidende wanden zijn van kalkzandsteen, tenzij anders omschreven. De woningscheidende wand op de 3^e verdieping tussen bnr. 8+9 bestaat uit een houtenskeletbouwwand.

Lichte scheidingswanden

De lichte scheidingswanden in de appartementen bestaan uit gipsblokken.

17 Trappen en balustrade (woningen)

Bouwnummer 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 19 en 20

De trappen zijn van vurenhout voorzien van witte grondverf, zonder verdere bewerkingen. De niet-en spijkergaatjes zijn nog zichtbaar en niet gestopt.

De trappen op de begane grond van bouwnummer 1, 2, 3, 8, 9, en 10, de trap van de 2^e naar de 3^e verdieping bij bouwnummer 8 en 9 alsmede de trappen van bouwnummer 18, 19 en 20 worden uitgevoerd als een dichte trap. De overige trappen in de woningen worden uitgevoerd als een open trap (zonder stootborden).

Daar waar op tekening aangegeven worden vurenhouten hekwerken aangebracht bestaande uit ronde houten spijlen of een afscheiding door middel van een dicht houten balustradepaneel. De hekwerken en panelen zijn voorzien van witte grondverf.

Langs de muur van deze trappen worden ronde, blank gelakte, beukenhouten muurleuningën aangebracht.

18 Vloer-, wand- en plafondafwerking (woningen)

Vloerafwerking

De betonnen vloeren zijn, tenzij anders omschreven, voorzien van een zwevende anhydriet dekvloer. In de badkamer, m.u.v. de douchehoek, wordt een niet zwevende dekvloer van zandcement aangebracht. In de meterkast, t.p.v. de douchehoek en achter knieschotten wordt geen dekvloer aangebracht.

Wandafwerking

De binnenwanden zijn behang klaar, behoudens in de meterkast. Daar worden de wanden niet afgewerkt.

Plafondafwerking

De betonplafonds, met uitzondering van de meterkast, worden voorzien van wit spuitpleisterwerk. De V-naden blijven zichtbaar.

Daar waar een gipsplafond aanwezig is, wordt deze vlak afgewerkt en eveneens voorzien van wit spuitwerk.

Daar waar zich in een ruimte schuine plafonds bevinden, is de aanwezige beplating van de dak elementen wit afgewerkt.

Op de naden van de dak elementen en bij aansluitingen naar de wand worden wit gegronde aftimmerlatten aangebracht.

19 Badkamer en toiletruimte

In de badkamer en toiletruimte is standaard geen sanitair en tegelwerk aanwezig. In deze ruimten wordt wel een standaard installatie van riool en water aangebracht ten behoeve van sanitaire voorzieningen zoals in de kopers contracttekening aangegeven.

De hoogtes van de aansluitingen zijn terug te vinden in het hoofdstuk 22 "Water- en rioleringsinstallatie".

Heeft u de wens de badkamer en toiletruimte reeds voor oplevering en onder garantie te laten afbouwen, dan verwijzen wij u naar de Afbouwbrochure. Hierin worden de mogelijkheden uitgelegd.

20 Schilderwerk

Tenzij anders omschreven in deze Technische Omschrijving vinden in het gehele werk geen afschilderwerkzaamheden plaats.

21 Keuken

De appartementen worden standaard niet voorzien van een keuken. Ten behoeve van de keuken wordt een standaard installatie aangebracht zoals deze in de contracttekening is opgenomen. Voor wijzigingen aan de installatie verwijzen wij u naar de "Handleiding wijzigingen aan de woning".

22 Water- en rioleringsinstallatie

Daar waar in de koperscontracttekeningen aangegeven zijn de volgende water- en riool aansluitingen aanwezig.

	koud water	warm water	riool
Keuken	ca. 10 cm	ca. 10 cm	ca. 10 cm
Closetcombinatie	ca. 10 cm	-	ca. 10 cm
Fontein	ca. 74 cm	-	ca. 66 cm
Wastafel	ca. 69 cm	ca. 69 cm	ca. 61 cm
Douche	ca. 115 cm	ca. 115 cm	v
Bad	ca. 75 cm	ca. 75 cm	ca. 10 cm
Wasmachine	v	-	v
Aansluitpunt warmtepomp	v	-	v
Condens afvoer ventilatie unit	-	-	v

De wateraansluitingen van de gootsteen, wastafel en fontein eindigen met een chromen stopkraantje.

Ter plaatse van bouwnummer 1, 2 en 3 wordt het leidingwerk van de wastafel voor de wand als opbouw aangebracht.

De afvoer van de douche wordt aangesloten op een douchegoot-wtw. Met een douchegoot-wtw (warmte-terugwinning) wordt de warmte van het weggestroomde douchewater gebruikt om het koude water alvast voor te verwarmen. Hierdoor verbruikt de warmtepomp minder stroom.

De overige aansluitingen in de badkamer en het toilet zijn afgedopt.

Bij bouwnummer 1, 2, 3, 8, 9 en 10 is de wateraansluiting in de pantry op de begane grond ter plaatse van de warmtepomp afsluitbaar.

De wateraansluiting van de wasmachine is voorzien van een beluchte wasmachine kraan.

De afvoerleidingen van het riool worden uitgevoerd in kunststof leidingen.

De woning is aangesloten op het riool en waterleidingnet. De aansluitkosten zijn in de aanneemsom opgenomen. De watermeter bevindt zich in de meterkast.

23 Gasinstallatie

Het appartement is niet voorzien van een gasinstallatie.

24 Verwarmingsinstallatie

Verwarming, koeling en warm tapwater

De woning wordt door Evoyo voorzien van een energiesysteem t.b.v. verwarming, koeling en warm tapwater. De installatie van Evoyo is geplaatst in de technische ruimte. Deze installatie maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en deze Technische Omschrijving. Voor nadere specificaties verwijzen wij u naar de stukken van Evoyo.

Vloerverwarming

De woning is in alle (verwarmde) ruimtes voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De ruimtes worden verwarmd door leidingen die in de vloer liggen waardoor verwarmingswater wordt gepompt.

Daar waar op tekening staat aangegeven wordt een verdeler geplaatst. Indien deze in een verblijfs- of verkeersruimte is gepositioneerd, wordt deze voorzien van een omkasting. Vanuit de verdelers lopen de vloerverwarmingsleidingen naar de vloer van de verschillende ruimtes in de woning.

Bij het ontwerp is uitgegaan van de volgende te behalen garantie temperaturen onder de in de garantieregeling omschreven condities;

Verblijfsruimten	22 °C
Badkamer	22 °C
Toiletruimte	18 °C
Verkeersruimten	18 °C
Onbenoemde ruimte	18 °C
Techniekruimte	geen norm

Indien noodzakelijk wordt in de badkamer een elektrische radiator geplaatst om de garantie temperatuur van 22 °C te kunnen halen.

Bediening verwarming

Voor de aansturing wordt in iedere af te sluiten verblijfsruimte een ruimtethermostaat aangebracht. Deze ruimtes zijn daardoor afzonderlijk van elkaar te regelen. De hoofdbediening hangt in de woonkamer. De hoofdbediening hoort bij de levering van Evoyo en maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

25 Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie

De woning wordt voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Hierbij wordt op verschillende plaatsen in het appartement lucht toegevoerd en afgezogen. Toevoer ventielen worden aangebracht in alle verblijfsruimten en de onbenoemde ruimte. Afzuigventielen worden geplaatst in onder andere de keuken, badkamer, toiletruimte en bij de wasmachineopstelling.

De installatie is voorzien van een hoofdbediening met een CO₂-sturing. Het bedieningspaneel bevindt zich naast de kamerthermostaat in de woonkamer/keuken. Tevens wordt een draadloze bediening met timerfunctie in de badkamer geleverd. Deze wordt bij de oplevering los geleverd. De ventilatie unit bevindt zich in de technische ruimte. De kanalen van de mechanische installatie zijn opgenomen in de vloeren, plafonds en leidingkokers. In de technische ruimte komen deze ook in het zicht.

Op de contracttekening zijn de posities van de toevoer- en afzuigventielen indicatief weergegeven. De exacte positie wordt bepaald door de installateur.

Het op het afzuigstelsel aansluiten van een waskap is niet toegestaan. Wij gaan ervan uit dat u een recirculatiekap aanbrengt.

26 Elektrotechnische installaties

Elektra in de woningen

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zijn van wit kunststof en worden horizontaal en als volledig inbouw uitgevoerd. Tenzij in de contracttekeningen anders aangegeven. Alle wandcontactdozen zijn uitgevoerd met randaarde.

Uitvoering van de elektrische installatie kan geheel of gedeeltelijk opbouw zijn in de meterkast en ter plaatse van de technische installaties.

Tenzij op de contracttekening anders aangegeven, is het schakelmateriaal op de volgende hoogtes aangebracht:

- schakelaars	ca. 105 cm
- combinatie schakelaar met wandcontactdoos	ca. 105 cm
- wandcontactdozen	ca. 30 cm
- wandcontactdoos badkamer	ca. 120 cm
- wandcontactdoos wasmachine/droger	ca. 105 cm
- data-aansluiting	ca. 30 cm
- loze leidingen	ca. 30 cm
- wandlichtpunt badkamer	ca. 160 cm
- overige wandlichtpunten (binnen)	ca. 190 cm
- buiten lichtpunt (aan de gevel)	ca. 230 cm
- bediening MV	ca. 150 cm
- thermostaat	ca. 150 cm

Het elektra ten behoeve van de technische installatie (zoals wtw-unit, verdelers e.d.) is niet in de contracttekeningen opgenomen. Deze worden conform opgave installateur uitgevoerd.

Het exacte aantal groepen dat benodigd is, wordt bepaald door de installateur.

De volgende wandcontactdozen zijn in ieder geval aangesloten op een aparte groep:

- koken (2x230Volt perilex)
- oven
- wasmachine
- PV-panelen

Het appartement is aangesloten op het elektriciteitsnet. De aansluitkosten zijn in de aanneemsom opgenomen. De meter bevindt zich in de meterkast.

PV-panelen

Op de contracttekeningen staan indicatief PV-panelen weergegeven. Deze installatie maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en deze Technische Omschrijving.

Voor nadere specificaties verwijzen wij u naar de stukken van Evoyo.

Rookmelders

De woning is voorzien van onderling gekoppelde rookmelders. De rookmelders worden aangesloten op 230Volt en zijn voorzien van een back-up batterij. De rookmelders zijn indicatief weergegeven. Het exacte aantal en de positie worden bepaald door de installateur, zodat voldaan kan worden aan de geldende regelgeving.

Telefoon / Televisie aansluiting

In de woonkamer wordt een data-aansluiting aangebracht.

De aansluitkosten van telefoon en kabel zijn niet in de aanneemsom inbegrepen. U dient zelf een contract af te sluiten met een leverancier. Het kan zijn dat deze partij u aansluitkosten in rekening brengt.

Videfoon installatie

In het hekwerk ter plaatse van de entree hoofdtrappenhuis is een bellentableau met videfoon installatie opgenomen. Via de binnen unit in de woning kan gezien worden wie er bij de entree heeft aangebeld en er kan met deze persoon worden gesproken. Met de videfoon installatie kan de toegangsdeur op de begane grond worden geopend.

Bij de voordeur van de woning is een beldrucker aanwezig. De deurbel is gemonteerd ter plaatse van de meterkast. (De beldrucker is niet aangesloten op videofoon installatie)

Verlichting gemeenschappelijke ruimtes:

De algemene ruimte zijn verlicht. De aansturing van de verlichting gebeurt middels timerfuncties en bewegingscensoren. Daar waar noodzakelijk is ook een noodverlichtingsinstallatie voorzien.

De algemene buitenverlichting wordt geschakeld middels timerfunctie en schemer schakelaar.

Brandveiligheid

Het parkeerterrein wordt voorzien van de nodige blusmiddelen.

27 Tot slot

Het bouwbesluit hanteert andere ruimte benamingen dan in deze Technische Omschrijving en de contracttekeningen zijn opgenomen. Om begripsverwarring te voorkomen treft u onderstaand schema aan.

Contracttekening

woonkamer
kantoor
slaapkamer
keuken
entree
(trap) hal / gang / overloop
toilet
badkamer
meterkast (mk)
tech.ruimte
berging
(inloop / trap) kast
balkon / loggia / (dak) terras
onbenoemde ruimte

Benaming volgens het Bouwbesluit:

verblijfsruimte
verblijfsruimte
verblijfsruimte
verblijfsruimte
verkeersruimte
verkeersruimte
toiletruimte
badruimte
meterruimte
technische ruimte
bergruimte
bergruimte
buitenruimte
onbenoemde ruimte

Voor zover er merknamen in deze Technische Omschrijving (en/of bijlagen) zijn genoemd, is dit onder voorbehoud van leverbaarheid op dat moment. De ondernemer is gerechtigd een alternatief toe te passen, mits dit minimaal gelijkwaardig is.

In deze Technische Omschrijving zijn enkele impressies en kleuren opgenomen. Wij willen u er nadrukkelijk op wijzen dat hieraan geen rechten ontleend kunnen worden. De impressies zijn bedoeld om een indruk te geven.

De in deze Technische Omschrijving en op de contracttekeningen vermelde maten en materialen zijn met zorg vastgesteld. Toch is het altijd mogelijk dat als gevolg van gestelde eisen vanwege overheden en/of nutsbedrijven, dan wel leveringsproblemen of gewijzigde constructies, nadere uitwerking van de leidingschachten, leidingen en kabelgoten etc., wijzigingen in het werk moeten worden doorgevoerd. Deze veranderingen mogen nooit afbreuk doen aan kwaliteit, bruikbaarheid of uiterlijk van de woning en geven geen der partijen enige aanspraak op verrekening van meer- of minderwerkkosten.

De ingeschreven maten zijn "circa" maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

Wij gaan ervan uit dat u zelf, na oplevering, een vloerafwerking aanbrengt van circa 1cm. In de afwerking van de woning is hier rekening mee gehouden.

Wij gaan er vanuit dat u zelf, na oplevering, een vast douchescherm plaatst. Dit is benodigd om te zorgen dat er geen ongewenste risico's ontstaan met in de nabijheid van de douchezone gesitueerde elektrapunten en eventueel aanwezige elektrische radiatoren. Alsmede ter voorkoming van schade aan (binnen) kozijnen, binnendeuren en eventueel (optioneel) geplaatste wastafelmeubels.

Er is geen glazenwasinstallatie aanwezig.

Onverkort gelden de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Verder zijn van toepassing:

- Het Bouwbesluit 2012 en de daarbij behorende eisen;
- Woningborg Garantie- en waarborgregeling;
- Gemeentelijke bouwverordening en aanvullende bepalingen;
- Bepalingen van de Nutsbedrijven, e.d.