
TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Hoefse Hage te Amersfoort

20 appartementen



Deze technische omschrijving behoort bij de 20 appartementen met de bouwnummers: A.001-A.002, A.101 t/m A.104, A.201 t/m A.204, A.301 t/m A.304, A.401 t/m A.404 en A.501-A.502.

De bouw wordt gerealiseerd door Lithos Bouw B.V., ingeschreven onder nummer 64731488 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen. Hierna te noemen: Lithos.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Indien de technische omschrijving en de overige stukken niet met elkaar overeenkomen is de technische omschrijving maatgevend.

Inleiding

Voor deze woningen wordt door Lithos het certificaat van Woningborg aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient vóór het waarmaken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de woning.

Inhoudsopgave

PAG

1	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	4
1.1	Administratieve bepalingen	4
1.2	Nadere bepalingen	4
1.3	Grondwerk	5
1.4	Riolering	5
1.5	Terreinverhardingen	5
1.6	Terreininrichting	6
1.7	Betonwerk	6
1.8	Metselwerk	6
1.9	Systeembvloeren	6
1.10	Timmerwerken	7
1.11	Metaalconstructiewerk	7
1.12	Kozijnen, ramen en deuren	7
1.13	Betonnen trappen, bordessen en banden	8
1.14	Dakbedekkingen	9
1.15	Hemelwaterafvoeren	9
1.16	Beglazing	9
1.17	Kunststeen	10
1.18	Stukadoorswerk	10
1.19	Tegelwerk	11
1.20	Vloerafwerkingen	11
1.21	Metaalwerk	12
1.22	Plafond- en wandsystemen	13
1.23	Afbouw-timmerwerk	13
1.24	Schilderwerk	14
1.25	Keukeninrichting (zie ook keukendocumentatie)	14
1.26	Binnenriolering	15
1.27	Waterinstallatie	15
1.28	Sanitair (zie ook sanitair documentatie)	15
1.29	Verwarmingsinstallatie	16
1.30	Natuurlijke ventilatie	17
1.31	Mechanische balansventilatie installatie	17
1.32	Elektrische installatie	18
1.33	Lift	21
	Kleur- en materiaalstaat	22

2 RUIMTE AFWERKSTAAT

2.1	Hal	23
2.2	Toilet	23
2.3	Woonkamer	23
2.4	Keuken	23
2.5	Slaapkamers	24
2.6	Badkamer	24
2.7	Technische berging / techniek	24
2.8	Gemeenschappelijke ruimten	24

1. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1.1 Administratieve bepalingen

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Van toepassing zijnde voorschriften

Bepalingen van plaatselijke Nutsbedrijven, het bouwbesluit en de nadere voorschriften en bepalingen van de gemeente Amersfoort.

1.2 Nadere bepalingen

Oplevering

De oplevering van de appartementen zal plaatsvinden binnen een termijn, nader in de koop-/aannemingsovereenkomst genoemd.

Aansluitingen nutsbedrijven

De appartementen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektra- en rioleringsnet. De eenmalige kosten hiervan zijn in de aanneemsom inbegrepen en de bovengenoemde aansluitingen vinden voor oplevering plaats.

De kosten voor elektra en water zijn tot aan de oplevering voor Lithos bouw & ontwikkeling.

De appartementen worden niet aangesloten op het openbare gasnet.

U heeft vrije keuze in de leverancier van elektra. Wij verzoeken u echter te zijner tijd nauwkeurig onze instructies op te volgen bij het aangaan van de contracten met de leverancier van uw keuze, zodat u bij oplevering ook daadwerkelijk elektra in het appartement heeft.

Peil

Als peil wordt de bovenkant van de afgewerkte begane vloer van de entreehal van het appartementencomplex aangehouden. Dit peil zal worden bepaald of uitgezet op aanwijzing van de betreffende gemeentelijke instantie. Alle op tekening aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van deze peilmaat.

Natuurinclusief Bouwen

Conform het beleid van Gemeente Amersfoort zijn in het plan enkele voorzieningen getroffen ten aanzien van het zogenaamde Natuurinclusief Bouwen.

Gemeente Amersfoort treft in het openbaar terrein maatregelen, maar ook in of aan de woningen zijn enkele voorzieningen verwerkt. Concreet bij de woningen in plan Hoefse Hout blok A zijn dat:

- inbouwstenen voor vleermuizen
- groene daken ter plaatse van het hoofddak

Tijdelijke voorzieningen

Tijdens de bouw worden de nodige bouwwegen, opslagloodsen en schaftlokalen geplaatst. De aannemer en andere belanghebbenden behouden zich het recht voor reclameborden op de bouwplaats te plaatsen.

1.3 Grondwerk

Graafwerkzaamheden

Het terrein onder het complex wordt ontgraven tot de onderkant van de funderings- en funderingsplaatvloer. Voor de aanleg van de fundering, riolering en leidingen worden de nodige graafwerkzaamheden verricht.

Aanvullings- en ophogingwerkzaamheden

De funderingen alsmede de sleuven voor de riolering en leidingen worden aangevuld met uitkomende grond.

Diversen

Levering van onder andere (straat)zand, teelaarde en werkzaamheden zoals (diep)omspitten, draineren en dergelijke ten behoeve van tuinaanleg en bestratingen anders dan hierna omschreven, zijn niet in de koopsom begrepen.

1.4 Riolering

De riolering bestaat uit een zogenaamd gescheiden stelsel volgens de eisen van de gemeente. Dit houdt in dat het regenwater gescheiden van het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd. De binnen- en de buitenriolering wordt samengesteld uit kunststofbuizen met de nodige hulpstukken en aangesloten op het gemeenteriool. De diameter van de verschillende rioleringsbuizen is volgens de voorschriften.

1.5 Terreinverhardingen

De entreezijde grenst aan de printerweg dat in hoofdzaak bestaat uit een rijbaan met groenstroken en een trottoir. De omliggende verharding en groen wordt nader ingericht door de gemeente. De terreinverharding en inrichting valt niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborg regeling.

In de halfverdiepte parkeerkelder van het naastgelegen appartementencomplex bevinden zich parkeerplaatsen. De inrit van deze parkeerkelder is gelegen aan de Printerweg.

Parkeren in de parkeerkelder

Bij de meeste appartementen hoort een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder. Zo beschik je over een vaste, overdekte parkeerplek dichtbij je appartement. De parkeerplaats wordt separaat geprijsd en maakt bij de daarvoor aangewezen appartementen onderdeel uit van de aankoop.

Op de begane grond wordt voorzien in een gemeenschappelijke fietsenstalling ten behoeve van de bewoners. De fietsen kunnen worden gestald in de hiervoor aangewezen fietsenstalling.

1.6 Terreininrichting

Het omliggende gebied wordt door de gemeente verder ingericht met onder andere groenstroken, bomen en plantenbakken.

In het omliggende openbare gebied worden door de gemeente Amersfoort ondergrondse afvalcontainers geplaatst. De exacte locatie, uitvoering en inpassing van deze voorzieningen worden door de gemeente bepaald en maken onderdeel uit van het totale gemeentelijke inrichtingsplan voor de openbare ruimte.

1.7 Betonwerk

Alle gewapende betonconstructies zullen worden uitgevoerd volgens berekening van de constructeur en ter goedkeuring van bouw- en woningtoezicht.

De funderingen, verdiepingsvloeren en alle overige op de tekeningen aangegeven betonwerken zullen in gewapend beton worden uitgevoerd.

Daar waar nodig worden sparingen voor riool en nutsvoorzieningen opgenomen.

1.8 Metselwerk, binnenbladen en scheidingswanden

De gevels (wild verband) worden vanaf de fundering gemetseld in een gebakken steen volgens monster ter keuze architect/aannemer.

De schoonmetselwerkmuren worden volgens de zogenaamde “doorstrijkmethode” gemetseld. Dit houdt in dat het metselwerk tijdens het metselen gelijk wordt afgewerkt en dat er naderhand geen voegwerk wordt toegepast. De kleur van de doorstrijkmortel wordt door de aannemer bepaald in overleg met de architect.

Tussen de binnen- en de buitenspouwbladen van bovengenoemde gevels wordt een luchtspouw aangebracht waarin een isolatie komt. De totale isolatiewaarde van de gemetselde gevel bedraagt tenminste $R_c=5,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.

In de gevel worden voldoende voorzieningen aangebracht voor de ventilatie, waterkering en/of afwatering. Tevens zullen de benodigde dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden aangebracht.

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gelijmde massieve kalkzandsteenelementen.

De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden bestaande uit gasbeton of gibo wanden van 100 mm dik. De scheidingswanden tussen de slaapkamers onderling worden uitgevoerd met een isolatie-index voor luchtgeluid van tenminste -20 dB.

1.9 Systeemvloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde kanaalplaatvloer met een isolatiewaarde van tenminste $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in betonnen breedplaatvloeren.

De vloeren worden voorzien van de nodige sparingen, raveelijzers etc. Alle leidingdoorvoeringen e.d. in de begane grondvloer worden tocht dicht afgewerkt.

Het is niet toegestaan zonder toestemming van de fabrikant/ leverancier van de prefab betonvloeren in de vloeren te boren, hakken e.d.

1.10 Timmerwerken

De gevelvlakken met houten gevelbekleding worden uitgevoerd op een houtskeletbouw achterwand. Deze achterwand bestaat uit een houten stijl- en regelwerkconstructie met de benodigde isolatie, constructieve beplating, waterkerende en dampremmende voorzieningen, een en ander conform de bouwkundige en bouwfysische eisen.

De houten gevelbekleding wordt aangebracht op een regelwerkconstructie, waarbij achter de gevelbekleding een geventileerde spouw wordt gerealiseerd. De definitieve uitvoering, waaronder houtsoort, profiel, afwerking en bevestiging, wordt bepaald aan de hand van de nadere technische uitwerking.

1.11 Metaalconstructiewerk

Waar dat volgens de constructietekeningen en berekeningen nodig is, worden de nodige stalen balken, kolommen en lateien aangebracht. Daar waar vereist worden metalen delen bekleed met brandwerend materiaal.

1.12 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout. De boven de kozijnen aanwezige panelen worden opgebouwd uit houten regelwerk en afgewerkt met multiplex. Waar dit volgens de ventilatieberekeningen noodzakelijk is, wordt in het paneel een ventilatierooster opgenomen. Daar waar nodig, op basis van akoestisch onderzoek, zullen de ventilatieroosters uitgevoerd worden als zogenaamde suskast.

De voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd als dichte multiplex deuren en voorzien van een deurspion.

Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen in de gemeenschappelijke ruimten en trappenhuizen worden uitgevoerd in hardhout. Waar vereist worden deze kozijnen brandwerend uitgevoerd, conform de geldende brandveiligheidseisen.

De deuren in de gemeenschappelijke ruimten worden uitgevoerd als houten deuren. Afhankelijk van de betreffende ruimte en functie worden deze uitgevoerd als dichte deuren of als deuren voorzien van glasopeningen.

De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn metalen kozijnen geschikt voor opdekdeuren. Deze kozijnen zijn voorzien van glazen of dichte bovenlichten/panelen. Dit geldt niet voor de appartementen op de begane grond i.v.m. de verdiepingshoogte van 3660mm. De binnendeurkozijnen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte witte deuren in opdekuitvoering. De afstand onderkant deur tot bovenkant dekvloer bedraagt circa 28 mm.

Achter de binnendeuren die grenzen aan tegelvloeren van toilet en badkamer en onder de binnendeur van de technische berging worden kunststeen dorpels aangebracht (zie 1.17). Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

De binnendeurkozijnen van de meterkasten in de gangzone worden uitgevoerd als houten kozijnen geschikt voor stompe deuren. Deze meterkastkozijnen zijn voorzien van fabrieksmatig afgelakte stompe deuren en voorzien van nodige ventilatieroosters.

Hang- en sluitwerk

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk aangebracht, van solide kwaliteit, in licht metalen uitvoering. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen voldoet aan de eisen die gelden voor weerstandsklasse 2. Dit houdt onder meer in dat het hang- en sluitwerk inbraakwerend is. Daartoe worden de scharnieren van buitendeuren en ramen voorzien van dievenpinnen en de deursloten voorzien van gelijksluitende cilinders.

Deurdrangers worden, indien nodig, geplaatst op de gemeenschappelijke deuren in de verkeersruimten.

De woningtoegangsdeuren van de appartementen worden voorzien van een vrijloopdeurdranger, omdat deze deuren zich in een brandscheiding bevinden. Een vrijloopdeurdranger is een deurdranger die pas in werking treedt nadat er een signaal is ontvangen van de brandmelder.

De binnendeuren worden opgehangen aan minimaal 3 stuks paumelles. De binnendeuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren zijn voorzien van een loopslot.

De entree deur van het appartementengebouw, de entree deur van de fietsenstalling, de voordeur en balkondeur van het appartement worden voorzien van een cilinderslot die te openen is met dezelfde sleutel.

De toegang van de parkeerkelder is door middel van een elektrische speedgate voorzien van stoplichten, detectielus en handzenders.

1.13 Betonnen trappen, bordessen en banden

De balkons van de appartementen, met uitzondering van de balkons op de begane grond, en de gevelbanden worden uitgevoerd in lichtgrijze/witte prefab betonelementen. De bovenzijde van de balkonelementen wordt voorzien van een antislipmotief.

De bordessen en trappen in de gemeenschappelijke ruimten worden uitgevoerd in grijs naturel prefab beton, conform de tekeningen. De bovenzijden van deze elementen worden voorzien van een antislipmotief en schrobranden.

De balkons worden constructief berekend op een gelijkmatig verdeelde gebruiksbelasting van maximaal 250 kg/m². Deze belasting betreft het totaal van personen en aanwezige voorwerpen, zoals buitenmeubilair, bloembakken en zonwering. Vanwege mogelijke plaatselijke puntbelastingen wordt geadviseerd geen zware bloembakken of vergelijkbare voorwerpen op de balkons te plaatsen. Het is niet toegestaan om in de prefab betonelementen van de balkons te boren.

1.14 Dakbedekkingen

Het hoofddak wordt voorzien van een afschotisolatie met een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$, waarover een bitumen dakbedekking komt. De randen worden afgewerkt met een dakrand en een aluminium trim. Nabij de dakrand worden enkele noodoverlopen/spuwers geplaatst.

Het dak wordt waar nodig voorzien van een ballast laag bestaande uit grof grind of mechanisch bevestigd aan de betonnen dakvloer.

Ten behoeve van het onderhoud aan de technische installaties en dak worden enkele staptegels op het dak aangelegd. Het dak wordt voorzien van een veiligheidssysteem voor onderhoudswerkzaamheden aan het dak.

De dakterrassen van de penthouses worden voorzien van een dakafwerking met Moso bamboe vlonderdelen o.g., aangebracht op een “click-on Grad” bevestigingssysteem. De vlonderdelen worden gemonteerd op een geschikte onderconstructie, waarbij de bevestiging zoveel mogelijk verdekt wordt uitgevoerd. De definitieve uitvoering, maatvoering en detaillering worden afgestemd op de technische uitwerking en de voorschriften van de leverancier.

1.15 Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren met de nodige hulpstukken worden samengesteld uit kunststof en aluminium buismateriaal en aangesloten op het gescheiden rioleringsysteem. Een en ander wordt uitgevoerd conform de voorschriften en eisen van de gemeente Amersfoort.

De hemelwaterafvoer van het hoofddak wordt via de schachten binnendoor afgevoerd, middels een traditioneel vrijvervalsysteem dan wel een volvulsysteem. De definitieve keuze en uitvoering worden bepaald aan de hand van de technische uitwerking en berekeningen.

De hemelwaterafvoeren van de balkons lopen via de balkons naar de riolering en blijven in het zicht.

1.16 Beglazing

Alle glasopeningen in de buitengevels van de woningen worden voorzien van blank isolerend HR++ glas. Het type en de opbouw van de beglazing worden bepaald op basis van de eisen die voortkomen uit de definitieve BENG-berekeningen.

De op de gevel aangegeven paneelvullingen t.p.v. vloerovergangen of voor achterliggende constructies worden voorzien van een dicht nader te bepalen paneelvulling.

De glazen bovenlichten van de binnendeurkozijnen in de appartementen worden voorzien van enkel glas.

1.17 Kunststeen

Onder de binnendeurkozijnen van het toilet, badkamer en technische berging/ techniek worden kunststenen dorpels aangebracht.

1.18 Stukadoorswerk

Appartementen

Spuitwerk in structuur wordt in de appartementen aangebracht op:

- de onderzijde van de betonnen plafonds met uitzondering van de meterkast (V-naden blijven in het zicht)
- wanden boven wandtegels in de toiletruimte.

Voor zover niet anders omschreven, worden de wanden van de onderstaande ruimten behangklaar afgewerkt:

- de woonkamer/keuken;
- de hal;
- de slaapkamers;
- de berging.

Voor de verschillende wandtypen gelden de volgende afwerkingsklassen:

- stukadoorswerk: **Groep 3** conform de TBA-Tabelkaart 'Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen';
- cellenbetonwanden: **Groep 2** conform de 'Oppervlaktebeoordelingscriteria voor wanden opgebouwd uit cellenbeton of gipsblokken'.

De wanden zijn hiermee geschikt voor de verdere afwerking met dikker behang of een gestructureerde wandafwerking. Kleine oneffenheden, bewerkingssporen, naden en kleurverschillen kunnen binnen de geldende beoordelingscriteria aanwezig blijven. Voor het aanbrengen van dun behang, renovlies of schilderwerk moeten de wanden door de koper nader worden geëgaliseerd, geschuurd en voorgestreken.

Gemeenschappelijke ruimten

De wanden en plafonds van de entree, gangen en trappenhuis worden op alle verdiepingen voorzien van spuitwerk in structuur, m.u.v. prefab trappen en bordessen deze blijven onafgewerkt. De wanden en plafonds van de overige algemene ruimten blijven onafgewerkt. Daar waar nodig kunnen er in verband met bouwfysische en akoestische eisen aanvullende voorzieningen en afwerkingen worden uitgevoerd aan zowel plafond als wand.

1.19 Tegels

Vloertegels appartementen

De vloertegels worden geleverd en gelegd op de vloeren van het toilet en de badkamer. De keuze bestaat uit gebakken tegels volgens monsters. De vloertegels in de badkamer en het toilet worden grijs afgevoegd.

Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels onder afschot aangebracht. Om een goede afwatering te waarborgen worden hier tegels van ca 15 x 15 cm toegepast. De vloertegels worden niet strokend aangebracht met de wandtegels.

Wandtegels appartementen

De wandtegels worden geleverd en geplaatst in:

- het toilet, tot circa 120 cm boven de vloer
- de badkamer, tot het plafond.

De keuze bestaat uit de keramische tegels volgens monsters (standaard 20x25). De wandtegels worden aangebracht met tegellijm en wit afgevoegd. Ter plaatse van de overgang tussen vloer- en wandtegels en ter plaatse van de hoeken tussen de wandtegels onderling worden de voegen afgekit met een sanitairkit.

Bij de door ons geselecteerde showroom Arvero kunt u uw tegelwerk geheel naar eigen wens aanpassen.

Voor oplevering kan uitsluitend tegelwerk worden aangebracht dat is gekozen via de door ons geselecteerde showroom. Tegelwerk dat bij een andere leverancier of showroom wordt aangeschaft, kan niet vóór oplevering worden aangebracht.

De badkamers worden niet casco opgeleverd. De sanitaire ruimten worden uitgevoerd en afgewerkt conform de technische omschrijving en de gemaakte keuzes via de geselecteerde showroom.

1.20 Vloerafwerkingen

Voor zover geen tegelvloeren worden aangebracht, worden de vloeren in de appartementen voorzien van een dekvloer. De gemiddelde dikte van deze dekvloer bedraagt circa 60mm. De dekvloer betreft geen gebruiksklare eindafwerking en dient na oplevering door de koper te worden voorzien van een vloerafwerking.

Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) mag het hoogteverschil tussen de uiteindelijke vloerafwerking en de bovenzijde van de drempel van de voordeur maximaal 20 mm bedragen. Tijdens de uitvoering wordt tussen de onafgewerkte dekvloer en de bovenzijde van de drempel een hoogteverschil van circa 30 mm aangehouden. Hierbij is rekening gehouden met een door de koper aan te brengen vloerafwerking, inclusief eventuele ondervloer en/of lijmlaag, met een totale dikte van circa 10 mm.

De koper dient bij de keuze en plaatsing van de vloerafwerking door een vloerendeskundige te laten beoordelen of aan het maximaal toegestane hoogteverschil wordt voldaan.

Vloerverwarming en vloerafwerking

De woning wordt verwarmd door middel van vloerverwarming. Bij de keuze van de vloerafwerking moet hiermee rekening worden gehouden. De vloerafwerking mag de warmteoverdracht van de vloerverwarming niet belemmeren. De totale warmteweerstand van de vloerafwerking, inclusief een eventuele ondervloer, mag maximaal $R = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$ bedragen.

Op vloerverwarming kunnen verschillende gangbare vloerafwerkingen worden toegepast. De geschiktheid voor vloerverwarming wordt doorgaans door de leverancier aangegeven. De koper dient dit vooraf bij de leverancier of vloerendeskundige te controleren.

In de dekvloeren zijn leidingen van de vloerverwarming en mogelijk overige installaties opgenomen. Het is daarom niet toegestaan om in de dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren of op een andere mechanische wijze bevestigingen aan te brengen.

Vloeren gemeenschappelijke ruimten

De entreehal op de begane grond wordt voorzien van een tegelvloer volgens monster. Achter de entreedeur wordt een schoonloopmat aangebracht. Rondom de tegelvloer wordt een bijpassende tegelplint aangebracht. Een en ander wordt uitgevoerd conform de tekeningen en de kleur- en materiaalstaat.

De gangen en voorportalen waaraan de appartementen zijn gelegen, worden voorzien van vloerbedekking.

De vloeren van de overige gemeenschappelijke ruimten worden niet nader afgewerkt.

1.21 Metaalwerk

In het project worden diverse metaalwerken gebruikt, zoals:

- aluminium waterslagen op kleur onder de buitenkozijnen
- aluminium kader rondom kozijnen (zijkanten en bovenzijde)

Hekwerken

De balkonhekken en traphekken in de gemeenschappelijke ruimte (trappenhuis) worden uitgevoerd als metalen hekwerken met de combinatie van een spijlen- en / of glasvulling conform ontwerp architect.

Dakkappen

Op het dak worden dakkappen geplaatst als uitmonding van diverse kanalen.

Postkasten

Ter plaatse van de hoofdentree worden postkasten gemonteerd en een digitaal bellentableau voorzien van bel drukkers, videofoon, naamsvermelding en huisnummerplaatjes.

1.22 Plafond- en wandsystemen

Ter plaatse van de hoofdentree en de algemene verkeersruimten op de begane grond wordt een systeemplafond aangebracht.

Ter verbetering van de akoestiek worden in de trappenhuisen plafondeilanden aangebracht, bestaande uit hele houtwolcementplaten van het type Heraklith of technisch gelijkwaardig. Tegen de plafonds van gemeenschappelijke en algemene ruimten die onder een appartement zijn gelegen, worden waar dit volgens de thermische berekeningen noodzakelijk is geïsoleerde houtwolcementplaten of systeemplafonds aangebracht. Deze platen worden uitgevoerd in de kleur wit.

De wanden van de stallingsgarage die grenzen aan een appartement of woning worden, waar dit volgens de thermische berekeningen noodzakelijk is, voorzien van een geïsoleerde voorzetwand.

1.23 Afbouwtimmerwerk

Verwijsborden

Verwijsborden worden aangebracht in de gemeenschappelijke verkeersruimten.

Huisnummering

Naast de inpandige voordeuren van de appartementen worden huisnummerbordjes aangebracht.

Plinten

In de appartementen worden standaard geen plinten aangebracht.

In de algemene ruimten waar vloerbedekking wordt aangebracht worden hardhouten, fabrieksmatig afgelakte, plinten aangebracht.

Meterkast

De meterkast wordt voorzien van een meterbord volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

In de woningen wordt een prefab kast toegepast ten behoeve van de installatie voor de stadsverwarming. De overige meterkast, bestemd voor water, elektra en media, is gesitueerd in de gangzone van de woning. De uitvoering en indeling worden afgestemd op de installatietechnische uitwerking en de geldende voorschriften van de nutsbedrijven.

1.24 Schilderwerk

Het schilderwerk wordt uitgevoerd in de kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

Het uit te voeren buitenschilderwerk vindt, indien mogelijk, plaats voor de oplevering of indien dit niet mogelijk is binnen een termijn van 12 maanden daarna, één en ander afhankelijk van het jaargetijde waarin de oplevering plaatsvindt.

Binnen schilderwerk

De binnenzijde van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden behandeld als onder buitenschilderwerk staat omschreven.

In het zicht komende leidingen worden niet geschilderd.

Alle materialen die fabrieksmatig worden behandeld, zoals bijvoorbeeld de binnendeurkozijnen en -deuren, enzovoort, worden op de bouwplaats niet nader behandeld.

1.25 Keukeninrichting (zie ook keukendocumentatie)

De woning is voorzien van een keuken conform de keukendocumentatie.

Deze keuken kunt u naar wens aanpassen bij onze keukenshowroom Arvero in Duiven. Bij eventuele veranderingen in de keuken worden alle benodigde aanpassingen door Arvero gecoördineerd zodat u zelf niets hoeft te regelen.

De keuken wordt na oplevering van de woning geplaatst en valt niet onder de garantie van de koop- en aanneemovereenkomst.

Bij een keuken geleverd door derden ontvangt u van ons een retourbedrag voor het vervallen van de standaard keuken. U dient zelf zorg te dragen voor het aanpassen van de standaardinstallatie na oplevering van uw woning. Wij kunnen de standaardinstallatie ook namens u aanpassen, een en ander conform de aparte toelichting/ instructie.

Het is niet mogelijk de standaardkeuken te verzilveren voor bijvoorbeeld:

- contanten
- een keuken die niet bestemd is voor de desbetreffende woning
- ander meerwerk dan hierboven is omschreven
- losse onderdelen ten behoeve van de keuken

1.26 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in gerecycled (indien verkrijgbaar en toepasbaar) pvc-buizen, compleet met alle benodigde hulpstukken.

De standleidingen worden tot boven het dak doorgetrokken en worden bovendaks ontluicht door middel van de gecombineerde dakkap.

De volgende installatieonderdelen in het appartement worden, met de nodige stankafsluiters, aangesloten op het riool:

- closetcombinaties
- fonteintje
- keukengootsteen

- wastafel
- douchehoek
- wasmachineaansluiting.

1.27 Waterinstallatie

Koudwaterleiding

Vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter wordt een koudwaterleiding-installatie gelegd naar de volgende tappunten:

- closetcombinatie en fontein in toilet
- afgedopt aansluitpunt in de keuken
- wastafel en douchecombinatie in de badkamer
- plaats van de wasmachine

Warmwaterleiding

De appartementen worden aangesloten op het warmtenet van Warmtebedrijf Amersfoort in het openbaar gebied.

Vanaf de aansluitset in de meterkast wordt een warmwaterleiding aangelegd naar de volgende tappunten:

- afgedopt aansluitpunten in de keuken voor de keukenmengkraan
- wastafel en douchecombinatie in de badkamer.

1.28 Sanitair (zie ook sanitair documentatie)

Het op de verkooptekeningen aangegeven sanitair in de toiletruimte en badkamer wordt geleverd, gemonteerd en aangesloten. Het sanitair wordt compleet uitgevoerd met de benodigde bevestigingsmaterialen, kranen en aansluitvoorzieningen. De sanitairartikelen worden geleverd in eerste kwaliteit en uitgevoerd in de kleur wit.

Bij de door de ondernemer geselecteerde sanitair showroom Arvero krijgt de koper de mogelijkheid om het standaard sanitair, binnen het aangeboden assortiment en de technische mogelijkheden van het project, naar eigen wens aan te passen.

Het is niet mogelijk om vóór de oplevering sanitair te laten leveren of monteren door een andere leverancier of showroom dan de door de ondernemer geselecteerde sanitairleverancier. Eventueel elders aangeschaft sanitair kan pas na de oplevering en onder verantwoordelijkheid van de koper worden aangebracht.

1.29 Verwarmingsinstallatie

Algemeen

De appartementen worden aangesloten op het warmtenet van Warmtebedrijf Amersfoort B.V. in het openbaar gebied.

Vanaf de aansluitset in de meterkast wordt de verwarmingsinstallatie aangelegd in de woning.

De hieronder te noemen vertrektemperaturen worden bereikt en onderhouden in geval van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur en een windsnelheid overeenkomstig de ISSO publicatie 51:

- woonkamer / keuken 22 °C
- hal 18 °C
- slaapkamer 20 °C
- badkamer 22 °C met elektrische radiator
- toilet 18 °C

De technische berging / techniek worden niet verwarmd.

Verwarming

De woning wordt uitgevoerd met vloerverwarming, zal geplaatst worden in de benoemde verwarmingsruimtes.

De woonkamer/keuken en slaapkamers worden voorzien van een thermostaten voor de temperatuurregeling. Bij de verdeler in het appartement wordt de regelmodule geplaatst voor de regeling van de verschillende ruimtes.

In de badkamer wordt aanvullend een elektrische radiator geplaatst.

Voor een aantal vloerafwerkingen gelden beperkingen. Vloerbedekking met een foam- of isolerende laag kunnen de warmteoverdracht belemmeren. Laat u vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming.

Spijkeren of boren in de vloeren is niet toegestaan.

Koeling

De installatie biedt geen mogelijkheid tot koelen.

1.30 Natuurlijke ventilatie

Het trappenhuis wordt natuurlijk geventileerd door middel van ventilatieroosters in de gevelkozijnen en/of een dakdoorvoer.

1.31 Mechanische ventilatie installatie

De appartementen worden voorzien van een natuurlijk toevoer- en mechanisch afvoersysteem, ook wel ventilatiesysteem C genoemd. Verse buitenlucht wordt via ventilatieroosters in de gevel, onder andere boven de buitenkozijnen, op natuurlijke wijze toegevoerd. De gebruikte binnenlucht wordt mechanisch afgevoerd via afzuigpunten in de keuken, badkamer, toiletruimte en ter plaatse van de wasmachineopstelling.

Ieder appartement wordt voorzien van een mechanische ventilatiebox van het fabricaat Zehnder, type ComfoFan S R. De plaats van de ventilatiebox wordt aangegeven op de verkooptekening. De ventilatiebox wordt aangesloten op de ventilatiekanalen. De afgezogen lucht wordt via het kanalsysteem en een dakdoorvoer naar buiten afgevoerd.

Door de mechanische afzuiging ontstaat in het appartement een lichte onderdruk, waardoor verse buitenlucht via de ventilatieroosters naar binnen stroomt. De verse lucht wordt toegevoerd in de woonkamer en slaapkamers. Via de vrije ruimte onder de binnendeuren stroomt de lucht vervolgens naar de ruimten waar de afzuigpunten aanwezig zijn. Hierdoor ontstaat een continue luchtstroom door het appartement.

De afzuigopeningen worden voorzien van niet-afsluitbare, instelbare ventilatieventielen. Deze ventielen worden bij de oplevering overeenkomstig de ventilatieberekeningen ingeregeld. Het is voor een goede werking van het ventilatiesysteem belangrijk dat de ventilatieroosters en afzuigventielen niet worden afgesloten of versteld.

In de ruimte waarin de ventilatiebox wordt geplaatst, kunnen de ventilatiekanalen geheel of gedeeltelijk als zichtwerk worden uitgevoerd. De kanalen kunnen langs het plafond, tegen de wand of over de vloer worden aangebracht, een en ander zoals aangegeven op de verkooptekening. In de woonkamer wordt een CO₂-hoofdregeling aangebracht. Op basis van de gemeten CO₂-concentratie in de woonkamer past de ventilatiebox automatisch de hoeveelheid af te voeren lucht aan.

In de badkamer wordt standaard geen afzonderlijke draadloze bediening aangebracht. Tijdens het koperskeuzetraject kan deze bediening optioneel worden gekozen.

Dak doorvoeren

De toe- en afvoer van de mechanische balansventilatie worden gerealiseerd door middel van een (gecombineerde) dakkap.

1.32 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het stroomleverend bedrijf en NEN 1010. Alle leidingen worden voor zover mogelijk weggewerkt in de wanden en de vloeren met uitzondering van de leidingen in de meterkast, technische berging/techniek en externe berging in de parkeerkelder die in het zicht gemonteerd worden.

Fabricaat schakelaars en wandcontactdozen (inbouw) wordt door de aannemer vastgesteld, kleur wit.

In de meterkast, technische berging / techniek wordt opbouw materiaal toegepast.

De schakelaars en wandcontactdozen worden op circa 105 cm boven de vloer aangebracht. In de woonkamer en slaapkamers worden de wandcontactdozen op circa 30 cm boven de vloer geplaatst. Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, loze leidingen, enzovoort zijn op tekening aangegeven.

Ten behoeve van de wasmachine wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht.

Ten behoeve van de thermostaat van de verwarmingsinstallatie wordt een bedrade leiding aangebracht van de techniekruimte naar de plaats van de kamerthermostaat in de woonkamer en de slaapkamers.

Ten behoeve van de keuken worden de installatiepunten conform de keukendocumentatie aangebracht.

In de gemeenschappelijke ruimten zullen armaturen worden aangebracht overeenkomstig de voorschriften en volgens nader te bepalen model(len) door de aannemer.

De gemeenschappelijke CVZ-meterkast is ten behoeve van de installatie van de gemeenschappelijke/algemene ruimten zoals verlichting, algemene wandcontactdozen, voeding lift, voeding hydrofoor, voeding mechanische ventilatie externe fietsenstallinge.d.

Meterkast individuele woning bevindt zich in de algemene ruimte per verdieping,

Geleverd en aangebracht wordt een zwakstroom belinstallatie met videofoon bestaande uit:

- bedrukker nabij de voordeur van het appartement
- videofooninstallatie in de woonkamer van het appartement
- bedrukker, spreek- en luisterinrichting en camera op het beltableau nabij de hoofdentree deur op de begane grond
- elektrische sluitplaat voor de ontgrendeling van de hoofdentreedeur.

In de hal van het appartement wordt een rookmelder aangebracht. De rookmelder is voorzien van een back-up batterij.

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet (3x25A).

De basis aansluitpunten per ruimte zijn als volgt:

Entree

- Een plafondlichtpunt binnen met enkelpolige schakelaar
- Een enkele wandcontactdoos
- Een gekoppelde rookmelder 230V met back-up batterij
- Een wisselschakelaar t.b.v. lichtpunt overloop

Toilet

- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar

Meterkast (gang algemene ruimte)

- Een meterkast
- Een dubbele wandcontactdoos (opbouw)
- Aansluitpunten data, elektra en water.

Woonkamer

- twee plafondlichtpunten met enkelpolige schakelaar
- een wandlichtpunt buiten met enkelpolige schakelaar
- drie dubbele wandcontactdozen
- twee loze leidingen
- thermostaat
- CO2-sensor (bedraad)

Keuken

- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar
- Een dubbele wandcontactdoos

Keukenopstelling

- Twee dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik boven aanrecht (horizontaal aangebracht)
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap (recirculatie)
- Een 2-fasen perilex-aansluiting t.b.v. inductiekooktoestel
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. vaatwasser
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. oven / combimagnetron

Slaapkamer 1

- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar
- Drie dubbele wandcontactdozen
- Een loze leiding
- Thermostaat (bedraad)
- CO2-sensor (bedraad)

Slaapkamer 2

- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar
- Twee dubbele wandcontactdozen
- Thermostaat (bedraad)
- Een wandlichtpunt buiten met enkelpolige schakelaar

Badkamer

- Een plafondlichtpunt met enkelpolige schakelaar
- Een wandlichtpunt boven de wastafel met enkelpolige schakelaar
- Een enkele wandcontactdoos
- Een enkele wandcontactdoos t.b.v. een elektrische radiator
- Een centrale aarde

Techniekruimte

- Een plafondlichtpunten met enkelpolige schakelaar
- Een enkele wandcontactdoos naast schakelaar
- Een aansluitpunt t.b.v. mechanische ventilatie box
- Een aansluitpunt t.b.v. verdeler vloerverwarming
- Een enkele wandcontactdoos op aparte groep t.b.v. wasmachine
- Werkschakelaar op aparte groep t.b.v. de PV omvormer + vereffening punt omvormer (indien van toepassing op bouwnummer)

Montagehoogte inbouwdozen ten opzichte van afgewerkte vloer:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met contactdozen: 1050 mm
- Algemene wandcontactdozen in de keuken: 1250 mm
- Algemene wandcontactdozen in de overige ruimten in de woning: 300 mm
- Perilex-aansluiting t.b.v. inductiekooktoestel: 600 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. recirculatiekap: 2250 mm
- Wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser en koelkast: 300 mm
- Aansluitpunt combi/magnetron: 1250 mm
- Aansluitpunt wandlamp in de badruimte: 2000 mm
- Wandcontactdoos in badruimte in veilige zone conform NEN 1010
- Thermostaat bedraad: 1400mm
- Schakelaar mv-installatie: 1400mm
- Aansluitpunt buitenverlichting: 2200mm

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit en wordt horizontaal aangebracht.

De inbouw wandcontactdozen en schakelaars worden afgewerkt met een kunststof frontplaat, kleur wit.

De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren m.u.v. de leidingen in de berging, welke zijn uitgevoerd als zichtleiding (opbouw) in slagvaste kunststof.

Alle wandcontactdozen bevatten randaarde.

Onbedrade buisleidingen (loze leidingen) hebben een diameter van 19mm en zijn voorzien van een controledraad.

Ten behoeve van de aansluitmogelijkheid van telefoon/televisie/internet wordt een loze leiding aangebracht vanaf de meterkast naar een inbouwdoos in de woonkamer (2 stuks) en naar een inbouwdoos in de hoofdslaapkamer.

De aansluitkosten voor telefoon/televisie/internet zijn niet in de koopsom begrepen.

Op het dak van het appartementencomplex worden PV-panelen (fotovoltaïsche zonnepanelen) met monokristallijne zonnecellen aangebracht. Het definitieve aantal en de verdeling van de PV-panelen worden bepaald aan de hand van de definitieve BENG-berekeningen.

Op basis van de huidige uitgangspunten worden de volgende bouwnummers voorzien van PV-panelen: A.001, A.002, A.101, A.102, A.202, A.302, A.401, A.403, A.501 en A.502.

Voor een aantal appartementen bestaat de mogelijkheid om via de meer- en minderwerklijst aanvullende PV-panelen te kiezen. Deze mogelijkheid is afhankelijk van de beschikbare dakruimte, de technische uitvoerbaarheid en de definitieve technische uitwerking.

1.33 Lift

Het appartementengebouw wordt voorzien van een liftinstallatie (1.000 kg lift) of 13 personen, met op iedere stopplaats een oproepknop en bedieningstableau in de lift. De hele installatie wordt uitgevoerd volgens de meest recente veiligheidsvoorschriften en wordt voorzien van een spiegel en een leuning.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitenwerk:		
Daklijsten	Aluminium daktrim	RAL7044
Platte daken	Bitumen	Zwart
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	
Gevelmetselwerk	Baksteen	Grijs
Voegwerk	Doorstrijk	Grijs
Balkons	Prefab beton	Lichtgrijs / wit
Loggia	Betontegels	Grijs
Dakterras	Moso Bamboe op "click on grad"	N-durance o.g.
Hekwerken en leuningwerk	Staal / aluminium	RAL8000
Raamdorpels	Aluminium	RAL8000
Luifel	Beton	Lichtgrijs / wit
Gevelbekleding	Hout	Bamboe o.g.
Gevelkozijnen	Hardhout	RAL8000
Ramen	Hardhout	RAL8000
Voordeuren	Hout	n.t.b.
Overige buitendeuren	Hout	RAL8000
Betimmeringen	Hout	
Binnenwerk:		
Binnenzijde buitenkozijnen, -ramen, -deuren		Als hierboven voor buitenwerk omschreven
Overige binnen schilderwerk		Afgestemd op kleur binnen afwerking

2. RUIMTE AFWERKSTAAT

2.1 Hal

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| Vloer | - dekvloer. |
| Wanden | - behangklaar. |
| Plafond | - spuitwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - conform tekening. |
| Overige voorzieningen | - rookmelder |

2.2 Toilet

- | | |
|-------------------------|--|
| Vloer | - vloertegels volgens monster (niet strokend gelegd). |
| Wanden | - wandtegels volgens monster tot circa 120 cm
boven de vloer. |
| | - boven wandtegels spuitwerk in structuur. |
| Plafond | - spuitwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - conform tekening. |
| Sanitair | - conform sanitairdocumentatie. |
| Overige voorzieningen | - luchtafvoerventiel. |

2.3 Woonkamer

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| Vloer | - dekvloer. |
| Wanden | - behangklaar. |
| Plafond | - spuitwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - conform tekening. |
| Overige voorzieningen | - videofoon. |
| | - CO2 sensor |
| | - thermostaat |

2.4 Keuken

- | | |
|-------------------------|---|
| Vloer | - dekvloer. |
| Wanden | - behangklaar. |
| Plafond | - spuitwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - conform keukendocumentatietekening en verkooptekening. |
| Overige voorzieningen | - afgedopt aansluitpunt voor spoelbak en vaatwasser met
warm- en koudwater en afvoer |
| | - keukeninrichting conform keukendocumentatie |
| | - luchtafvoerventiel(en). |

2.5 Slaapkamers

- | | | |
|-------------------------|---|------------------------|
| Vloer | - | dekvloer. |
| Wanden | - | behangklaar. |
| Plafonds | - | sputwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - | conform tekening. |
| Overige voorzieningen | - | thermostaat/naregeling |

2.6 Badkamer

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| Vloer | - | vloertegels volgens monster (niet strokend gelegd). |
| Wanden | - | wandtegels volgens monster tot plafond. |
| Plafond | - | sputwerk in structuur. |
| Elektrische installatie | - | conform verkooptekening. |
| Sanitair | - | conform sanitairdocumentatie. |
| Overige voorzieningen | - | luchtafvoerventiel |
| | - | elektrische radiator. |

2.7 Technische berging / Techniek

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| Vloer | - | dekvloer. |
| Wanden | - | onafgewerkt. |
| Plafond | - | sputwerk in structuur waar mogelijk. |
| Elektrische installatie | - | conform tekening. |
| Overige voorzieningen | - | mechanische ventilatiebox |
| | - | meterkast stadsverwarming, incl. afleverset warmtebedrijf Amersfoort |
| | - | vloerverwarmingsverdeler |
| | - | aansluitpunt wasmachine, koudwater |
| | - | luchtafvoerventiel. |

2.8 Gemeenschappelijke ruimten

Hydrofoor / werkkast

- | | | |
|-------------------------|---|--|
| Vloer | - | beton monolithisch afgewerkt. |
| Wanden | - | onafgewerkt. |
| Plafond | - | geïsoleerde houtwolcementplaten. |
| Elektrische installatie | - | verlichtingsarmaturen |
| | - | elektrische installatie conform wetgeving. |
| Overige voorzieningen | - | uitstortgootsteen met close up boiler. |

Entreehal

- | | | |
|--------|---|-------------------------|
| Vloer | - | tegels conform monster. |
| Wanden | - | sputwerk in structuur. |

- | | |
|-------------------------|--|
| Plafond | - spuitwerk in structuur |
| | - systeemplafond |
| Elektrische installatie | - verlichtingsarmaturen |
| | - elektrische installatie conform wetgeving. |
| Overige voorzieningen | - stopplaats liftinstallatie |
| | - huisnummerbordjes/verwijsborden |
| | - postkasten. |

Gang + voorportaal

- | | |
|-------------------------|--|
| Vloer | - vloerbedekking projecttapijt. |
| Wanden | - spuitwerk in structuur. |
| Plafond | - systeemplafond |
| Elektrische installatie | - verlichtingsarmaturen |
| | - elektrische installatie conform wetgeving. |
| Overige voorzieningen | - stopplaats liftinstallatie |
| | - huisnummerbordjes/verwijsborden. |

Trappenhuis

- | | |
|-------------------------|--|
| Vloer | - vloerbedekking projecttapijt. |
| Wanden | - spuitwerk in structuur. |
| Plafond | - onafgewerkt |
| | - akoestisch plafondeiland. |
| Trappen | - prefab betonelementen met antislip structuur |
| | - hekwerken en leuningen in kleur. |
| Elektrische installatie | - verlichtingsarmaturen. |