

1 september 2025

Technische omschrijving

De Olm | Vaanpark | Heerhugowaard
92 appartementen

Inhoudsopgave

Projectinformatie2

1) Bepalingen conform besluit bouwwerken leefomgeving.....3

2) Bouwkundig3

2.1 Peil3

2.2 Grondwerken3

2.3 Terrein, inventaris, bestrating en beplanting3

2.4 Vereniging van eigenaars.....3

2.5 Buiten- en binnen rioleringen.....4

2.6 Funderingen4

2.7 Vloeren en prefab betonelementen4

2.8 Metselwerk, gevels en wanden4

2.9 Staalconstructies en metaalwerken.....4

2.10 Houten draagconstructies en timmerwerken4

2.11 Dak en dakbedekkingen.....5

2.12 Kozijnen, ramen, deuren en beglazing5

Buitenkozijnen5

Binnendeurkozijnen5

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen5

2.13 Trappen5

2.14 Vloerafwerkingen5

2.15 Wandafwerking.....5

2.16 Plafondafwerkingen.....6

2.17 Tegelwerken en kunststeen6

2.18 Schilderwerken.....6

3) Installaties en aansluitpunten7

3.1 Waterinstallatie7

3.2 Verwarmingsinstallatie.....7

3.3 Ventilatie8

3.4 Elektrische installatie8

3.5 Rookmelders8

3.6 Televisie & internet.....8

3.7 Pv-panelen9

3.8 Keukeninrichting9

3.9 Sanitair.....9

3.10 Algemene technische ruimte.....10

3.11 Liftinstallatie.....10

3.12 Uitbreiden meterkast10

4) Ruimte-afwerkstaat appartement.....10

5) Kleur- en materiaalstaat appartement10

6) Kleur- en materiaalstaat appartementencomplex11

7) Overige bepalingen12

7.1 Algemeen.....12

7.2 Krijtstreepmethode.....12

7.3 BENG / TOjuli12

7.4 Consumentendossier.....13

7.5 Veiligheid na oplevering13

Projectinformatie

Aantal koop appartementen: 92 appartementen bouwnummers

- Begane grond:	501 t/m 506 (6)
	601 t/m 606 (6)
- Eerste verdieping:	507 t/m 516 (10)
	607 t/m 616 (10)
- Tweede verdieping:	517 t/m 526 (10)
	617 t/m 626 (10)
- Derde verdieping:	527 t/m 536 (10)
	627 t/m 636 (10)
- Vierde verdieping:	537 t/m 546 (10)
	637 t/m 646 (10)

Datum: 1 september 2025

Omschrijving project
De technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 92 appartementen in diverse varianten in het derde woongebouw, De Olm, binnen project Vaanpark te Heerhugowaard. In het gebouw komen uitsluitend koopappartementen.

De technische omschrijving is onderdeel van de aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties in het appartement worden toegepast. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van deze technische omschrijving boven de verkooptekeningen.

Ontwikkelaar
Het project is gezamenlijk ontwikkeld door BPD Ontwikkeling B.V. en Van Wijnen Heerhugowaard B.V.

Realisatie
De appartementen worden gebouwd door Van Wijnen Heerhugowaard B.V.

Architect
De appartementen zijn ontworpen door Venster Architecten uit Gouda.

1) Bepalingen conform besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna te noemen Bbl) is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het kader van het Bbl worden ruimtes in het appartement anders benoemd dan in de verkoopinformatie is vermeld. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bbl niet gehanteerd. In het Bbl wordt gesproken over verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bbl met de hiernavolgende benamingen:

<i>Benaming volgens verkoopinformatie:</i>	<i>Benaming volgens Bbl:</i>
Woonkamer/ keuken/ slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Bergruimte
Meterkast	Meterruimte
Onbenoemde ruimte	Onbenoemde ruimte

2) Bouwkundig

2.1 Peil

Het peil van het appartementencomplex bevindt zich aan de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond. De juiste maat ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt in overleg met de afdeling bouw- en woning toezicht van de gemeente bepaald.

2.2 Grondwerken

De bouw van de appartementen gaat gepaard met grondwerk voor de bouwput, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand worden waar mogelijk hergebruikt, uitgangspunt is een gesloten grondbalans. Het terrein wordt ontdaan van bouwresten en op hoogte gebracht en geëgaliseerd met uitkomende gebiedseigen grond. Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling kunnen zettingen optreden die het nodig maken dat na oplevering van de appartementen eventuele bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de VvE (Vereniging van Eigenaars) te worden uitgevoerd en vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling. Peilhoogten, maatvoeringen, juiste ligging van eventuele taluds, terreinafwerking en terreinvoorzieningen worden in het werk bepaald.

2.3 Terrein, inventaris, bestrating en beplanting

Het terrein behorende bij het appartementencomplex, zoals weergegeven op de situatietekening en splitsingstekening, wordt voorzien van groenvoorzieningen en bestrating ten behoeve van de bereikbaarheid van het gebouw en de ontsluiting van de stallingsruimte met bergingen. Terreinverharding (paden, groen van de binnentuin, opstelplaatsen auto's etc.) worden uitgevoerd conform de situatietekening door derden.

Tussen De Eik en De Olm en naast de Olm wordt een parkeerkoffer gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen zijn niet openbaar en alleen bereikbaar voor eigenaren van de betreffende parkeerplaatsen. De parkeerkoffer zal worden afgesloten middels een slagboom.

Ten behoeve van gebouw De Olm zijn er 63 parkeerplaatsen gekoppeld en genummerd die worden mee verkocht met de appartementen. De parkeerplaatsen behorend bij gebouw De Olm bevinden zich in beide parkeerkoffers. Dit conform de prijslijst. De bouwnummers waaraan een parkeerplaats is gekoppeld ontvangen bij oplevering van hun appartement een toegangsvoorziening voor de functionering van de slagboom. De elektrische voorzieningen ten behoeve van de slagbomen en de verlichting van de parkeerkoffer naast de Olm worden gevoed vanuit de CVZ kast in gebouw De Olm. De elektrische voorzieningen ten behoeve van de slagbomen en de verlichting van de parkeerkoffer tussen gebouw De Eik en De Olm worden gevoed vanuit de CVZ kast in gebouw De Eik. De verbruikskosten worden separaat afgerekend door de VvE van gebouw De Eik en gebouw De Olm aan de VvE die verantwoordelijk is voor de parkeerkoffers.

Deze parkeerplekken worden voorzien van een half open verharding inclusief een grasmengsel. De rijbanen worden uitgevoerd in betonklinkers.

De parkeerplaatsen behorende bij de appartementen zijn standaard niet voorzien van een oplaadpunt voor een elektrische auto.

Deze parkeerkoffer inclusief de voorziening voor de slagbomen wordt uitgevoerd door derden en valt buiten de SWK garantie.

De buitenruimtes van de appartementen met bouwnummers 501 t/m 506 en 601 t/m 606 worden afgewerkt met betontegels conform de verkooptekening. De tegels zijn aangebracht op zand.

De bestrating wordt eenmalig aangelegd, herstraten na oplevering is uitgesloten. De bestratings- en terreinwerkzaamheden van het openbaar gebied vallen buiten deze technische omschrijving en zijn op de tekeningen en artist impressions slechts ter informatie opgenomen op basis van de laatst bekende gegevens ten tijde van het samenstellen van de verkoopdocumenten. Er kunnen derhalve geen rechten aan ontleend worden. Zodra de inrichting van het openbaar gebied definitief is wordt dit met een nieuwsbrief kenbaar gemaakt. De werkzaamheden zullen deels na de oplevering van het appartementencomplex worden uitgevoerd.

De binnentuin wordt ingericht conform de beschikbare inrichtingstekening en is onderdeel van de VvE en valt binnen de hoofdsplitsing. De binnentuin wordt ingericht door derden en valt buiten de SWK garantie.

De erfafscheiding (bouwnummers 501 t/m 506 en 601 t/m 606) wordt, waar noodzakelijk, aangegeven door middel van markeringen op de hoeken van de kavel. Het kadaster bepaalt na inmeten de definitieve erfgrans, dit vindt na oplevering plaats. Ten behoeve van de afvalverzameling worden er in het openbaar gebied ondergrondse containers geplaatst. Indicatie van de positie van deze afvalcontainers staat op de situatietekening aangegeven.

De inrichting van de binnentuin valt buiten de aanneemovereenkomst. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

Nabij de appartementen zijn openbare parkeerplaatsen beschikbaar voor bewoners en bezoekers. In het Concept Integraal Parkeerbeleid van de gemeente Dijk en Waard is opgenomen dat invoering van aangepaste en nieuwe parkeermaatregelen is voorzien per 1 januari 2025. Uitgangspunt in deze is dat er gemeentelijke parkeervergunningen ingevoerd worden in de omgeving Gildestraat en Vaanpark.

In het gebouw worden 2 gezamenlijke fietsenstallingen gerealiseerd, deze fietsenstalling is niet openbaar en alleen toegankelijk voor de bouwnummers zonder separate berging. De bouwnummers per fietsenstalling staan aangegeven op de verkooptekening. In de fietsenstallingen worden fietsendragers/beugels gemonteerd.

Koopdeel:

- Stalling 1: bouwnummers 502 t/m 506, 510 t/m 514, 520 t/m 524, 532 t/m 534 en 544.
- Stalling 2: bouwnummers 602 t/m 606, 610 t/m 614, 620 t/m 624, 632 t/m 634 en 644.

2.4 Vereniging van eigenaars

Het (binnen)terrein wordt gezamenlijk eigendom van de Vereniging van Eigenaars (VvE) volgens de splitsingsakte.

Om ervoor te zorgen dat de uitstraling van het gemeenschappelijke terrein behouden blijft, zullen de eigenaren van de appartementen aan dit terrein ook tezamen gerechtigd zijn tot dit terrein. De VvE is vanaf oplevering zelf verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud zoals snoeien, tijdig water geven bij droge perioden en vervanging dode aanplant. Voor de inrichting van de binnentuin en de groene erfafscheidingen aan de buitenzijde van het gebouw is in de leveringsakte een bijzondere bepaling opgenomen.

Het recht tot de VvE kan niet worden gescheiden van het eigendom van uw toekomstige appartement of parkeerplaats. Bij de koop zal vaststaan bij welk appartement welke parkeerplaats in de parkeerkoffer hoort (zie hiervoor ook de omschrijving onder hoofdstuk 2.3).

Koopt u een woning in De Olm, dan hoort bij een aantal bouwnummers tevens een parkeerplaats, gelegen in één van de omliggende zogenaamde parkeerkoffers (terreinen). De woning en/of parkeerplaats zijn gekoppeld en niet los te verkopen.

De VvE wordt gevormd door alle eigenaren van het gebouw. Binnen de VvE, waarbij door de gezamenlijke eigenaren een bestuur wordt aangewezen, worden zaken als het onderhoud en beheer van het gemeenschappelijke terrein geregeld. Als voornaamste taak dient de VvE casu quo haar bestuur erop toe te zien dat het appartementencomplex en het gemeenschappelijke terrein op een goede manier worden onderhouden en dat geen individuele (niet-toegestane) wijzigingen worden aangebracht. Zo nodig kan daarvoor een (huishoudelijk) reglement worden opgesteld. Voor wat betreft een aantal noodzakelijk aan te brengen en reeds aanwezige voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen, zullen zakelijke rechten worden gevestigd. Voor het gebruik en onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes en het gemeenschappelijke terrein dient door de eigenaren aan de VvE een nog vast te stellen maandelijks vergoeding te worden betaald.

De kosten voor de verzekering en het onderhoud van de binnentuin vallen in de splitsing van de VvE. Het aandeel in die kosten worden bepaald door de grootte van uw woning, het zogenaamde breukdeel, welke in de akte van splitsing is vastgelegd.

2.5 Buiten- en binnen rioleringen

De afvoer van hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) gebeurt in een gescheiden stelsel. Dit betekent dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften. Vuilwater wordt via kunststof leidingen ondergronds afgevoerd naar het gemeenteriool. Op de benodigde plaatsen wordt voorzien in ontstoppingsstukken en inspectieputten. De leidingen voor de hemelwaterafvoer zijn eveneens van kunststof. De leidingen van het hemelwaterafvoer lopen langs de gevels grenzend aan de binnentuin. De vuilwaterafvoer loopt langs de buitenzijde van het gebouw. De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud van de leidingen.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen (zoals toilet, wastafel, douche, wasmachine en vaatwasser) worden uitgevoerd met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht met een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

De hemelwaterafvoer van het dak gaat middels afvoerleidingen via de gevel naar beneden. De hemelwaterafvoeren van de galerijen worden aangesloten op de hemelwaterafvoer van het dak. Het hemelwater van het gebouw wordt aangesloten op het hemelwater afvoersysteem van de gemeente (het riool). De balkons worden afgewaterd door middel van spuwvers, deze worden niet aangesloten op de afvoerleidingen van het hemelwater.

2.6 Funderingen

Het gebouw wordt gefundeerd op betonnen in de grond gevormde palen. Op deze palen wordt een betonnen fundering bestaande uit betonbalken aangebracht. De ruimte onder de begane grondvloer is bereikbaar via kruipluiken in de vloer conform de verkooptekening van de begane grond.

Onder de appartementen op de begane grond bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van een geïsoleerd inspectieluik in de entree. Kruipruimten kunnen vochtig zijn of er kan water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

De constructeur berekent de benodigde afmetingen, de betonkwaliteit en de wapeningshoeveelheden.

2.7 Vloeren en prefab betonelementen

De begane grondvloer van het appartementencomplex wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen kanaalplaatvloer, aan de onderzijde voorzien van isolatie. De verdiepingvloeren worden gemaakt van een prefab breedplaatvloer. Bij het toe te passen vloertype blijven er aan de onderzijde, ter plaatse van de onderlinge aansluiting van de vloerplaten, v-naden in het zicht. De dakvloer wordt tevens uitgevoerd in een prefab betonnen breedplaatvloer met V-naden tussen de elementen in het zicht aan de plafondzijde.

Waar nodig worden betonnen balken, platen of stalen balken toegepast.

De galerijen en balkons van de appartementen op de 1^e t/m 4^e verdieping bestaan uit prefab beton voorzien van antislip wafelmotief.

2.8 Metselwerk, gevels en wanden

De buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met baksteen in wildverband in zogenoemd waalformaat, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De voeg wordt uitgevoerd in de kleur conform kleur- en materiaalstaat. Enig kleurverschil in de voeg van het metselwerk is onontkoombaar. De voegen (doorgestreekte voeg) worden gelijktijdig met het verwerken van de bakstenen afgewerkt.

Conform de geveltekeningen wordt er gebruik gemaakt van verschillende soorten metselwerk.

In de spouw van de voor-, achter- zijgevels wordt isolatiemateriaal aangebracht. De buitengevel van de appartementencomplex heeft een isolatiewaarde die voldoet aan de energieprestatienorm die is vastgelegd in het Bbl. In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden, volgens opgave van de fabrikant/ constructeur dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Op enkele plekken in de gevel worden nestkasten, bijenkasten, insectenstenen, kraam- en verblijfsplaatsen voor vleermuizen etc. geplaatst, dit in het kader van natuurinclusiviteit. De posities worden aangegeven op de geveltekeningen.

De appartement scheidende wanden, de binnenspouwbladen in de voor-, achter- en zijgevels, de wanden van de fietsenstalling, berging, trappenhuis en de liftschacht worden uitgevoerd in kalkzandsteen conform de verkooptekeningen.

De wanden op de begane grond in de entree- en lifthal en op de verdiepingen tussen de lifthal en de appartementen worden voorzien van een geïsoleerde voorzetwand.

De binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton. De binnenwanden waar geen tegelwerk of spuitwerk wordt aangebracht worden behang klaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden van de meterkast. Deze wanden worden niet nader afgewerkt.

De scheidingswanden in de bergingsblokken worden uitgevoerd als kalkzandsteen vellingkantlijmblokken. De wanden zijn (plaatselijk) los van het plafond ten behoeve van dwarsventilatie.

2.9 Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers zijn daar waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd. Constructiedelen die in het zicht komen, zijn in kleur of met spuitwerk afgewerkt. Waar nodig vanuit Bbl worden stalen constructieonderdelen brandwerend afgewerkt.

Boven de buitenkozijnen komen, waar nodig, in kleur gecoate stalen lateien en plaatselijk horizontale geveldragers als metselwerk ondersteuning, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Ter plaatse van gemetselde borstweringen onder de kozijnen komen aan de buitenzijde aluminium waterslagen, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De omranding van het kruipluik is van thermisch verzinkt staal.

De metselwerkondersteuning boven de gevelopeningen worden thermisch verzinkt uitgevoerd en gepoedercoat, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De balkon-, frans balkon- en galerijhekwerken van de appartementen worden voorzien van een systeemhek bestaande uit een lamellenhekwerk conform de geveltekening.

In de binnentuin worden, langs de galerijen, gezette aluminium sierkolommen geplaatst, de sierkolommen worden elk voorzien van 2 spandraden welke door derden voorzien worden van klimplanten. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Er zijn een aantal balkons voorzien van een systeemhek met een glasinvulling t.b.v. geluidwering. Het betreft de volgende bouwnummers waarbij boven de balustrades glasschermen worden geplaatst die te openen zijn: bouwnummers: 508, 509, 515, 516, 608, 609, 615, 616, 518, 519, 525, 526, 618, 619, 625, 626, 528, 529, 535, 536, 628, 629, 635, 636, 538, 539, 545, 546, 638, 639, 645 en 646. De Franse balkonhekwerken en trap hekwerken worden uitgevoerd in metaal en voorzien van een coating.

De toegangspoort richting het binnenterrein is van stalen kokers en wordt gepoedercoat, kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

2.10 Houten draagconstructies en timmerwerken

De appartementen worden voorzien van diverse houten constructies en elementen.

Op de begane grond wordt, conform de verkooptekening, een geïsoleerd vloerluik aangebracht. Dit luik bestaat uit een cementgebonden vezelplaat.

De privacy schermen op de begane grond bestaan uit een frame van hout, afgewerkt met houten schuttingdelen. De afmeting van de schutting is circa 1800 x 1800 mm en wordt gemonteerd tegen de gevel. Ter plaatsen van de woningen naast de hoofdentree wordt een trellisscherm geplaatst, welke begroeid wordt met klimmend groen.

In de meterkast wordt een achterwand van hout gemonteerd. Waar nodig worden kleine betimmeringen aangebracht om een en ander op een nette wijze af te werken. Er worden geen vloerplinten aangebracht of los geleverd.

2.11 Dak en dakbedekkingen

De platte daken van het gebouw worden voorzien van bitumineuze dakbedekking met een afschotisolatie. De dakbedekking wordt voorzien van een ballastlaag van grind. De hemelwaterafvoeren wordt uitgevoerd in kunststof en de dakrand wordt uitgevoerd in aluminium, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De benodigde dak doorvoeren ten behoeve van de technische installaties worden opgenomen in het dak.

In de algemene ruimte zal op dak niveau een inbraakwerend dakluik gemaakt worden ten behoeve van toegang tot het dak. Exacte positie is afhankelijk van leveranciers specificatie. Het dakluik zal voorzien worden van een schaartrap. Volgens de richtlijnen worden borgingspunten op het dak aangebracht voor aanlijnbeveiliging.

2.12 Kozijnen, ramen, deuren en beglazing

Buitenkozijnen

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen zijn van kunststof met een verdiept profiel, voorzien van een folie met een nerf en de hoeken onder verstek, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De buitenkozijnen worden voorzien van inbraak vertragend hang- en sluitwerk (klasse 2). De kozijnen worden voorzien van HR++ beglazing. Daar waar nodig wordt er veiligheidsglas toegepast.

De kozijnen worden gemonteerd op houten stelkozijnen, welke deels in het zicht blijven. De draairichting van de deuren is vastgelegd op de verkooptekeningen. Ook de draai- /kieprichting (naar binnen) van de ramen wordt uitgevoerd conform de verkooptekeningen.

Er zijn twee type toegangsdeuren naar het eigen appartement. Bevindt de deur zich aan de buitenzijde van het complex zal de deur worden uitgevoerd in kunststof, en worden voorzien van een glasstrook. Wordt de deur in de hal gerealiseerd is de toegangsdeur een dichte houten deur, voorzien van een deurspion en komen er vrijloopdeurdrangers op.

De deurkozijnen en het kozijn met draai-kiepdeuren die tot het maaiveldniveau of verdiepingsniveau doorlopen worden voorzien van een kunststenen onderdorpel.

De aan de binnenzijde van de appartement zichtbare zijkant van de wandopening – direct naast de buitenkozijnen - ook wel dagkanten genoemd- bestaat uit houten delen.

Onder de raamkozijnen, aan de buitenzijde van de gevel, worden aluminium waterslagen aangebracht.

Door de toepassing van de verschillende type beglazingen kunnen kleurverschillen in het glas ontstaan. Zo wordt er zonwerend glas op verschillende plaatsen toegepast. Bij de makelaar is het verschil te bekijken tussen normaal glas en zonwerend glas. Zo krijgt u een indruk van het kleurverschil bij oplevering.

Daar waar benodigd wordt conform het Bbl gelaagd veiligheidsglas toegepast.

De toegang naar de balkons en galerijen hebben een opstap conform de verkooptekeningen.

Hoofdentree, stallingsruimte en algemene ruimte

De hoofdentree van het gebouw wordt voorzien van een houten kozijn en voorzien van een automatische draaideur.

De kozijnen van de algemene ruimtes worden uitgevoerd in hout en waar van toepassing voorzien van HR++ beglazing. De kozijnen en deuren worden dekkend geschilderd.

De kozijnen en binnendeuren ter hoogte van de algemene ruimtes worden uitgevoerd in hout en deels voorzien van een glasstrook en een dranger. De deuren naar de fietsenstalling en bergingen, en de galerijtoegang, is tevens voorzien van een metalen schopplaat. Het kozijn is dan voorzien van metalen hoekbeschermers.

Bergingen

De entreedeur vanuit de entreehal naar de bergingen wordt uitgevoerd in hout. De deuren naar het trappenhuis en de toegang naar de bergingsgang worden voorzien van een glasstrook. De buitendeur naar de bergingsgang worden voorzien van een ventilatierooster.

De deuren van de bergingen op de begane grond zijn stompe deuren met HPL-beplating in een houten kozijn, eenzijdig met schopplaten. Kleur conform kleur- en materiaalstaat. De individuele bergingen zijn voorzien van inbraak vertragend hang- en sluitwerk (klasse 2).

Niet alle appartementen worden voorzien van een eigen berging. Op de verkooptekeningen en splitsingstekeningen is te zien bij welk appartement welke berging hoort, indien van toepassing.

Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met opdekspinning voorzien van bovenlichten met een slanke bovendorpel. De bovenlichten van de binnendeuren zijn voorzien van blank glas, met uitzondering van het bovenlicht van de meterkastdeur, welke voorzien wordt van een paneel welke eenzijdig wit wordt afgelakt. Er worden geen stofdorpels toegepast. De kozijnen worden

voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met honingraatvulling en voorzien van Buvalux extra hang- en sluitwerk. De toiletdeur en badkamerdeur worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkastdeur in het appartement worden voorzien van een kastslot en roosters. Overige binnendeuren zijn uitgevoerd als loopdeur.

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

De hoofdentree, buiten toegangsdeur naar het trappenhuis, berging en de privé meterkasten in de algemene ruimte worden voorzien van veiligheidsgarnituur met cilindersloten passend in het sleutelsysteem. Op deze wijze is één sleutel passend op de algemene toegangsdeuren en uw individuele appartementsdeur. Het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen van het appartement worden uitgevoerd conform inbraakwerendheidsklasse II.

De buitendeuren van de hoofdentrees krijgen elektrische sluitplaten.

Nabij de hoofdentrees worden postkasten opgenomen. Bij deze postkasten wordt het bellentableau en de videofooninstallatie geplaatst.

De deur vanuit het trappenhuis is voorzien van een paniekslot voor een vrije doorgang naar de vluchtweg. Alle buitendeuren van de algemene ruimten worden zelfsluitend uitgevoerd.

Volgens voorschriften:

- Wordt op de buitengevel nabij de vluchtdoor vanuit het trappenhuis een sleutelkuis voor de technische ruimte/CVZ kast geplaatst voor NUTS bedrijven.
- Worden de meterkasten tegen de liftschacht op de begane grond voorzien van een cilinder van Liander ten behoeve van toegankelijkheid van de installaties. De VvE ontvangt een sleutel.

De toegangsdeuren van de hoofdentree, de deuren van de hal naar de binnentuin, de collectieve stallingsruimten vanuit de binnentuin worden voorzien van een automatische deurautomaat. De deuren van de inpandige bergingsclusters, en de deuren op de verdieping vanaf de hal naar de galerij worden voorzien van een mechanische dranger.

2.13 Trappen

Het hoofdtrappenhuis wordt uitgevoerd in prefab betonelementen, voorzien van een antislip structuur in de treden. Leuningen worden aan weerszijden van trappen toegepast en uitgevoerd in staal.

2.14 Vloerafwerkingen

De vloer in de centrale entreehal wordt voorzien van een schoonloopmat nabij de hoofdentree, conform verkooptekening. De lifthal en de voorruimte bij de trappen op de begane grond worden afgewerkt met keramische tegels met plinttegels, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De vloeren van algemene ruimtes op de verdiepingen worden voorzien van keramische tegels met plinttegels. De afmetingen van deze tegels is 600 mm x 600 mm. De plinttegels is 600mm x 80 mm.

De vloer van de bergingen worden afgewerkt met een dekvloer met slijtlaag.

De algemene technische ruimtes krijgen een dekvloer.

Er wordt in de appartementen gewerkt met een zogenaamde “zwevende” dekvloer. Onder de dekvloer wordt een isolatielaag aangebracht. Een uitzondering vormen de ruimtes waar tegelvloeren zijn omschreven. De vloer van het appartement wordt vloerbedekking gereed opgeleverd. De kans is groot dat er voorafgaand aan de uiteindelijke vloerafwerking nog een extra bewerking uitgevoerd moet worden (bijvoorbeeld het egaliseren van de vloer), afhankelijk van de type afwerkvloer. Wij raden u aan dit met de leverancier van uw vloerafwerking goed af te stemmen. Zij kunnen u adviseren of en welke voorzieningen u moet treffen voor de definitieve vloerafwerking. Een uitzondering vormen de ruimtes waar tegelvloeren zijn omschreven.

2.15 Wandafwerking

De wanden in het appartement zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden, van spuitwerk voorziende wanden en de wanden van de meterkast en technische ruimte. Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil zeggen dat er van uitgegaan wordt, dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden. Voor sauswerk en/of papier-/vliesbehang is een in eigen beheer aan te brengen stuclaag noodzakelijk.

Ter plaatse van de aansluiting van de wanden op elkaar kunnen er scheurtjes ontstaan in het stucwerk. Dit is niet te voorkomen. Geadviseerd wordt om een vliesbehang van voldoende dikte toe te passen zodat de eventuele scheurvorming in het stucwerk niet zichtbaar wordt.

De wanden boven het wandtegelswerk in de toiletruimte worden voorzien van witte tint spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur.

De wanden van de entreehal en het trappenhuis worden voorzien van scanwerk. De niet dragende wanden van de bergingen op de begane grond zijn kalkzandsteen vellingblokken. Deze worden niet nader afgewerkt. De wanden van de fietsenstalling worden niet nader afgewerkt.

2.16 Plafondafwerkingen

Betonplafonds in appartement die in het zicht komen (excl. de meterkast) worden voorzien van wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur. Hierbij blijven de v-naden aan de onderzijde in het zicht.

De plafonds in de entreehal, het trappenhuis en algemene gangen op de verdiepingen worden voorzien van wit structuurspuitwerk in combinatie met akoestisch spuitwerk/beplating. Het plafond van de fietsenstalling en berging, direct onder aangrenzende appartementen, worden afgewerkt met een isolerende houtwolcementplaat. Het plafond van de fietsenstalling niet grenzend aan een appartement worden niet afgewerkt.

De buitenbalkons en dakterrassen van de appartementencomplexen zijn aan de onderzijde voorzien van gerold beton en worden niet nader afgewerkt.

2.17 Tegelwerken en kunststeen

De wanden in de toiletruimte en de badkamer zijn voorzien van Villeroy & Boch wandtegels in de kleur wit met een afmeting van 150x300mm, liggend verwerkt, wit gevoegd. De vloer van de toiletruimte en de badkamer wordt betegeld met een standaard Villeroy & Boch vloertegel in de kleur grijs met een afmeting van 300x300mm, in blokverband verwerkt, grijs gevoegd. De douchehoek wordt doorgezet met vloertegels 150x150mm, grijs gevoegd. De specificatie van het tegelwerk is opgenomen in de contractmap, het betreft keuzepakket 1.

In overleg met de afdeling Kopersbegeleiding van Van Wijnen kunnen individuele keuzes worden gemaakt in de showroom Van Wijnen, mits de individuele keuze uitvoeringstechnisch mogelijk is.

Het wandtegelwerk wordt tot de volgende hoogtes aangebracht in de toiletruimte en badkamer:

- Toiletruimte tot circa 1200mm boven de vloer. Op de bovenzijde van het inbouwreservoir wordt in basis ook een wandtegel aangebracht.
- Badkamer tot plafondhoogte.

Op de uitwendige hoeken worden witte kunststof PVC hoekprofielen toegepast. De voegen van het vloer- en wandtegelwerk lopen niet in één vloeiende lijn in elkaar over. De vloer in de douchehoek wordt onder afschot naar de vloerput gelegd. Bij de overgang naar het vloertegelwerk onder de binnendeuren van de toilet en badkamer wordt een donkere hardstenen binnendorpel aangebracht. In de badkamer worden, indien van toepassing, de dagkanten en vensterbank betegeld met wandtegels.

De vensterbanken op de borstwering van het binnenspouwblad onder de kozijnen zijn van kunststeen (Bianco C) en steken ongeveer 20 mm over het binnenspouwblad, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Bij de kozijnen die vrijwel direct op de vloer aansluiten en dus doorlopen tot op vloerpeil worden geen vensterbanken aangebracht.

2.18 Schilderwerken

De volgende onderdelen worden dekkend geschilderd/gesausd in de algemene ruimtes:

- De houten puiken/kozijnen ter plaatse van de entrees;
- De houten binnenkozijnen en -deuren (behoudens de deuren voorzien van kunststof HPL beplating);
- Aftimmer stroken en latten indien van toepassing.
- Aftimmeringen (trapgat en dakluik)

De stelkozijnen in het appartement worden aan de binnenzijde voorzien van een dagkantaftimmering welke gegrond worden opgeleverd.

3) Installaties en aansluitpunten

3.1 Waterinstallatie

De appartementen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof en/of koper. In de nabijheid van ieder watertappunt zal een kunststof binnenriolering worden aangebracht. Waar mogelijk worden de leidingen en het riool weggewerkt in wanden en/of vloeren. Ter plaatse van de technische installaties in het appartement wordt gebruik gemaakt van opbouw materiaal, deze leidingen blijven zichtbaar. Van Wijnen zal bij de eigenaar/beheerder van het waternetwerk op de locatie de aansluiting en levering aanvragen zodat bij oplevering van de appartement water beschikbaar is.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de keukenzone
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- de douchemengkraan;

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten.

Een koud waterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de spoelbak van de toiletten;
- de fontein in de toiletruimte;
- één tappunt ten behoeve van de wasmachine

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen en vaatwasser op een standaard plaats afgedopt. Deze standaard plaats is aangegeven op de nultekening van de keuken. De waterleidingen worden afgedopt met een stopkraan.

Op twee posities in het gebouw is een hydrofoorroimte aanwezig. Hiermee wordt een minimale voordruk van 1 bar op de tappunten gegarandeerd. Het verbruik van water wordt in ieder appartement gemeten door het waterleidingbedrijf via de watermeter in de meterkast. Het water voor de algemene ruimten wordt via de VvE verrekend.

3.2 Verwarmingsinstallatie

De appartementen worden aangesloten op het stadswarmtenet. Via een netwerk van waterleidingen komt er warm water het appartement binnen om het appartement te verwarmen. Dit systeem draagt ook zorg voor het warm tapwater. Er is één partij die de warmte in de regio levert. Dit zal bij dit project HVC zijn. Als afnemer van stadsverwarming kan er niet overgestapt worden naar een andere warmteleverancier. Er is een gesloten leidingsysteem voor appartement verwarming en warm tapwater, comfortklasse CW 4. Er wordt een aparte unit in de “warme meterkast” geplaatst waardoor de warmte het appartement binnenkomt die voorzien is van een verbruiksmeter.

De appartementen worden verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming. Onder de keuken opstelplaats en in de douchehoek wordt géén vloerverwarming aangebracht. De verdeler van de vloerverwarming wordt geplaatst conform de verkooptekening en is niet voorzien van een omkasting. De badkamer wordt uitgerust met een elektrische radiator conform het standaard sanitair pakket.

De temperatuurregeling vindt plaats in alle verblijfsruimtes door middel van een ‘master-master regeling’. De verblijfsruimtes worden conform de verkooptekening voorzien van een eigen ruimte thermostaat waarmee de temperatuur in de ruimte geregeld kan worden. (Als advies willen wij meegeven de thermostaat bij koude dagen op de gewenste temperatuur in te stellen en niet, of met maximaal 2 graden (’s nachts), te verlagen omdat vloerverwarming een trage regeling is). De elektrische radiator in de badkamer is voorzien van een thermostaat.

De leidingen worden uitgevoerd in kunststof, de leidingen worden zoveel mogelijk in de dekvloer opgenomen. Met de installaties kunnen bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken de volgende temperaturen worden behaald:

- entree : 18°C
- woonkamer/keuken : 22°C
- toilet : 18°C
- slaapkamers : 22°C
- badkamer : 22°C
- onbenoemde ruimte : onverwarmd
- berging/stallingsruimte : onverwarmd

De indeling van de technische ruimte/berging in het appartement en de afmetingen van de diverse installaties is op de verkooptekening indicatief weergegeven, de werkelijke indeling kan hiervan afwijken. In verband met vloerverwarming dient de dekvloer te allen tijde intact gehouden te worden. Dit betekent onder meer dat niet gespijkerd, geschroefd en geboord kan worden in de vloer. Bij de keuze van uw vloerafwerking dient u rekening te houden met een voor vloerverwarming geschikte vloerafwerking

NB:

Voor een optimale werking van de vloerverwarming dient door de eindgebruiker een vloerafwerking te worden toegepast met een maximale Rc waarde van 0,09m2 K/W.

3.3 Ventilatie

In het appartement wordt een mechanisch CO2-gestuurd ventilatiesysteem met warmteterugwinning geplaatst. Deze installatie zuigt mechanisch in de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine lucht af. De toevoer zal ook mechanisch zijn met een kanaal vanuit het dak. In de woonkamer wordt het bedieningspaneel van het ventilatiesysteem geplaatst. Met het bedieningspaneel in de woonkamer kan het ventilatiesysteem handmatig in een hogere stand gezet worden. De plaatsing van de mechanische ventilatie unit zal op aanwijzing van de installateur worden bepaald en is op de tekening indicatief weergegeven. De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt. De plaatsing van de aan- en afzuigpunten zullen op aanwijzing van de installateur worden bepaald, deze zijn op de tekening indicatief weergegeven. Afhankelijk van de constructieve mogelijkheden zullen de aan- en afzuigpunten op het plafond geplaatst worden. De aan- en afzuigpunten worden voorzien van witte kunststof ventielen. Op de daken worden dakdoorvoeren geplaatst ten behoeve van ontluchting van de mechanische ventilatie. De meterkast wordt geventileerd door middel van daarvoor aangebrachte openingen/roosters.

De liftschaft en de stallingsruimte worden natuurlijk geventileerd, de algemene ruimten worden voorzien van voldoende ventilatie e.e.a. volgens de geldende voorschriften.

3.4 Elektrische installatie

De elektrische installaties worden geheel uitgevoerd volgens de voorschriften van het nutsbedrijf. Standaard aansluiting vanuit de NUTS is 3x25Amp. Er wordt een groepenkast met 9 groepen geplaatst in de meterkast. De installatie wordt voorzien van 2 aardlekschakelaars. Hierbij zijn er naast twee groepen voor algemene apparaten en een positie voor de beltrafo aparte groepen opgenomen voor de wasmachine, wasdroger, vaatwasser, magnetron dan wel oven en een 2-fase kookgroep voor de kookplaat.

De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. De leidingen worden weggewerkt en er wordt inbouw materiaal van het merk Busch & Jaeger toegepast (type Balance SI), kleur wit RAL9010 met uitzondering van de meterkast, hier wordt opbouw materiaal in een lichte kleur aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Van Wijnen zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk op de locatie de aansluiting en levering aanvragen zodat bij oplevering van het appartement elektriciteit beschikbaar is. Vanaf het moment van oplevering van het appartement dient koper zorg te dragen voor een eigen energiecontract.

Belinstallatie

De belinstallatie bestaat uit een video-intercomsysteem met een elektrische bediening voor de algemene toegangsdeur. Daarnaast hebben de appartementen een deurbel bij de voordeur.

Installatie bergingen begane grond appartementengebouw

De bergingen op de begane grond worden voorzien van één dubbele wandcontactdoos en één wandlichtpunt met schakelaar op de algemene meter van het complex. Deze aansluitpunten worden als opbouw en op dezelfde hoogte uitgevoerd.

Installatiepunten keuken

De standaard aanwezige voorzieningen ten behoeve van de keuken staan vermeld op de nultekening afkomstig van Total Home.

Installatiepunten badkamer en toilet

De standaard aanwezige voorzieningen ten behoeve van de badkamer en het toilet staan vermeld op de nultekening.

De volgende hoogten worden aangehouden voor de elektrische installatie:

- Wandcontactdozen en loze leidingen worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer;
- Wandcontactdozen t.b.v. de technische installatie worden aangebracht conform uitwerking installatie;
- Schakelaars en wandcontactdozen in combinatie met een schakelaar worden aangebracht op circa 105 cm boven de afgewerkte vloer;
- De bediening van de mechanische ventilatie en thermostaat worden aangebracht op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer;
- Wandlichtpunten op de buitengevel en in de berging worden aangebracht op circa 210 cm boven de afgewerkte vloer;
- Wandcontactdoos wasmachine en wandcontactdoos wasdroger op circa 105cm boven de afgewerkte vloer.

N.B.

- Afwijkingen op bovenstaande hoogtes zijn op de verkooptekeningen weergegeven.
- Dubbele wandcontactdozen worden in horizontale uitvoering toegepast.
- Er wordt een aparte groep voor de wasdroger aangebracht (max 3,6Kwh).
- Er wordt een aparte groep voor de wasmachine aangebracht (max 3,6Kwh).
- In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht (opbouw).

Verlichting algemene ruimten

In de algemene ruimten worden plafondarmaturen aangebracht met LED-verlichting. Ter plaatse van de buiten toegangsdeur naar de entreehal begane grond, de bergingen, de techniekruimte en de entree worden wandarmaturen met LED-verlichting toegepast. De centrale verlichting wordt aangestuurd via een tijdschakeling of schemerschakeling.

3.5 Rookmelders

In verband met de brandveiligheid worden conform verkooptekeningen rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van uw appartement waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd. De toegangsdeuren van de appartementen die uitkomen op een besloten gemeenschappelijke verkeersruimte worden voorzien van een automatische vrijloopdranger. Deze vrijloopdranger wordt aangestuurd door de rookmelder wanneer deze rook detecteert in het appartement.

3.6 Televisie & internet

Ten behoeve van televisie, radio of telefoon worden vanuit de meterkast loze leidingen voorzien van een controledraad aangebracht conform verkooptekeningen. Bij oplevering zal er een Coax kabel en/of glasvezelkabel tot in de meterkast zijn ingevoerd.

3.7 Pv-panelen

Het appartementengebouw wordt voorzien van pv-panelen (zonnepanelen). De plaatsing van de pv-panelen wordt op aanwijzing van de installateur bepaald en zijn op de verkooptekening indicatief weergegeven. Per 2 panelen komt er 1 micro omvormer. In de meterkast zal een telwerk komen voor monitoring. In het appartement wordt geen losse omvormer meer opgehangen. De pv-panelen dragen bij aan de energieprestatie van het appartement en worden aangesloten op de individuele meter van het appartement. Elk appartement wordt voorzien van een pv-installatie van minimaal 800 WP.

De ontwikkelingen op het gebied van pv-installaties gaat snel. Het definitief aantal en het type pv-paneel met bijbehorende micro-omvormer wordt bepaald op het moment van inkopen door de installateur. Op dat moment wordt ook de definitieve dak indeling gemaakt.

Indien de pv-panelen meer opleveren dan u verbruikt, dan zal de overige energie worden teruggeleverd aan het net conform de voorwaarden en mogelijkheden van de netbeheerder en uw energieleverancier. Voor meer informatie hieromtrent verwijzen wij u naar de Rijksoverheid (Salderingsregeling) en uw energieleverancier. Per 1 januari 2023 zijn de BTW regels omtrent pv-panelen veranderd. Er is onderscheid gemaakt in een opdaksysteem of een geïntegreerd systeem. Voor een opdaksysteem is voor het leveren en installeren van de pv-installatie het nultarief van toepassing, dit is opgenomen in de aannemingsovereenkomst. Er is hierdoor géén BTW op de pv-installatie terug te vragen bij de belastingdienst.

3.8 Keukeninrichting

Het appartement is standaard niet voorzien van een keukeninrichting. Door Total Home in Lelystad is een keukenvoorstel inclusief apparatuur en montagekosten uitgewerkt. Deze projectkeuken is niet voorzien in de koopsom van het appartement. Voor een nadere omschrijving verwijzen wij u naar de door Total Home uitgewerkte documentatie die u in de keuzemap vindt. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in de keukenbrochure opgenomen perspectieven van de appartementen. Deze dienen alleen ter illustratie zodat u een idee heeft bij de indeling van uw keuken.

In het appartement zijn aansluitmogelijkheden aanwezig op de plaatsen zoals op de nultekening van de keuken is aangegeven. De koud- en warmwateraansluiting worden voorzien van een stopkraan. De keuken wordt uitgevoerd met afzuigventilatieventielen voor het ventilatiesysteem. Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een afzuigkap. De werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd blijven in verband met de garantieregeling en de voorschriften van het Bbl. In het keuzetraject kunt u ervoor kiezen een keuken volgens uw eigen wens samen te stellen. Indien u meer aansluitpunten dan standaard kiest, dan ontvangt u hiervoor een offerte van Van Wijnen. Voor het verplaatsen van de standaard aansluitpunten voor de sluitingsdatum van het meerwerk zal via Van Wijnen extra kosten in rekening worden gebracht.

Vanwege de aanwezigheid van onder andere ventilatiekanalen en rioleringsleidingen in de verdiepingsvloeren is het niet altijd mogelijk om een kook of spoeleiland te realiseren.

Indien u er voor kiest om geen keuken bij de projectshowroom te kopen, worden de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op de nultekening aangegeven is. Wijzigingen op de installatie bij aankoop van een keuken bij derden kunnen voor sluitingsdatum worden aangevraagd middels het indienen van een keuken installatietekening conform de gestelde eisen van Van Wijnen.

Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van het appartement plaats te vinden en valt buiten de SWK-garantie.

3.9 Sanitair

Het basis sanitair wat wordt toegepast in het appartement is van het merk Villeroy & Boch in de kleur wit. De basis kranen zijn van het fabricaat Hansgrohe. De standaard producten en de keuzemogelijkheden zijn terug te vinden in de brochure sanitair.

Sanitairpakket 1 Villeroy & Boch / Hansgrohe, bestaande uit;

TOILETRUIMTE

Toiletopstelling:

- Toilet, Villeroy & Boch, O.novo met zitting met deksel, kleur wit, (5660 HR 01)
- Inbouwreservoir, Geberit, Duofix Sigma, (111.308.00.5)
- Bedieningspaneel, Geberit, Alpien wit, Sigma01 bedieningsplaat voor 2-toets spoeling, Kunststof, (115.770.11.5)

Fonteinopstelling:

- Fontein, Villeroy & Boch, O.novo rechthoekig design, afm. 36 x 25 cm, met overloop, kleur wit, kraangat links, (4342 36 01)
- of
- Fontein, Villeroy & Boch, O.novo rechthoekig design, afm. 36 x 25 cm, met overloop, kleur wit, kraangat rechts, (4343 36 01)
- Fonteinkraan, Hansgrohe, Vernis Blend 70, kleur chroom, (71583000)
- Afvoergarnituur, Hansgrohe, niet afsluitbaar, kleur chroom, (50001000)
- Sifon fontein, Hansgrohe, Flowstar S designsifon, kleur Chroom, (52105000)
- Hoekstopkraan fontein, Hansgrohe, Microfilter G 3/8 aansluiting, (13904000)

BADKAMER

Wastafelopstelling:

- Wastafel, Villeroy & Boch, O.novo, afm. 60 x 46 cm, met kraangat en overloop, kleur wit, (4A41 60 01)
- Wastafelmengkraan, Hansgrohe, Vernis Blend 100, kleur chroom, (71589000)
- Spiegel, Swallow, 57 x 40 cm, (725010)
- Afvoergarnituur, Hansgrohe, Push-open, kleur chroom, (50105000)
- Sifon wastafel, Hansgrohe, Flowstar S designsifon, kleur Chroom, (52105000)
- Hoekstopkraan wastafel (2x), Hansgrohe, Microfilter G 3/8 aansluiting, (13904000)

Doucheopstelling:

- Glijstangset, Hansgrohe, Vernis Blend Vario + Ecostat Comfort, kleur chroom, (26279000 + 13116000)
- Doucheafvoer Aqua Berg 2030, 14,6x14,6cm (6603453)

Elektrische radiator:

- Elektrische radiator, Zehnder, Aura wit 150x60, (1000 Watt), (PBEZ-150-60/MQ)

Posities van bovenstaande onderdelen conform nultekening sanitairtekening.

De installatiehoogten van het sanitair zijn:

- Wastafel en fontein ca. 90 cm + vloer
- Toilethoogte ca. 42 cm + vloer (exclusief toiletzitting)
- Douchemengkraan ca. 110 cm + vloer
- Wasmachinekraan ca. 110 cm + vloer

Afwijken van het standaard sanitair? Dat kan.

In overleg met de afdeling kopersbegeleiding van Van Wijnen kunnen individuele keuzes worden gemaakt in de Van Wijnen Woonwinkel, mits de individuele keuze uitvoeringstechnisch mogelijk is.

3.10 Algemene technische ruimte

De algemene technische ruimte is bereikbaar vanuit de lifthal. In deze ruimte bevindt zich ten behoeve van de watervoorziening in het gebouw een hydrofoorinstallatie en de centrale voorzieningen (CVZ) meterkast. De algemene technische ruimte/werkkast is niet nader afgewerkt en niet toegankelijk voor bewoners.

De lift, de verlichting en wandcontactdozen in algemene ruimten, buitenverlichting aan het gebouw, hydrofoor en de close-in boiler in de werkkast worden aangesloten op een gemeenschappelijke meter. De kosten voor deze algemene voorzieningen zullen worden opgenomen in de nader te bepalen servicekosten.

3.11 Liftinstallatie

In het gebouw wordt per hoofdentree een liftinstallatie toegepast. Er wordt een, door het liftinstituut goedgekeurde, liftinstallatie aangebracht. Deze lift installatie is van Otis. In de centrale entreehal en op alle verdiepingen wordt een stopplaats gemaakt. De elektrische liftinstallatie wordt aangesloten op de CVZ-kast (centrale voorzieningen) en is voorzien van een GSM aansluiting. De lift is geschikt voor maximaal 13 personen. De dagkanten van de liftoegangsdeuren en lift toegangsdeuren zelf zijn in geborstelde RVS uitvoering.

3.12 Uitbreiden meterkast

Via de optiekeuzelijst kunt u uw appartement verder aanpassen naar uw wensen. Door de gekozen opties kan het zijn dat de basis installatie van uw appartement niet kan voorzien in de benodigde capaciteit. Hierdoor dienen bepaalde onderdelen van de installatie verzaamd of uitgebreid te worden

Wanneer er door de gekozen meerwerkopties extra elektragroepen zijn gekozen, bijvoorbeeld in de keukenofferte, kan een extra aardlekschakelaar of een uitbreiding van de meterkast nodig zijn. In bepaalde gevallen komt het voor dat de huisaansluiting verzaamd dient te worden waarbij er een ander tarief voor het vastrecht geldt.

De kosten voor het aanpassen van de installatie zullen wij doorberekenen nadat de installateur dit aan ons heeft doorgegeven en dit kan na sluitingsdatum en ondertekenen van de opdrachtbevestiging van het meerwerk zijn.

4) Ruimte-afwerkstaat appartement

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterkast en stadsverwarming	Invoerplaat	Hout	Onafgewerkt
Hal	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Woonkamer/Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Tegelwerk	Tegelwerk tot ca. 120 cm Spuitwerk vanaf ca. 120 cm	Spuitwerk
Badkamer	Tegelwerk	Tegelwerk tot plafond	Spuitwerk
Berging	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk

5) Kleur- en materiaalstaat appartement

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Bestrating terrassen begane grond bouwnummers: 501 t/m 506 en 601 t/m 606	Betontegels 40x60cm	Grijs
Vloerafwerking balkons	Beton anti slip structuur	Grijs
Onderzijde balkonplaat	Gerold beton	Licht grijs
Hekwerk balkon en frans balkon	Metaal verzinkt en gepoedercoat	Kwartsgrijs
Hekwerk galerij	Metaal verzinkt en gepoedercoat	Zandgeel
Hekwerk deuren sierpoorten	Metaal verzinkt en gepoedercoat	Kwartsgrijs
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Boarddeur	Wit
Hang- en sluitwerk (Buvalux extra)	Aluminium	Zilver
Binnendeurdorpels	Kunststeen	Antraciet
Stelkozijnen	Hout	Wit gegrond
Gevelkozijnen binnenzijde	Kunststof	Wit

Gevelkozijnen buitenzijde	Kunststof, verdiept profiel, voorzien van folie met een nerf, hoeken onder verstek	Kwartsgrijs
Gevelkozijnen buitenzijde draaiende delen en terras, balkon deuren	Kunststof	Kwartsgrijs
Gevelkozijn voordeur appartement met glasopeningen	Kunststof	Kwartsgrijs
Afzuigventielen	Kunststof	Wit
Schakelmateriaal Busch & Jaeger - type Balance SI	Kunststof	Wit
Vensterbanken	Kunststeen	Bianco C
Tegelwerk	Keramisch	Conform pakket 1
Sanitair	Conform pakket 1	Conform pakket 1

6) Kleur- en materiaalstaat appartementencomplex

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Vloer entreehal, centrale hallen en trappenhuis	Tegelvloer 60 cm x 60cm	Blustere Cenere Naturale
Wand entreehal, centrale hallen en trappenhuis	Grove scan behang met muurverf	Wit
Plafonds	Spuitwerk, structuur fijn	Wit
Beplanting terrein	Conform situatietekening	Divers groen
Bestrating terrein	Conform situatietekening / Betonklinkers	Grijs
Metselwerk type A, zie geveltekeningen	Baksteen	rood genuanceerd
Metselwerk type B, zie geveltekeningen	Baksteen	grijs gesinterd
Metselwerk type C, zie geveltekeningen	Baksteen	grijs gesinterd
Voegwerk bij metselwerk type A	Doorstrijkmortel	Donkergrijs
Voegwerk bij metselwerk type B	Doorstrijkmortel	Licht grijs
Voegwerk bij metselwerk type C	Doorstrijkmortel	Grijs
Waterslag	Aluminium	Kwartsgrijs
Pui begane grond entree	Aluminium	Kwartsgrijs
Onderdorpel hoofdentree	Kunststeen	Zwart
Buitenkozijnen centrale hallen en fietsenstalling	Kunststof	Kwartsgrijs
Onderdorpel centrale hallen en fietsenstalling	Kunststeen	Zwart
Kozijnen (algemeen binnen)	Hout	Wit
Deuren (algemeen binnen)	Hout	Wit
Gevelkozijnen binnenzijde - algemene ruimtes	Kunststof	Kwartsgrijs
Gevelkozijnen buitenzijde - algemene ruimtes	Kunststof	Kwartsgrijs
Gevelkozijnen draaiende delen binnenzijde - algemene ruimtes	Kunststof	Kwartsgrijs
Gevelkozijnen draaiende delen buitenzijde - algemene ruimtes	Kunststof	Kwartsgrijs
Hekwerk - algemene ruimtes	Staal	Kwartsgrijs
Ventilatioorosters - algemene ruimtes	Aluminium	Wit

Gezette sierkolommen galerij	Aluminium	Zandgeel
Dakrand	Aluminium	Kwartsgrijs
Hemelwaterafvoeren in het zicht	Kunststof	Grijs

7) Overige bepalingen

7.1 Algemeen

Deze technische omschrijving, de brochure en overige kopersinformatie is met de meest nauwkeurigheid en zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs die bij dit plan betrokken zijn. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven.

Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement en geven over en weer geen aanleiding tot enige verrekening. Wijzigingen in afwijking op de contractdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (erratum) of een informatiebrief.

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d. Verrekening ten gevolge van deze wijzigingen is niet mogelijk. Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld op basis van de gegevens en tekeningen van de architect. De ingeschreven maten zijn 'circa'-maten. Dat betekent dat niet van deze tekeningen kan worden gemeten. Een geringe maatafwijking is mogelijk.

De maatvoering van de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en dit zijn circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

Aan het ontwerp van de appartementen liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen Besluit bouwwerken leefomgeving, BBL (2024);
- Nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- Bepalingen van de nutsbedrijven;
- Bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

Opleveringsvolgorde

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger geen rechten ontleen aan de voorgenomen opleverings-volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

7.2 Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de appartement indeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding kan komen. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig zijn. Met het oog op de indelingsvrijheid, die de wetgever biedt, is het mogelijk om de zogenaamde krijtstreepmethode te gebruiken. Met behulp van deze methode voldoet het bouwplan aan het gestelde in het Bbl. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan de eisen van het Bbl voldaan kan worden.

7.3 BENG / TOjuli

BENG

De appartementen dienen te voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). BENG wordt op drie indicatoren bepaald, Deze zijn globaal te omschrijven als:

1. De energiebehoefte van uw appartement.
2. Het energieverbruik van uw appartement.
3. Het aandeel hernieuwbare energie van uw appartement.

De eerste eis waaraan nieuwbouw moet voldoen, betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh/m². De eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

Hoeveel energie is nodig om in de energiebehoefte van het gebouw te voorzien? Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m², hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming en koeling, maar ook warm tapwater, hulpenergie en verlichting. Van deze waarde kan de hoeveelheid opgewekte energie worden afgetrokken.

Tot slot wordt van nieuwe gebouwen verwacht dat er voor minstens 40% gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie van de energiebehoefte, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, biomassa of windenergie.

TOjuli

Ook moeten alle appartementen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijding gedurende een deel van het jaar. Deze overschrijding kan op diverse manieren worden voorkomen. Bij uw appartement is gekozen om zonwerend glas toe te passen.

7.4 Consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen

- SWK waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + opdrachtbevestiging

Gebruikshandleidingen

- WTW-box
- PV-panelen
- Rookmelders
- Opstookprotocol
- Etc.

Onderhoudsadviezen

- Beglazing
- Kozijnen
- Etc.

Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Woonwijzer
- Overzicht garantie

7.5 Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de ARBO wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden. Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht. Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.