

TECHNISCHE OMSCHRIJVING (8 appartementen Zandbosweg)

Bouwbesluit

De appartementen worden gebouwd overeenkomstig de wettelijke voorschriften zoals vastgelegd in het bouwbesluit. Voor de aanduiding van de ruimtes binnen de appartementen hanteert het bouwbesluit benamingen die afwijken van hetgeen gebruikelijk is. Met onderstaand overzicht kunt u de gebruikelijke benamingen 'vertalen' naar de benaming volgens het bouwbesluit.

Gebruikelijke benaming

Woonkamer, keuken, slaapkamer, eetkamer
Hal, entree, gang, portaal, overloop
(Binnen)berging, bergzolder
Toilet
Badkamer
Meterkast (mk)

Benaming volgens bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Onbenoemde ruimte
Toiletruimte
Badruimte
Meterruimte

HET TERREIN

Peil van het appartementencomplex

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de vloer in de hoofdentree.

Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en paden.

Grondafwerking

Op het niet bebouwde en verharde terrein zal teelgrond met een minimale laagdikte van 300mm worden aangebracht. De grond wordt opgeleverd ontdaan van hinderlijke verontreinigingen zoals steen, keien, puin en stronken.

Bestratingen

De paden die leiden naar de entrees van het complex worden uitgevoerd in een betontegelbestrating. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een bestrating van betonklinkers.

Terreininventaris

De voor bewoners prive gereserveerde parkeerplaatsen worden voorzien van parkeerbeugels.

CONSTRUCTIE VAN HET APPARTEMENTENCOMPLEX EN BIJGEBOUWEN

Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt een fundering toegepast bestaande uit balken geplaatst op in de grond gevormde boorpalen.

Gevels en wanden

De buitengevels worden uitgevoerd in schoon metselwerk in diverse tinten al dan niet voorzien van gevel schilderwerk. Dragende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Niet dragende binnenspouwbladen zullen zijn uitgevoerd in kalkzandsteen.

De niet dragende binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton elementen, gipsblokken of gipselementen.

In het buitengevelmetselwerk worden een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering van de spouw.

Voor de isolatie van de gevels wordt minerale wol toegepast.

De gevelbetimmeringen, indien van toepassing, worden uitgevoerd in diverse plaatmaterialen.

Liftschacht:

Ten behoeve van minimalisering van trillingen en geluidoverlast zullen er specifieke maatregelen worden genomen.

Dilataties

De op tekening aangegeven dilatatievoegen van het gevelmetselwerk worden afgewerkt conform advies van de leverancier.

Dilatatievoegen in binnenmuren worden niet afgewerkt met een zogenaamd stucstopprofiel; het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

Vloeren

De woningscheidende vloeren zijn betonvloeren met een zwevende deklaag.

De begane grondvloer is uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer met een deklaag.

Daken

De platdakconstructie (dakvloer) van het appartementencomplex is uitgevoerd als een betonvloer voorzien van isolatie en een bitumineuze dakbedekking met ballastlaag.

Kozijnen, timmerwerken

De gevelkozijnen, ramen en deuren van het gebouw worden uitgevoerd als traditioneel in de bouwfase geplaatste hardhouten kozijnen, dekkend geschilderd. De deuren van algemene ruimten zijn hardhouten deuren.

Met betrekking tot de inbraakwerendheid van de kozijnen en het hang- en sluitwerk wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit en het Politiekeurmerk Veilig Wonen®.

De voordeuren worden geleverd met een garantie van de Stichting Garantiefonds Deuren. De buitenkozijnen worden geleverd met SGT-garantie; Stichting Garantiefonds voor Timmerwerk.

Beglazing

De isolerende beglazing (HR ++ glas).

Daar waar nodig wordt het glas uitgevoerd als brandwerend glas of veiligheidsglas.

Schilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.

TOEGANG

Toegangsdeuren

De toegang van het appartementencomplex vindt plaats door middel van zelfsluitende deuren, welke van buitenaf slechts met een elektronisch toegangscontrole systeem (salto) te openen zijn.

De hoofdentree is ook vanuit de woningen te openen. Bij de bedoelde deur wordt een bel- en videofooninstallatie geïnstalleerd.

Korte omschrijving installatie:

Naast de hoofdentree deur bevinden zich afgesloten postkasten. De post die aan de buitenzijde wordt ingeworpen kunt u, na het openen van het slot, binnen in de afgesloten hal uitnemen.

Trappen

Voor de toegang van de diverse verdiepingen wordt er in de gemeenschappelijke verkeersruimten een hardhouten trap geplaatst. Muurleuning en traphekken zijn **eveneens van hardhout**.

De trappen voldoen qua maatvoering aan het gestelde in het Bouwbesluit.

Liftinstallaties

Als onderdeel van de appartementencomplex wordt een liftinstallatie aangebracht. De lift wordt uitgevoerd als brancardlift en is rolstoeltoegankelijk. De lift is uitgerust met automatische telescoopdeuren, noodverlichting en voorzien van een directe spreek-/luisterverbinding met de meldkamer van de liftleverancier.

INSTALLATIES

GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

De aanleg- en aansluitingen met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering zijn voorzien.

De huurder draagt zelf zorg voor het tijdig afsluiten van leveringscontracten.

Riolering en hemelwaterafvoeren

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast.

Ventilatievoorzieningen

Ventilatie van het trappenhuis wordt via een dakventilator verzorgd. Ventilatie van de bergingen, gelegen buiten de woning, wordt verzorgd via een (gemeenschappelijke) boxventilator welke gepositioneerd is in de werkkast met in alle individuele bergingen een afzuigpunt.

Elektrische installatie

In het trappenhuis en aan de gevel bij de toegangsdeuren wordt verlichting aangebracht conform de geldende voorschriften. Deze verlichting wordt geschakeld middels een schemerschakelaar. De verlichting in de gang binnen het bergingenblok zal geschakeld worden middels bewegingsmelders.

Huisvuilopslag

Het huishoudelijk afval wordt in door de gemeente te verstrekken huiscontainers (kliko's), welke in de eigen bergingen worden geplaatst, (gescheiden) opgeslagen.

AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

Vloer-, wand- en plafondafwerking

De vloer-, wand- en plafondafwerking zijn aangegeven in de afwerkstaat.

De vloer-, wand- en plafondafwerking wordt waar nodig voorzien van dilatatie.

BASISVOORZIENINGEN APPARTEMENTEN

Onderstaand is beschreven hoe de appartementen worden afgewerkt en welke materialen worden toegepast.

Binnenwanden

De lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in cellenbeton elementen, gipsblokken of gipselementen, dik 100 mm. Alle binnenwanden, voor zover niet betegeld of voorzien van spuitstucwerk, worden behangklaar gemaakt met uitzondering van de meterkast. Behangklaar wil niet zeggen schilderklaar, hiervoor zullen de wanden voorbehandeld dienen te worden.

Binnenkozijnen en -deuren

In de appartementen worden stalen binnenkozijnen met bovenlicht toegepast voorzien van opdek binnendeuren.

Hang- en sluitwerk

Op alle binnendeuren in de appartementen wordt lichtmetaal deurbeslag aangebracht. De bad- en toiletruimten worden voorzien van vrij/bezetsloten, de hoofdslaapkamer van een dag- en nachtslot en de overige binnendeuren van een loopslot.

SCHILDERWERK

De grondlaag van het binnenschilderwerk van houten kozijnen, -ramen en -deuren wordt in de fabriek aangebracht. Op de bouwplaats wordt daarover een (dekkende) afwerklaag aangebracht. Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met verf op waterbasis. Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd met oplosmiddelarme verf. De kleuren zijn bepaald in overleg met architect en welstandscommissie.

Metalen hekken en leuningen worden fabrieksmatig in kleur gemoffeld. Deze kleur wordt bepaald door de architect.

VENSTERBANKEN

Onder de gevelkozijnen met een steenachtige borstwering wordt aan de binnenzijde, daar waar geen wandtegels worden aangebracht, een vensterbank van natuursteencomposiet aangebracht met een overstek van minimaal 20 mm.

Dorpels

Ter plaatse van de toilet- en badkamerdeur wordt een **natuursteen (basalt gezoet)** dorpel aangebracht.

Plinten

De appartementen worden voorzien van fabrieksmatig transparant gelakte houten plinten met uitzondering van de meterkast, bergruimten, toilet en badkamer.

Afwerking

In de afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken afgewerkt worden.

Keukeninrichting

In elk appartement wordt een afgewerkte keuken zonder apparatuur geplaatst conform nader te verstrekken documentatie.

Tegelwerk

De keuken wordt voorzien van wandtegelwerk tot circa 600 mm boven het werkblad en achter de opstelplaats van het kooktoestel.

De wanden (tot circa 1500 mm hoog) en vloeren van de toiletten worden betegeld.

De wanden en vloeren van de badkamers worden volledig betegeld (wandtegels tot aan plafond).

Sanitair

Het sanitair dat wordt toegepast is van het fabrikaat Sphinx, serie 300, kleur wit.

De kranen die worden toegepast zijn van het fabrikaat Grohe.

Closetcombinaties

- Wandcloset, diepspoel op vaste hoogte in toiletruimte
- Wandcloset, diepspoel nastelbaar in hoogte in badkamer
- kunststof zitting en deksel
- closetrolhouder

Fonteincombinatie

- fonteinbak
- fonteinkraan

Wastafelcombinatie

- wastafel
- wastafelmengkraan (eenhendel) met draaibare uitloop, ketting en stop
- kunststof planchet
- spiegel Swallow (rechthoekig 400*600 mm. bevestigd door middel van spiegelklemmen)

Douchecombinatie

- douchevloerplug met RVS deksel
- douchemengkraan (thermostaat)
- handdouche met glijstangcombinatie 900 mm
- verchromde doucheslang, lang 1750 mm

Aanrechtcombinatie

- keukenmengkraan met draaibare uitloop (eenhendel)
- afvoerpunt met kunststof sifon en afvoerbuis

CV-ketel

- koud water tapkraan
- afvoerpunt met kunststof sifon en afvoerbuis

Opstelplaats wasmachine

- koud water tapkraan
- afvoerpunt met kunststof sifon en afvoerbuis, gecombineerd met afvoerpunt condensdroger

Opstelplaats condensdroger

- afvoerpunt met kunststof sifon en afvoerbuis, gecombineerd met afvoerpunt wasmachine

INSTALLATIES

De aanleg- en aansluitingen met betrekking tot elektrische energie, gas, water en riolering zijn voorzien.

Ventilatievoorzieningen

De ventilatie vindt plaats door middel van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Elk appartement wordt voorzien van een eigen ventilatie-unit die in de inpandige berging/technische ruimte wordt geplaatst. Via een geïsoleerd ventilatiekanaal wordt buitenlucht aangezogen die via een warmtewisselaar wordt opgewarmd, alvorens deze lucht de woon- slaapkamer wordt ingeblazen. In de keuken, toiletruimte, badkamer en bergruimte wordt lucht afgezogen. De temperatuur van de afgezogen lucht wordt, alvorens deze naar buiten wordt geblazen, aangewend om de aangezogen buitenlucht op te warmen.

De keuken is voorzien van een extra afzuigpunt waarop door de huurder een zogenaamde moterloze afzuigkap aangesloten kan worden. In de keuken wordt een

bedieningsschakelaar aangebracht voor de regeling van het toerental (snelheden: hoog, laag en spaarstand)

Gasinstallatie

Alle appartementen worden middels een individuele gasmeter in de meterkast aangesloten op het openbare gasnet. De HR-combiketel is op het gasnet aangesloten. Ook is er een gasaansluiting voor het koken in de keuken voorzien.

Verwarmingsinstallatie

De appartementen worden voorzien van een waakvlamloze gasgestookte HR-combiketel.

In de te verwarmen vertrekken wordt een vloerverwarmingssysteem aangebracht.

In de badkamer wordt als aanvulling op het vloerverwarmingssysteem een handdoekradiator voorzien.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat.

De verwarmingsinstallatie is uitgelegd voor onderstaande ruimtetemperaturen bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten in het appartement:

- entree/toilet 18°C
- woonkamer 22°C
- keuken 22°C
- slaapkamer(s) 22°C
- badkamer 24°C

De bergingen/installatieruimten is onverwarmd.

In verband met de garantie op de aanwezige vloerverwarming dient vóór het aanbrengen van vloerafwerkingen (m.u.v. tegels) de vochtigheid van de vloer vastgesteld en ook schriftelijk vastgelegd te worden. De huurder dient nader advies in te winnen bij de leverancier van de vloerafwerking.

De vloerverwarming niet aanzetten alvorens de vloerafwerking is gelegd. Met de leverancier van de vloerafwerking zal besproken moeten worden op welke wijze de vloer opgestookt mag gaan worden na het aanbrengen van de vloerafwerking (opstook protocol).

De vloeren zijn geschikt voor vloerbedekkingen. Voor overige vloerafwerkingen vooraf advies inwinnen bij de leverancier.

Vanwege de vloerverwarmingsslangen aanwezig in de bovenste laag van de vloer is het niet toegestaan in de vloeren te boren of te spijkeren.

Waterleidinginstallatie

Ieder appartement wordt middels een individuele watermeter in de meterkast aangesloten op het openbare net.

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast naar de volgende tappunten (voor zover aanwezig):

- De mengkraan in de keuken, de stortbak en de fontein in de toiletruimte, douche- en wastafel- mengkraan en toiletstortbak in de badkamer alsmede naar de aansluiting van de wasmachine en de HR-combiketel;
- De waterleiding is afsluitbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de HR-combiketel naar de volgende tappunten (voor zover aanwezig):

- De mengkraan in de keuken en de douche- en wastafelmengkraan in de badkamer.

Riolering, goten en hemelwaterafvoeren

De appartementen zijn voorzien van gescheiden systemen voor riolering en hemelwaterafvoer. De riolering is uitgevoerd in kunststof buis. Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de standleidingen in de schachten. Via verzamelleidingen in de ondergelegen ruimten van het gebouw worden de standleidingen aangesloten op de gemeentelijke riolering.

ELEKTRA-INSTALLATIE

In de meterkast ten behoeve van elke appartement wordt een individuele verbruiksmeter aangesloten op het elektriciteitsnet. De meterkasten bevinden zich in de woningen. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over een aantal groepen en uitgevoerd volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. De aansluitpunten voor, magnetron, oven, vaatwasser, wasmachine en wasdroger zijn aangesloten op een aparte groep.

De lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen zijn op plattegronden in deze brochure aangegeven. In de appartementen worden leidingen, schakelaars en wandcontactdozen in inbouwuitvoering toegepast. Hoogtemaatvoering van schakelaars en dozen ten opzichte van de afwerkte vloer:

- | | |
|-------------------------------------|-----------|
| • schakelaars | 105 cm |
| • schakelaar + wandcontactdoos | 105 cm |
| • wandcontactdozen | 105/30 cm |
| • kabel-tv en telefoonaansluitingen | 30 cm |
| • kamerthermostaat | 150 cm |
| • videofoon | 150 cm |

Waar nodig wordt van deze maatvoering afgeweken.

Rookmelders

Alle appartementen worden uitgerust met één of meerdere rookmelders die zijn aangesloten op het lichtnet en tevens beschikken over een noodaccu.

Toegangscontrole

Voor het complex zal een videofooninstallatie aanwezig zijn. In de appartementen worden videofoons geplaatst welke zijn gekoppeld aan de installatie bij de hoofdtoegangsdeur op de begane grond.

De toestellen zijn voorzien van een toets om de hoofdtoegangsdeur vanuit het appartement te openen. Per appartement is er in de hal tevens een deurbel aanwezig. De beldrucker wordt gemonteerd nabij de voordeur.

Telecommunicatievoorzieningen

Alle appartementen hebben in de meterkast een aansluitpunt voor telefoon. Vanuit de meterkast wordt de woonkamer en de hoofdslaapkamer voorzien van een bedraad aansluitpunt.

Kosten voor het ingebruikstellen van de installatie zijn voor rekening van de huurder.

Alle appartementen hebben in de meterkast een aansluitpunt voor kabeltelevisie. De woonkamer en de hoofdslaapkamer wordt voorzien van een bedraad aansluitpunt. De overige verblijfsruimten worden voorzien van een loze leiding. Kosten voor het ingebruikstellen van de installatie zijn voor rekening van de huurder.

Tot slot

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Bergopwaarts behoudt zich het recht voor, op of aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Ook kleine wijzigingen in de materiaalkeuze of wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid en nutsbedrijven kunnen zonder vooroverleg worden uitgevoerd. Dergelijke wijzigingen doen geen afbreuk aan de kwaliteit van het appartement en geven de huurder geen aanspraak op verrekening in welke vorm dan ook.

De op de tekening ingeschreven maten zijn 'circa'-maten, uitgedrukt in millimeters.

Nog vragen ?

Onze woonconsulenten zijn graag bereid u desgewenst nog meer tekst en uitleg te geven.