



Technische omschrijving san francisco

In deze technische omschrijving worden onderdelen van het appartement beschreven, op de tekeningen zijn plaats en afmetingen aangeduid. Indien technische omschrijving en tekeningen onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend. Bij de oplevering van uw appartement ontvangt u een overzicht van toegepaste materialen en kleuren alsmede een onderhoudsadvies van de aannemer en leveranciers. Voor bepaling van het verblijfsoppervlak en de vereiste m²'s glasoppervlak ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning is uitgegaan van de meest ongunstige woning en de zogenaamde 'krijtstreepmethode'.

Energiebesparing en comfort

Het appartementengebouw wordt volgens de huidige regels optimaal geïsoleerd, kierdicht gemaakt en geventileerd. De energiezuinigheid van een appartement wordt uitgedrukt in een zogenaamde 'energie prestatie coëfficiënt', kortweg EPC genoemd. Hoe lager het EPC-getal, hoe lager het energieverbruik. Volgens de normen, zoals deze van kracht zijn sinds 1 januari 2015, mag deze EPC maximaal 0,4 zijn.

Uitgangspunt is een goede schilisolatie in combinatie met een goede luchtdichting, stadsverwarming, lage temperatuur vloerverwarming en balansventilatie met warmteterugwinning en 2-zone CO₂ detectie.

Hoogteligging van de appartementen

Het peil van het appartementengebouw is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes worden afgeleid. Het peil P = 0 van waaruit de hoogten zijn aangegeven komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer gemeten ter plaatse van de entree van de appartementen. Het peil wordt in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente vastgesteld. De woning op de eerste verdieping ligt ca. 4,8 meter boven Peil en heeft een verdiepingshoogte van ca. 3,70 meter. De overige verdiepingen zijn 2,60 meter hoog. De kelder ligt op ca. 3,77 meter beneden Peil.

Grondwerk

Het niet bebouwde en/of bestrate gedeelte van het perceel zal met voor duinbegroeiing, zoals grassen e.d., geschikte zandgrond worden afgewerkt. Het duinlandschap in DUIN is van opgebracht zand. Net als elders in de polder zal de grond nog enigszins inklinken na verloop van jaren. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor uw appartement, maar het kan wel zijn dat na verloop van tijd enige terreinophoging zal moeten plaatsvinden.

Rioleringswerken

Vanaf de diverse afvoerpunten in het appartement worden kunststof afvoerleidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. De buitenriolering voor het 'vuile' water en het 'schone' hemelwater wordt via een gescheiden stelsel uitgevoerd in een kunststof buis en wordt aangesloten op het openbare rioolstelsel c.q. afgewaterd op het maaiveld. Beide systemen zijn voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, die bovendaks uitmondt.

Bestrating en terreininrichting

Het DUIN tussen de appartementen wordt ingericht en onderhouden door de gemeente. De garage tot en met de op het garagedek aangebrachte wortelvaste dakbedekking worden eigendom van de VVE Duingarage. De Duingarage is een stallingsgarage die grotendeels openbaar is. De bergingen en parkeerplaatsen worden via een appartementsrecht eigendom van de desbetreffende koper(s).

Het privé-terras op het dak van het commercieel onroerend goed op de begane grond van het appartement op de 1e verdieping wordt voorzien van grijze betontegels 50 x 50 cm en afgescheiden van het openbare gebied door middel van een glazen hekwerk zoals op de balkons.

Fundering

Het appartementengebouw wordt gefundeerd op betonnen palen. Op deze palen worden betonnen funderingsstroken/balken en poeren aangebracht, e.e.a. volgens opgave van de constructeur en met goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Casco

De vloer op het entreeniveau van het appartementen-gebouw wordt gemaakt van beton. De woning-scheidende wanden in het appartementengebouw worden uitgevoerd als massieve betonnen wanden van 280 mm dik. De wanden rondom de liftschachten worden uitgevoerd in beton. De verdiepings-dak- en liftuitloop dakvloeren worden in beton uitgevoerd. De begane grond vloer op maaiveld boven de bergingen, wordt uitgevoerd als betonvloer. De onderzijde wordt, waar nodig, voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten ($R_c=3,5$) en geïsoleerde houtwolcementplaten tegen de bovenzijde van de dragende wanden ter voorkoming van koudebruggen.

De eerste verdiepingvloer op Peil (0) worden uitgevoerd in breedplaat. Vanaf dit niveau worden de woningen 'getunneld'. De eerste verdiepingvloer wordt aan de onderzijde van de appartementen geïsoleerd met harde minerale wol platen ($R_c=3,5$). De balkons, (vlucht-)trapborden en trappen worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton. De prefab betonnen balkons, borden en trappen worden voorzien van de nodige opstanden, waterkeringen en afvoergoten en antislip wafelmotief. We proberen de op- en afstap naar het balkon zoveel als mogelijk te beperken. Voor rolstoelgebruik zullen nivelleerplaten noodzakelijk zijn.

Alle betonconstructies worden uitgevoerd conform berekeningen en tekeningen van de constructeur.

Constructie Parkeerkelder

De vloeren op oorspronkelijk opgehoogd maaiveld worden uitgevoerd in beton op zand. De kolommen en wanden worden gefundeerd op balken, stroken en poeren op heipalen onder de vloer. De kolommen

en liggers zijn van beton. De grondkerende buitenwanden zijn uitgevoerd in beton.

De tussenvloeren in de garage (-1) worden uitgevoerd als kanaalplaatvloer in combinatie met breedplaat- c.q. in het werk gestorte vloeren. De vloer op peil (0) en de dakvloer op maaiveld van de garage wordt uitgevoerd in dubbel T-ligger vloer in combinatie met breedplaat- c.q. in het werk gestorte vloeren.

Metaalconstructie

Indien noodzakelijk worden er bij onderdelen van de hoofdconstructie van het appartementen-gebouw, conform berekeningen en tekeningen van de constructeur, staalconstructies toegepast zoals liggers, kolommen, lateien en geveldraggers. De staalconstructies worden, indien volgens voorschriften noodzakelijk, brandwerend bekleed c.q. volgestort met beton. Metselwerk-ondersteuning en lateien boven kozijnopeningen worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal en indien in het zicht in kleur gecoat.

Gevels

De dragende betonwanden en niet dragende prefab betonnen binnenspouwbladen worden aan de buitenzijde voorzien van isolatieplaten, isolatiewaarde conform EPC berekening ($R_c= 4,5$) en afgewerkt met gewapend gevelstucwerk in de kleur wit. De buitengevel wordt (waterafstotend) behandeld ter voorkoming van vervuiling. Deze gevel is onderhoudsarm, volgens advies van leverancier dient men rekening te houden met een inspectie na circa 7 jaar. Na circa 15 jaar dient de gevel opnieuw geschilderd te worden. Hiervoor is een gevelonderhoud/glazenwasinstallatie voorzien. De buitengevel ter plaatse van de vluchtbalkons wordt volgens eisen geïsoleerd door middel van een voorzetwand voorzien van watervaste en onderhoudsarme witte beplating.

Binnenwanden

De niet-dragende appartementscheidende wanden en de wanden tussen de lifthal en de appartementen worden uitgevoerd met een dubbele wand, opgebouwd uit gipsvezelplaat op een van elkaar gescheiden dubbel stijl- en regelwerk en waar nodig voorzien van isolatie. De wanden voldoen aan de eisen m.b.t. geluid- en warmte-isolatie. De niet-dragende binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd in massieve gipsblokken dikte 7 of 10 cm volgens tekening. De gipsblokken tussen de verblijfsruimten onderling, die niet voorzien zijn van tussendeuren en tussen verblijfsruimten en opstelplaats toilet c.q. MV unit, zijn van 7 cm in een zwaardere kwaliteit dan de gipsblokken tussen de overige ruimten. Of ze zijn 10 cm in plaats van 7 cm dik uitgevoerd vanwege eisen c.q. voor uw comfort. De schachtwanden zijn van 10 cm gipsblokken. De niet-dragende binnenwanden in de bergingsgangen, bergingen, techniekruimten op niveau -1 worden uitgevoerd in schoonwerk massieve kalkzandsteen vellingblokken en waar nodig verankerd aan het beton- tussendoor worden blokken weggelaten voor de ventilatie.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De ramen en kozijnen in de gevels worden uitgevoerd in kunststof, in een verdiept profiel, aan de buitenzijde voorzien van folie in kleur. Aan de binnen- en buitenzijde wordt aansluiting kozijn/beton lucht- en waterdicht afgedicht. De kunststof kozijnen zijn voorzien van naar binnen kiepende draairamen conform geveltekeningen. (excentrisch bediend, zo mogelijk tussen 120 en 150 cm en voorzien van een raamvastzetter/remsschaar). Deuren en borstweringen zijn voorzien van glas (indien vereist doorvalveilig gelaagd). De kunststof kozijnen worden aan de binnenkant uitgevoerd in de kleur wit. De schuifpui naar de balkons en (dak)terrassen en de elektrische schuifpui van de entree van

San Francisco zijn van aluminium. De aluminium puien zijn aan de binnenzijde gemoffeld in een kleur gelijk aan de buitenzijde.

De entreepui en de toegang vanuit de garage is aan de buitenzijde te openen met een keytag en aan binnenzijde te openen door middel van elleboog schakelaar. Per woning worden 2 keytags/cards beschikbaar gesteld. Meerdere kunnen worden bijgekocht.

De garagedeur kan eveneens worden geopend door middel van een separate keycard. Per parkeerplek wordt een keycard beschikbaar gesteld. Daarnaast kunt u via een app uw nummerbord programmeren zodat de speedgate opent en sluit op basis van nummerbordherkenning

De kunststof ramen en deuren in de gevels van de woningen worden voorzien van isolerende tripple* beglazing HR+++ , conform EPC berekening. De aluminium schuifpuien zijn voorzien van dubbele beglazing HR++. Waar vereist voorzien van doorvalveilig gelaagd glas c.q. brandwerende beglazing. (*trippel heeft, omdat het zo goed isoleert, als nadeel dat er aan de buitenzijde condens optreedt als de ruit kouder is dan de buitenlucht, dit gaat weer weg zodra de ruit wordt opgewarmd)

De beglazing van de appartementen op de oost, zuid en westgevel zijn uitgevoerd als zonwerende beglazing. De gevels van de onverwarmde ruimtes, zoals entree en (vlucht) trappenhuis, worden voorzien van kunststof c.q. aluminium kozijnen met dubbele beglazing, die waar nodig zijn uitgevoerd met veiligheids- of brandwerende beglazing. Tevens worden daar waar noodzakelijk, volgens de voorschriften, ventilatieroosters aangebracht. Het toe te passen hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en Politiekeurmerk.

Cilinders per woning, schuifpui, balkon/terras deur, meterkast en berging zijn gelijksluitend. Onder de raamkozijnen worden ter plaatse van het gevel-metselwerk aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht. Aan de binnenzijde worden de kozijnopeningen voorzien van kunststenen vensterbanken. Daar waar ramen niet van binnenuit te bewassen zijn is er een glazenwasinstallatie aanwezig. Verrekening vindt plaats via de vve kosten.

Binnendeuren en kozijnen

De binnendeuren en kozijnen in de entree/lifthal, de bergingsgangen, de techniekruimten en de toegangen tot de trappenhuizen worden uitgevoerd in hardhout met stompe houten deuren, al dan niet voorzien van glasopening, afgelakt in kleur c.q. voorzien van hard plastic toplaag en indien noodzakelijk voorzien van een dranger c.q. elektrische deuropener en ventilatierooster, indien nodig van brandwerende voorzieningen en/of brandwerende ventilatieroosters.

Alle deuren in publiek toegankelijke ruimtes zijn voorzien van een grote glasopening met borstwering, of smalle glasopening indien het brandwerende deuren betreft. De kozijnen van de bergingen worden uitgevoerd als dikwandige stalen montagekozijnen zonder bovenlicht met stompe deuren voorzien van vulling en fabrieksmatig afgelakt in kleur wit. De combinatie voldoet aan Politiekeurmerk.

De deuren die toegang geven tot de appartementen worden uitgevoerd als (geluid) geïsoleerde en 30 minuten brandwerende stalen kozijn en deur. De deur is een Daloc Security Doors type S23, weerstandsklasse 3, (meerpuntsluiting) met kunststof laminaatfolie afwerking en voorzien van een deurspion. Het toe te passen hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en Politiekeurmerk.

De algemene bergingsgangdeuren en de deuren van lifthal naar entrees appartementen zijn voorzien van elektrische deurdranger die bediend worden d.m.v. elleboogschakelaars.

De binnenkozijnen in de appartementen zijn 90 cm breed tussen de stijlen. De deuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. De woonkamer toegangsdeur wordt voorzien van een glasstrook.

De binnendeuren zijn voorzien van Nemef 1.200 sloten met metalen voorplaat, met klavierslot op de deur van de hoofdslaapkamer, vrij- en bezetslot op de toilet- en badkamerdeur en loopslot op de overige deuren, en afgemonteerd met RVS deurkrukken en rozetten fabrikaat Hoppe type Marseille RVS.

De kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte stalen nastel-kozijnen zonder bovenlicht. De kozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststenen dorpel, de overige kozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd. De deuren (en wanden) van de binnenberging, waarin een MV-unit is gesitueerd, direct grenzend aan een verblijfsruimte, worden uitgevoerd als 20 dB deur, voorzien van valdorpel en geluiddempend rooster.

Meterkasten

In de lifthal worden meterkasten aangebracht voor de stadsverwarming, waarin ook de stadverwarmingsunit aangebracht wordt, voor elektra en (koud) water. Ze worden gemaakt als prefab meterkast en geventileerd volgens voorschrift. De 'eigen' meterkasten worden voorzien van een cilinder gelijksluitend met de woning en voorzien van een extra dubbele wandcontactdoos.

Trappen algemene ruimten

De trappen met trapbomen, bordessen in de trappenhuizen en de vluchtbordessen buiten worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton. De loopvlakken zijn voorzien van antislip profilering. Aan de schalmgatzijde een spijlhekwerk met leuning.

Hekwerken

De balkonhekwerken van ca. 120 cm hoog bestaan uit aluminium gecoate boven- en onderregel bevestigd aan stalen thermisch verzinkte en gecoate balusters, waarin een vulling van transparant gelaagd veiligheids-glas is opgenomen.

De terrassen/balkons tussen 2 appartementen die aan elkaar grenzen, worden voorzien van een aluminium gecoat privacy scherm voorzien van gelaagd melkglas.

Dakbedekking/PV panelen en gevelonderhoudinstallatie

Het platte dak van het appartementengebouw en de dakterrassen bestaan uit een betonnen vloer. Het hoofddak wordt voorzien van een 2-laagse bitumineuze dakbedekking op isolatie (Rc gemiddeld = 6,0 conform EPC berekening) en een ballast laag van grof grind en voorzien van aanlijnpunten en tegelpaden /staptegels voor het onderhoud.

Ter plaatse van beloopbare gedeelten en terrassen worden betonnen grijze tegels 50 x 50 cm op tegel-dragers aangebracht. De balkons zijn gemaakt van geprefabriceerd beton. Indien 2 prefab balkons aan elkaar grenzen, kan door ongelijke doorbuiging hier een hoogteverschil ontstaan. Indien een terras en balkon aan elkaar grenzen, is hier een hoogteverschil aanwezig, deze zal gemarkeerd worden door middel van een signaleerstreep. De benodigde aluminium dak doorvoeren/plakplaten worden aangebracht. De dakranden worden voorzien van aluminium in kleur gemoffelde daktrimmen.

Voor de toegang tot het dak wordt in de lifthal/trappen-huis een te openen glazen dakluik aangebracht met ladder. Het dak wordt voorzien van aluminium nood-overstorten volgens berekening van de constructeur. Op het hoofd dak worden PV panelen aangebracht aangesloten op de algemene meterkast. Op het hoofd-dak wordt een gevelonderhoudinstallatie aangebracht met rails en gondel.

Bij de dakterrassen wordt de betonvloer afgewerkt met isolatie, 2,5 mm EPDM dakbedekking, waterbestendige XPS isolatie en grijze betontegels 50 x 50 cm op rubbergranulaat tegeldragers. De randen worden afgewerkt met gemoffelde aluminium daktrimmen. We proberen de op- en afstap naar het terras zoveel als mogelijk te beperken. Rolstoelgebruikers kunnen feitelijk beter geen appartement met een terras kiezen in verband met de traptrede opstap naar het terras.

Tegelwerk (Villeroy & Boch)

In de toiletruimten en badkamer worden standaard vloertegels 45 x 45 cm Villeroy&Boch type Back Home (antislip R10, nat Klasse B) aangebracht in de kleur gebroken wit, beige, grijs of antraciet. Wandtegels 25 x 33 cm Villeroy&Boch type White&Cream in gladde uitvoering of voorzien van structuur in kleur wit in mat of glans uitvoering. De tegels worden liggend aangebracht tot ca. 150 cm boven de vloer in het toilet. In de badkamer ca 120 cm hoog en 220 cm hoog bij de douchehoek, eindigend op een hele tegel. De uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof hoekprofiel in bijpassende kleur. Ter afscheiding van de verdiepte douchehoek wordt een kunststeen dorpel met afschuining aangebracht. De RVS douchedrain is ca. 70 cm lang en voorzien van RVS geperforeerd deksel. De vloer van de entree- en lifthal op de begane grond wordt afgewerkt met zandkleurige vloertegels Villeroy&Boch 600 x 600 cm My Earth met bijpassende plinttegels. Voor het tegelwerk en de standaard keuzemogelijkheden zie visualisatie.

Wand- en plafondafwerkingen in de woning

Boven de wandtegels in de toiletruimte en badkamer worden de wanden voorzien van structuurspuitwerk fijn, in de kleur wit. De overige wanden, met uitzondering van de meterkast, de bergingen en voor zover niet betegeld, ook die boven de spatplint in de keuken, worden door het aanbrengen van 1 of 2 lagen geheel glad wit afgewerkt.

Bij het sausen dient u er rekening mee te houden dat er nog naderhand geëgaliseerd en geschuurd dient te worden. De plafonds in het appartement, uitgezonderd het plafond in de meterkast, worden voorzien van structuurspuitwerk fijn, kleur wit (Brander Crystal).

Wand- en plafondafwerkingen entree lifthal en gangen

In de lifthal op de begane grond wordt een verlaagd akoestisch plafond aangebracht voorzien van perforaties in diverse afmetingen type Rigitone o.g. De plafonds van de lifthallen op de verdiepingen zijn deels akoestische plafonds en deels voorzien van structuur spuitwerk. De gangen voor de voordeuren worden voorzien van een verlaagd akoestisch plafond.

De wanden worden voorzien van structuurspuitwerk, Sigma Briljant in standaard kleur.

Wand- en plafondafwerkingen (vlucht)trappenhuis

De onderzijde van de hoofd- en tussenbordessen worden afgewerkt met wit fijn spuitwerk Sigma Crystal, kleur wit.

De betontrappen worden niet nader afgewerkt.

De wanden in het trappenhuis worden voorzien van structuurspuitwerk, Sigma Briljant in standaard kleur.

De onderzijde van de buitenbordessen zijn van onbehandeld prefab beton.

Afwerkvloeren

De vloeren binnen het appartement worden uitgevoerd als een zwevende dekvloer. Dit is een vlakke afwerkvloer van ca. 6 cm anhydriet die los is gehouden van de ondervloer en wanden door middel van een isolatielaag van 3 cm en kantstroken van 5 mm isolatie. In deze vloer worden de vloerverwarmingsleidingen aangebracht. Het is voor reguliere vloerafwerking niet noodzakelijk om de vloeren te schuren. Wel dient men de desbetreffende leverancier van de vloerafwerking erop te attenderen dat het een zwevende anhydriet vloer betreft.

Afhankelijk van het type vloerafwerking kan voorbehandeling nodig zijn (bij gladde afwerking, bijvoorbeeld met PVC dient de vloer eerst geëgaliseerd te worden). Om vuilinloop en uitglijden in de entreehal van San Francisco tegen te gaan, wordt ter plaatse van de entree buiten een schoonloop- en binnen een droogloopmat opgenomen.

De vloeren van de lift- en de entreehallen op de verdiepingen en niet prefab (vlucht) bordessen worden uitgevoerd als (zwevende) dekvloer en afgewerkt met (geluiddempend) projecttapijt (tegels 60 x 60 cm, kleur antraciet/bruin) en hardhouten fabrieksmatig transparant afgelakte plinten.

Het hoofd-, tussen- en vluchtbordes en de balkons worden uitgevoerd in prefab en eveneens als de prefab betontrappen voorzien van antislip profiel.

Postkasten en huisnummering

Nabij de entree van het gebouw worden op een goed, voor de postbode van buitenaf bereikbare plaats, afsluitbare postkasten gemonteerd, uitgevoerd met een gecoat aluminium frontpaneel met inbraakwerende klep en voorzien van ja/nee schuifplaatjes. De inworp is voorzien aan de buitenzijde. De lediging van de postkasten is voorzien vanuit de entreehal. De situering van de postkasten voldoet aan de geldende eisen van de postwet. De huisnummering is conform huisnummerbesluit Gemeente. De nummers worden middels kunststof nummerbordjes naast de entreedeuken van de appartementen gemonteerd. De postkasten worden van een ingegraveerd huisnummer voorzien. Nabij de entree en de postkasten wordt een kleurencamera/codebelpaneel geïntegreerd, dat is aangesloten op de videofooninstallatie met kleurenscherm in de appartementen.

Projectkeuken

Het appartement is voorzien van een complete projectkeuken in diverse opstellingen en uitvoeringen. Een en ander volgens de keukenbrochure die bij de woning hoort.

De keuken is voorzien van extra hoge onderkasten (met lage plint) en lades indien aangegeven op tekening. Het is een greeploze keuken in mat, kleur naar keuze of in glans wit of gebroken wit kunststof frontbekleding.

De keuken is voorzien van Siemens inbouwapparatuur, bestaande uit:

- Luxe 5-pits inductiekookplaat van 80 cm breed, met tiptoetsbediening op een 2 fasen perilex aansluiting;
- 90 cm brede recirculatie RVS blok schouwkap. (normaal stand 330 m³/hr);
- Compacte Variospeed bakoven met magnetron (900 Watt), 60 cm brede met 13 verwarmingsstanden, voorzien van easyclean emaille;
- een inbouw koel/vriescombinatie 4* 199/68 liter, met 3 vriesladen, A+, geluid 40 dB(A), energie klasse A+;
- een luxe inbouw vaatwasser, 6 programma's, Variospeed verstelbare bovenkorf, 13 couverts, timer, geluid 44dB(A), klasse A++.

Het 2 cm kunststenen aanrechtblad wordt voorzien van een spatplint aan de lange zijde van het aanrecht met spoelbak.

De koud- en warmwaterleidingen, de elektravoorzieningen, de afvoer op de riolering worden op vooraf vastgestelde plaatsen in de keuken aangebracht.

U dient er bij een eventuele uitbreiding of wijziging van de (positie van de) projectkeuken rekening mee te houden dat er wijzigingen noodzakelijk zullen zijn met betrekking tot de installatiewerken en dat hieraan extra kosten verbonden zullen zijn.

De keukens worden geplaatst na oplevering. De plaatsingsdatum wordt in overleg tussen koper en keukenleverancier vastgesteld. Eventueel gekozen meerwerken met betrekking tot de keuken worden door koper rechtsreeks betaald aan keukenleverancier. Koper/keukenleverancier is verantwoordelijk voor tijdige en juiste aanlevering van de installatievoorzieningen t.b.v. de keuken. Indien de bouw te ver gevorderd is, zijn verplaatsingen niet meer mogelijk. De kosten voor bouwkundige- en (verplaatsen van) installatievoorzieningen worden door verkoper aan koper in rekening gebracht.

Waterinstallatie (Algemeen)

De koudwatervoeding van het water leverend bedrijf voor het appartementengebouw bestaat uit één centrale aansluiting, vanwaar de waterleiding wordt vertakt naar de watermeter in de meterkast van het appartement en/of de watermeter voor de collectieve voorzieningen, waaronder de uitstortgootsteen in de werkkast.

Om voldoende waterdruk voor de bovenste appartementen in het gebouw te kunnen waarborgen wordt het appartementengebouw voorzien van een drukverhoging installatie (hydrofoor). De installatieleidingen lopen via leidingkokers naar de meterkasten van de appartementen.

Sanitair (Villeroy & Boch)

Alle woningen zijn voorzien van een dubbele wastafel, een inloofdouche, een 2e toilet en (behalve type 1 en 1sp) een ligbad. Een en ander conform verkoop-tekening. Indien de woning een tweede badkamer heeft, dan is deze voorzien van een enkele of dubbele wastafel en een inloofdouche, zie hiervoor de verkooptekening. Het standaard sanitair en een aantal voorbeeld inrichtingen en standaard opties van uw appartement kunt u bekijken in keuken&sanitair brochure van Van Wanrooij d.d. 7 april 2018.

Koud en warm water

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt in het appartement een aftapbaar koudwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- de douchemengkraan;
- de badmengkraan (indien van toepassing);
- de wastafelmengkraan (1 of 2x);
- de kraan op het fonteintje in de toilet;
- het reservoir van het toilet (1 of 2x);
- de keukenmengkraan;
- de kraan met beluchter voor de vaatwasser;
- de kraan met beluchter voor de wasmachine-aansluiting;
- de kraan voor vulling CV installatie.

Vanaf de warmtewisselaar van de stadsverwarming wordt een warmwater leidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- de douchemengkraan;
- de badmengkraan (indien van toepassing);
- de wastafelmengkraan (1 of 2x);
- de keukenmengkraan.

Het aansluitvermogen van de stadsverwarming is bij alle appartementen standaard CW4.

Verwarmingsinstallatie

Er wordt een centrale verwarmingsinstallatie in het appartement aangelegd en aangesloten op het stads- verwarmingssysteem van NUON. Het appartement wordt verwarmd middels lage temperatuur vloerverwarming, de badkamer wordt aanvullend verwarmd middels een elektrische handdoekradiator van voldoende capaciteit (type Jaga Helios o.g.). Deze kan onafhankelijk van de overige verwarmingsinstallatie geregeld worden door middel van een thermostaatknop op de radiator. In de berging in het appartement worden de verdeler met omkasting en vloerverwarmingspomp A label geplaatst voor de vloerverwarming. In deze kast is tevens de warmtewisselaar opgenomen die het water van de stadsverwarming omzet in water van lagere temperatuur en lagere druk voor het eigen individueel gesloten CV watersysteem. De vloerverwarming kan worden geregeld met een kamerthermostaat in de woonkamer en nageregeld worden door middel van een handwielknop op de vloerverwarmingsverdeler. Deze kan na oplevering individueel worden ingeregeld door de installateur zodat de temperatuur in de slaapkamers bijvoorbeeld 4 graden lager is en die van de badkamer 3 graden hoger is dan in de woonkamer. Zet u de thermostaat in de woonkamer hoger, dan gaat de temperatuur van de slaap- en badkamer ook omhoog.

Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de hierna te noemen vertrektemperaturen, waarbij wordt uitgegaan van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid van 8 meter per seconde:

- woonkamer 22°C ;
- keuken 22°C ;
- verkeersruimten 18°C ;
- slaapkamer 20°C ;
- badkamer 24°C .

De overige ruimten worden niet verwarmd.

De leidingen van de vloerverwarming worden weggewerkt in de afwerkvloeren.

Er zijn voor vloerafwerkingen enkele 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 in combinatie met vloerverwarming. De isolatiewaarde van de vloerafwerking dient lager te zijn dan $R_c=0,09$.

Uitgangspunt bij de keuze van uw vloerafwerking is een temperatuur van circa 35°C voor lage temperatuur verwarming. Tevens zijn er zaken waarmee u rekening dient te houden, spijkeren of boren in de vloeren is bijvoorbeeld niet toegestaan.

Mechanische balansventilatie

Het appartement wordt voorzien van een ventilatie-unit (met een laag energiegebruik en lage geluidproductie) voor de mechanische afzuiging van 'gebruikte' lucht in het appartement. Via een warmtewisselaar (WTW= Warmte Terug Win unit) wordt de warmte uit de afgezogen lucht teruggewonnen, waarmee de koude aangezogen buitenlucht wordt voorverwarmd. De aanvoer van verse lucht van het appartement geschiedt via de WTW unit.

De ventilatie-unit wordt 'vraag gestuurd' geregeld door een 2-zone CO₂ systeem. Er bevindt zich een 220 Volt CO₂ detectie unit in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. (Daar waar veel CO₂ geproduceerd wordt, wordt afgezogen, bijvoorbeeld overdag in de woonkamer en 's-nachts in de slaapkamers). En een extra hydrosensor wordt in de badkamer(s) geplaatst. Indien hier vocht geproduceerd wordt, wordt de ruimte automatisch afgezogen tot de lucht weer voldoende droog is.

In de volgende ruimten wordt lucht mechanisch afgezogen volgens eisen bouwbesluit;

- keuken/woonkamer ;
- badkamer 50 m³;
- toilet 25 m³;
- opstelplaats wasmachine, afhankelijk van grootte 25 c.q. 50 m³.
- berging(en), afhankelijk van grootte 25 c.q. 50 m³.

De liftschacht, lifthallen, trappenhuizen, bergingsgangen, bergingen en techniekruimten worden zoveel mogelijk van verse lucht voorzien via ventilatieroosters en dakdoorvoeren en zo nodig mechanisch voorzien van de vereiste lucht af- of toevoer. De gehele installatie wordt in overleg met de installatie adviseur uitgevoerd.

Elektrische installatie

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd, verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar. (Aansluiting 3 x 25 Ampère, 230 Volt)

De wandcontactdozen worden geplaatst op een hoogte van ca. 30 cm vanaf de vloer en de lichtschakelaars op een hoogte van ca. 105 cm vanaf de vloer. In het gehele appartement worden volledig inbouw wandcontactdozen en schakelaars toegepast, met uitzondering van de meterkast en de buiten de woning gelegen berging waar opbouw wandcontactdozen en -schakelaars worden toegepast. Alle wandcontactdozen worden voorzien van randaarde. CAI, KPN, data of loze voorzieningen worden gecombineerd aangebracht met de dubbele wandcontactdozen onder 1 afdekraam.

Elke wandcontactdoos/voorziening wordt voorzien van eigen doos. De dozen zijn 50 mm diep in verband met mogelijk latere toepassing van domotica/afstandbediening en/of dimmers.

De plaats van de diverse aansluitpunten, wandcontactdozen en dergelijke is schematisch aangegeven op de tekeningen en op de afwerkstaat van de appartementen. In het appartement worden rookmelders aangebracht volgens voorschriften.

Naast de volgens de voorschriften NEN 1010 klasse 'eenvoudig' minimaal benodigde aansluitpunten is het appartement voorzien van:

- een lichtschakelaar per vertrek/gang/berging in combinatie met 1 wandcontactdoos;
- wandcontactdozen: 2 stuks boven elk werkblad in de keuken c.q. op de achterwand van het spoeliland (bij parallel keuken 4x2 stuks en bij hoekkeuken 3x2 stuks);
- alle voor de elektrische apparaten in de projectkeuken benodigde aansluitingen en, indien benodigd, aparte groepen en hoofdschakelaars in de meterkast t.b.v.:
- inductiekookplaat (perilex);
- combimagnetron;
- vaatwasser;
- koel/vrieskast;
- afzuigkap;
- bedrade leiding t.b.v. videofoon in woonkamer;
- 1 loze leiding t.b.v. boiler of kokend waterkraan;
- 1 dubbele wandcontactdoos in de meterkast;
- 1 dubbele wandcontactdoos in het midden boven de duo wastafel in de badkamer of aan de zijkant bij enkele wastafel;
- 1 bedrade en afgemonteerde aansluiting voor telefoon in de woonkamer;
- 1 bedrade en afgemonteerde aansluiting voor kabel TV in de woonkamer;
- 1 bedrade en afgemonteerde aansluiting voor kabel TV in hoofdslaapkamer;
- 1 bedrade en afgemonteerde aansluiting voor telefoon in hoofdslaapkamer;
- 1 loze leiding naar elke slaapkamer t.b.v. kabel TV/ telefoon of data;
- 1 extra loze leiding naar hoofdslaapkamer t.b.v. data;
- 2x1 elektrisch aansluitpunt t.b.v. CO₂ detectie in woon- en hoofdslaapkamer
- 1 elektrisch aansluitpunt t.b.v. hydrosensor badkamer;
- 1 wandcontactdoos t.b.v. wasmachine;
- 1 wandcontactdoos t.b.v. wasdroger;
- 1 loze leiding t.b.v. thermostaat in woonkamer;
- 1 dubbele wandcontactdoos t.b.v. vloerverwarmingspomp en warmtewisselaar CV;
- 1 wandcontactdoos t.b.v. MV unit;
- 1 aansluitpunt t.b.v. elektrische handdoekradiator in badkamer;
- 1 loze leiding met doos op balkon/terras t.b.v. elektrische zonwering (geschikt voor RF bediening);
- 1 dubbele spatwaterdichte wandcontactdoos op balkon/(dak)terras t.b.v. tafelgril/heater < 850 Watt;
- 1 lichtpunt op schakelaar in woonkamer t.b.v. verlichting balkon/terras;
- 1 geschakeld lichtpunt t.b.v. CV/MV en/of wasmachine berging en eventuele extra bergingen;
- 1 loze leiding per raam op de oost, zuid en westgevel, vanuit de centrale doos (t.b.v. optionele zonwering, elektrische screens met RF bediening)

De individuele berging onderin het gebouw wordt aangesloten op de huisinstallatie en is voorzien van

- 1 lichtpunt op schakelaar en een dubbele (opbouw) wandcontactdoos 220 Volt. (afgezekerd op 6 Ampère)

Videofooninstallatie/deuropener/toegangscontrole gebouw en garage

Voor de toegangscontrole naar het appartementengebouw wordt de entree voorzien van een videofooninstallatie.

Dit is een spreekinstallatie met een ontsluitingsknop voor de entreedeur, gecombineerd met een kleuren-camera bij het belpaneel bij de entree op 1.500+ en een kleurenmonitor beeldscherm in het appartement. Voor bezoekers is er een geïntegreerd scrollpaneel met zoekfunctie op basis van huisnummer en/of naam bewoner.

Ter plaatse van de voordeur van het appartement op de verdieping wordt een RVS/Chroom ronde beldrukker aangebracht.

De elektrische schuifdeur bij de entree, de speedgate bij de garage, de elektrische sluitplaat van de elektrische deurautomaat voorziene entreedeur van de garage naar de bergingsgang worden geopend/ontgrendeld door middel van een keytag/card. Per appartement worden er 2 keytags voor de schuifdeur van de entree en 1 per parkeerplaats beschikbaar gesteld.

Elektrotechnische installatie algemene ruimten

De voeding voor de elektrotechnische installatie wordt collectief ingevoerd in de centrale voorzieningenkast in de lifthal.

Vanaf deze kast wordt de collectieve installatie verdeeld naar de meters in de meterkasten van de appartementen.

Vanaf de meterkast worden de aansluitpunten in de ruimten van het appartement gevoed. De algemene ruimten zijn voorzien van aansluitpunten inclusief armaturen. De toe te passen energiezuinige LED verlichtingsarmaturen in de algemene ruimten als hieronder aangegeven zullen in overleg met de architect worden bepaald. Ze zijn voorzien van instelbare dimmer, nachtsensor en bewegingsmelder.

De gangen, entrees e.d. zijn voorzien van (uit)schakelbare werk wandcontactdozen.

In de algemene ruimten van de onderbouw van het appartementengebouw worden conform eisen een noodverlichtingsinstallatie aangebracht.

Overeenkomstig de voorschriften wordt de vluchtroute vanuit de parkeergarage via de bergingsgang voorzien van de nodige Uitjes (tevens noodverlichting).

De algemene verlichtingsinstallatie wordt uitgevoerd met de benodigde armaturen:

- LED armatuur met regelbare dimmer, dag- en nachtsensor en bewegingssensor in hallen/trap/gangen
- LED downlight t.p.v. luifel
- LED armatuur boven buitendeuren voorzien van noodunit
- LED armatuur voor nader te bepalen ruimtes
- Vluchtwegaanduiding, volgens eisen
- Schemerschakelaar met relais voor schemerschakelaar

De entree- en abonnementskosten voor telefonie, beeld, geluid en internet zijn niet in de koopsom inbegrepen.

Liftinstallatie

Het appartementengebouw wordt voorzien van twee energiezuinige elektrisch aangedreven liften, waarvan één geschikt als brandweer- en de ander als verhuislift. Beiden liften zijn geschikt als brancardlift. De liften worden uitgevoerd met telescopische opengaande en sluitende deuren.

De lift is voorzien van een intercomtoestel met spreek/luister verbinding naar een 24-uurs bezette post. De vloer in de lift wordt uitgevoerd in kunststof/rubber, de wand in skinplate en de deuren en fronten in geborsteld RVS. De lift is ook voorzien van LED verlichting, klapstoeltje, RVS leuning en spiegel boven de leuning op de achterwand en energiebesparing pakket.

Parkeergarage

Naast het appartementengebouw wordt in een gedeelde parkeergarage voorzien, waarin zich de privé-parkeerplaatsen voor de appartementen bevinden.

Per appartement is er één privé-parkeerplaats voorzien. Voor de penthouses zijn dat er twee.

De garage is ontworpen volgens NEN 2443, tabel 4A volgens Openbare parkeergarages en voorzien van BMI en ontruimingsinstallatie, doorgemeld naar de brandweer, CO₂ en LPG detectie, brandschot, detectie gestuurde lucht toe- en afvoer volgens eisen. (Nood)verlichtingsarmatuur met noodunit en bewegingsdetectie 50%/100%.

Een aantal plekken zijn geschikt voor mindervalide parkeren. Deze worden toegewezen aan diegenen die deze nu nodig hebben.