
MIRADOR

APELDOORN

Apeldoorn 78 koopappartementen Mirador



Technische omschrijving



Mirador | 5395

Versie 2.0

Datum: 07-02-2022

Laatste wijziging: 04-07-2022

Inhoudsopgave

Introductie project	4
Algemeen	4
SWK.....	8
1. Grondwerken / Terreininrichting	9
1.1 Peil en hoogtemaatvoering.....	9
1.2 Grondwerk.....	9
1.3 Huisafval	9
1.4 Bestrating.....	9
1.5 Terrein / groen en daktuin	9
2. Rioolwerken	9
2.1 Vuilwaterriolering	9
2.2 Hemelwaterriolering.....	10
3. Constructie	10
3.1 Fundering	10
3.2 Liftput	10
3.3 Begane grondvloeren	10
3.4 Hellingbaan parkeergarage	10
3.5 Verdiepingsvloeren	10
3.6 Constructieve wanden	10
3.7 Kolommen en lateien	10
3.8 Dak	11
4. Gevel- en dakafwerking.....	11
4.1 Binnenspouwbladen	11
4.2 Gevelmetselwerk	11
4.3 Gevelbeplating	11
4.4 Groengevel	11
4.5 Buitenkozijnen	11
4.6 Hang- en sluitwerk	11
4.7 Beglazing	12
4.8 Waterslagen.....	12
4.9 Balkons / Galerijen	12
4.10 Hekwerken.....	12
4.11 Buitenschilderwerk.....	12
4.12 Dakafwerking	13
4.13 PV-panelen	13
5. Interieur privé gedeelten.....	14
5.1 Binnenwanden	14
5.3 Binnenkozijnen.....	14
5.4 Binnendeuren.....	14
5.5 Meterkast	14
5.6 Aftimmerwerken.....	14
5.7 Dorpels / vensterbank	14
5.8 Binnenschilderwerk.....	14

5.9 Wandafwerking	15
5.10 Plafondafwerking	15
5.11 Vloerafwerking	15
5.12 Keuken aansluitingen	15
5.13 Badkamer	15
5.14 Berging	16
6. Interieur gemeenschappelijke gedeelten.....	16
6.1 (Vlucht)Trap / lift.....	16
6.2 Traphekken en leuningen.....	16
6.3 Vloerafwerking	16
6.4 Binnenwanden	16
6.5 Wandafwerking	16
6.6 Binnenkozijnen en -deuren.....	16
6.7 Plafondafwerkingen.....	17
7. Inrichting algemene ruimten	17
7.1 Meterkast (algemene voorzieningen).....	17
7.2 Postkasten.....	17
8. Installaties privé-gedeelten.....	17
8.1 Verwarming	17
8.2 Waterinstallatie	18
8.3 Binnenriolering	20
8.4 Sanitair	20
8.5 Ventilatie.....	21
8.6 Elektrische installatie	21
8.7 Data	22
8.8 Branddetectie.....	22
8.9 Videofoon	22
8.10 Aansluitkosten.....	22
9. Installaties gemeenschappelijke gedeelten	23
9.1 Verwarmingsinstallaties.....	23
9.2 Waterinstallatie	23
9.3 Elektrische installatie	23
9.4 Ventilatie.....	23
Afwerkstaat	24
Koopappartementen	24
Algemene ruimten.....	24
Kleur- en materiaalstaat.....	25
Colofon	26

Introductie project

Gefeliciteerd met uw nieuwe woning!

De Mirador, een ander woord voor seinpost of uitkijktoren, kenmerkt zich door een fantastisch uitzicht over de stad Apeldoorn, de uitgestrekte groene Veluwe en het nieuwe stadspark dat gecreëerd wordt aan de voet van het gebouw.

Zo vormt de Mirador een perfecte schakel tussen de levendigheid en dynamiek van de binnenstad en de oase van rust van de natuur. Wonen zoals u altijd al hebt gewild.

Deze nieuwe woongelegenheden in Apeldoorn maakt rust en ruimte mogelijk midden in het vernieuwde centrum. Met 75 meter wordt dit gebouw het hoogste gebouw dat Apeldoorn rijk is. Er wordt letterlijk een nieuw uitzicht gecreëerd.

Algemeen

De technische omschrijving en de verkooptekening van uw bouwnummer zijn contractstukken. De verkoopbrochure is géén contractstuk; de daarin opgenomen perspectieftekeningen geven impressies weer, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. De aangegeven inrichting op de plattegronden (wasmachine, garderobe, meubels, bedden, kasten, etc.) geeft vanzelfsprekend slechts een inrichtingsmogelijkheid weer, deze is niet inbegrepen. De op tekening aangegeven maten zijn circa maten in millimeters, met wandafwerking is geen rekening gehouden. Maatverschillen tussen tekeningen en realiteit zijn mogelijk vanwege toleranties in de bouw. De plaatsen, aantallen en afmetingen van de schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, sanitaire toestellen, radiatoren en installatieapparatuur zijn bij benadering op de plattegronden aangegeven. Hiervoor zijn symbolen en afkortingen gebruikt die in het renvooi zijn verklaard.

Bouwbesluit

Uw appartement wordt gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl).

In het Bouwbesluit zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond de woning afwijkend van die in het spraakgebruik. De meest voorkomende afwijkingen zijn:

Bouwbesluitbegrissen

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Toilet- en badruimte
Onbenoemde ruimte
Inpandige berging
Meterruimte

Ruimteomschrijvingen

Woonkamer, slaapkamer en keuken
Entree, overloop en hal
Toilet en bad-/doucheruimte
Onbenoemde ruimte, studeerruimte
Berging
Meterkast

Voorrangsbepaling Garantie- en Waarborgregeling 2020

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald en hetgeen u contractueel met ons bent overeengekomen, gelden onverkort de door het SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval een bepaling in de technische omschrijving of hetwelk u contractueel met ons overeengekomen bent, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bepalingen het SWK.

Uitsluitingen van garantie

Omdat de woning zonder keukeninrichting wordt verkocht, wordt de betreffende inrichting uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling. Alle voorzieningen buiten de woning vallen eveneens niet onder de Garantie- en Waarborgregeling. De centrale energievoorziening voor warmte-/koude tot en met de aflevering in het appartement, zoals omschreven in paragraaf 8.1 vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

Beperkingen

Uw appartement dient bij oplevering te voldoen aan het Bouwbesluit, de NEN-normen en de eisen van nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;

- los te leveren bouwmaterialen zoals tegels en sanitair (in verband met zoekraken of beschadiging van deze materialen vóór oplevering van uw woning);
- omleggen van cv-leidingen en andere leidingen in vloeren;
- verplaatsen of wijzigen van de mechanische installatie;
- weglaten van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.

Afwerkvloeren

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.

Sanitair en tegelwerk

Naast het standaard sanitair en tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij een projectshowroom (Arvero te Duiven), waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meer- en minderwerk uitgevoerd, voor de oplevering van uw woning. De SWK Garantie- en Waarborgregeling blijft in dat geval volledig van kracht. Een casco oplevering van de badkamers is niet mogelijk.

Maatvoering, materiaalkeuze en begripsbepalingen

Alle genoemde maten zijn 'circa-maten'. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Indien er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken melden wij u dit tijdens de bouw door middel van errata of wijzigingen. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden.

Tenslotte

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling, positie van de installatiepunten, etc. U zult zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen. Tevens behouden wij ons het recht voor, op of aan de opstellen noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de woningen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben. Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. nog niet tot in detail is uitgewerkt door overheidsinstanties. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden. De in de brochure opgenomen perspectieven zijn 'artist impressions', die een goede indruk geven van de woningen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend. De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen. De eventueel op de tekeningen aangegeven beplanting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koop- of aanneemsom begrepen.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het tekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, terwijl verkoper zich door medeondertekening verplicht tot de levering van de grond en het bouwen van de woning. Nadat de overeenkomsten door de koper en verkoper zijn ondertekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele exemplaren worden naar de notaris gezonden, die de notariële akte van eigendomsrecht opmaakt.

Wat en wanneer u moet gaan betalen

In de aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe gefactureerd gaat worden naarmate de bouw van uw woning vordert. Er wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling, die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnenregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw woning een factuur krijgt toegestuurd. Als bijvoorbeeld het dak is gelegd, kan dat als een termijn worden aangerekend; daarvoor wordt u dan een bepaald percentage van de aanneemsom in rekening gebracht. Er kunnen verschillende manieren zijn waarop deze termijnen of fases zijn opgebouwd. Hoe dit voor u is opgebouwd, staat omschreven in de aannemingsovereenkomst. De termijnnota's moeten door u of uw geldverstrekker binnen 14 dagen zijn betaald.

Financiering

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek noodzakelijk of gewenst zijn. Nu kunnen bij een bepaald hypotheekbedrag de maandelijkse lasten aanzienlijk verschillen. Die lasten zijn afhankelijk van de gekozen hypotheekvorm, uw persoonlijke omstandigheden, een eventuele hypotheekgarantie en de fiscale aftrekbaarheid van de financieringskosten. Let u er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (bouwrente, meerwerk en dergelijke) worden meegenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd.

Meerwerk

Iedere woning kan tegen verrekening van meerwerk met standaardopties worden uitgevoerd. Ook kunt u zelf de afwerking met betrekking tot bijvoorbeeld wand- en vloertegels en sanitair bepalen. Voor de standaardopties ontvangt u een meerwerklijst, waaruit u eenvoudig uw keuze kenbaar kunt maken. Voor uw overige wensen kunt u een bezoek brengen aan onze projectshowroom Arvero te Duiven. Eventuele individuele wensen kunt u kenbaar maken tijdens een gesprek met uw woonadviseur. Werkzaamheden door, door u ingeschakelde derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Koopsom vrij op naam (v.o.n.)

De koop- en de aanneemsom van de woning zijn vrij op naam, dat wil zeggen dat de volgende kosten hierin zijn opgenomen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw;
- honoraria architect en overige adviseurs;
- verkoopkosten en overdrachtskosten;
- notariskosten verbandhoudende met de juridische levering;
- leges omgevingsvergunning;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- btw (thans 21%);
- SWK-garantiecertificaat.

De kosten in verband met de eventuele financiering van uw woning zijn niet in de koop- of de aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- afsluitprovisie voor een hypothecaire geldlening evenals overige financieringskosten;
- taxatiekosten;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- renteverlies tijdens de bouw;
- kosten voor aansluiting en levering van televisie en internet;
- kosten eventuele aanvraag Nationale Hypotheek Garantie;
- onroerendezaakbelasting (OZB).

Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van de oplevering, zijn alle woningen door de aannemer verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u hierin als koper c.q. de Vereniging van Eigenaars (VvE) zelf te voorzien.

Controleer voor de opleveringsdatum:

- uw opstalverzekering (VvE);
- uw inboedelverzekering.

Prijswijzigingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast tot en met de oplevering van de woning, met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief.

Opleveringsprocedure

De definitieve datum van oplevering wordt u minimaal twee weken voor de oplevering schriftelijk medegedeeld. Nadat de woning is gereedgekomen en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt de woning aan u opgeleverd. Bij de oplevering zijn de koper en een vertegenwoordiger van de aannemer aanwezig. De eventueel geconstateerde gebreken worden genoteerd op een daarvoor bestemd formulier, het zogeheten proces-verbaal van oplevering. De genoteerde onvolkomenheden proberen wij, los van eventuele leveranties, binnen vijf werkdagen te verhelpen. Vorenstaande houdt in dat gebreken, die na de oplevering naar voren komen en die redelijkerwijs bij de oplevering te constateren waren, niet meer aanvaard kunnen worden. Met name wijzen wij hier op

beschadigingen van schilderwerk, glas, sanitair, tegelwerk en/of overige vloer-, wand- en plafond afwerkingen. Na de ondertekening van het proces verbaal van oplevering en volledige betaling worden de sleutels overhandigd en kan de woning in gebruik worden genomen.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van uw appartement (en tevens aandeel in de VVE) geschiedt door middel van de zogenaamde akte van levering bij de projectnotaris. In de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste termijn van levering, middels de opschortende voorwaarden vermeldt, hierbij moet rekening worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief de bijkomende kosten).

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitkosten voor de hypotheekakte;
- indien van toepassing de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Standaard en individuele wijzigingen

Koopmans Bouw b.v. realiseert de appartementen. U wordt als koper in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat de woning zoveel mogelijk kan worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de meerwerklijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van het appartement. Naast de meerwerklijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling woonadvies van Koopmans Bouw. Verzoeken worden zoveel mogelijk verwerkt in een vrijblijvende offerte die u van ons ontvangt. Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervan zijn de seriematigheid van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand gemeld worden dat deze om architectonische redenen en vergunningstechnisch niet te realiseren zijn.

Krimpscheuren

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u spuitwerk op de wanden aanbrengt.

Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom inbegrepen. Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, televisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de aannemer.

De kleine lettertjes

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekeningen geven een impressie, hieraan kunnen daardoor geen rechten worden ontleend.
- De op de tekeningen aangegeven maten zijn 'circa-maten', uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.
- De situatie(tekening) geldt alleen voor de erfgronden van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de woningen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie.

Technische omschrijving koopappartementen Mirador

- De postadressen (postcode en huisnummer) van de nieuwe woningen moeten nog worden vastgesteld. Deze worden in een later stadium aan u bekend gemaakt.
- De maten op de situatietekening zijn niet bindend. De juiste maten worden na opmeting door het Kadaster vastgesteld. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aangrenzende gebied van dit bouwplan kunnen de aannemer en ontwikkelaar geen verantwoording nemen.

SWK

Project Mirador is opgenomen in het register van bij het SWK ingeschreven ondernemingen.

Op dit project zijn de volgende SWK modules van toepassing:

- Module I-F
- Module II-V

Het project is bij SWK bekend onder plannummer: 

1. Grondwerken / Terreininrichting

1.1 Peil en hoogtemaatvoering

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hal, vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte is in overleg met de gemeente bepaald en is vastgesteld op +16,15 NAP. De rooilijnen (de gevellijn van het appartement) en terreingrenzen van het gebouw worden in overleg met de gemeente bepaald.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van het appartement niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal in het appartement extra ruimte (ca. 15 mm) worden aangehouden om vloerafwerkingen (zoals tegels en parket) mogelijk te maken. U dient met het aanbrengen van uw vloerafwerking rekening te houden met deze 15mm.

1.2 Grondwerk

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. Aanvullingen geschieden zoveel mogelijk met uit het werk komende grond. Overtollige grond wordt afgevoerd. Ter plaatse van de hoofdentree van het woongebouw zal de bestrating worden aangelegd tot circa peil.

1.3 Huisafval

Huisvuil kan gedeponeerd worden in de verzamelcontainer met een bovengronds aanbiedpunt. De punten zijn in het openbare gebied in de nabijheid van de Mirador gesitueerd. Het bepalen van de locatie van de verzamelcontainers en de realisatie ervan is de verantwoordelijkheid van de gemeente Apeldoorn

1.4 Bestrating

Er wordt bestrating in zand aangebracht bij de laad- en losplaats aan de Kanaalstraat, entree parkeergarage, de inpandige entree aan de Hoofdstraat en stukken die aansluiten op het openbaar gebied. Dit straatwerk bestaat uit betonklinkers in een grijze kleur.

De overige bestrating is openbaar gebied en wordt door de gemeente Apeldoorn aangebracht.

1.5 Terrein / groen en daktuin

De appartementen op de eerste verdieping zijn aan de galerijzijde ontsloten door een binnentuin. De routing van de parkeergarage naar de woning verloopt via deze binnentuin. Ook is er binnen het project sprake van verticale groene gevels.

Voor de bewoners is een fietsenstalling bereikbaar vanaf de Kanaalstraat en een parkeergarage vanaf de Hoofdstraat. De parkeergarage is voorzien van een speedgate hekwerk. Ieder appartement ontvangt hiervoor een afstandsbediening.

2. Rioolwerken

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast in het woongebouw. Dat houdt in dat de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat worden aangesloten op het gemeente riool.

Ter plaatse van de parkeergarage, fietsenstalling en andere algemene ruimten kan de riolering als zichtwerk aan het plafond worden uitgevoerd.

2.1 Vuilwaterriolering

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat voldoende hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht door een ontspanningsleiding, die bovendaks uitmondt en aan de voorzijde van het woongebouw wordt voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

2.2 Hemelwaterriolering

Het hemelwater wordt zoveel mogelijk geborgt op eigen terrein middels retentiekragen op het dak van de parkeergarage, waarmee de daktuin wordt voorzien van water. Overtollig water wordt afgevoerd op de gemeenteriolering.

De hemelwaterriolering op de gevel die in het zicht komt, wordt uitgevoerd in zink.

Het hemelwater ter plaatse van de bestrating wordt afgevoerd door voorzieningen opgenomen in het straatwerk die zijn aangesloten op het de gemeentelijke riolering.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van in gebruikstelling met betrekking tot het rioleringssysteem maken onderdeel uit van de aanneemovereenkomst. Het rioleringssysteem wordt aangesloten conform de door de gemeente gestelde eisen.

3. Constructie

3.1 Fundering

De fundering van het woongebouw wordt uitgevoerd in een gewapende betonnen fundering op palen. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur, op basis van uitgevoerde grondonderzoeken uitgevoerd.

Als uitgangspunt voor de funderingspalen is, door de locatie en de aard van de werkzaamheden, gekozen voor in de grond gevormde mortelschroefpalen.

3.2 Liftput

Ten behoeve van de liften zullen een betonnen liftputten worden aangebracht onder het laagste vloerniveau.

3.3 Begane grondvloeren

De onderste laag van de parkeergarage wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte, monolithisch afgewerkte betonvloer en niet geïsoleerd. De bovenste laag wordt uitgevoerd als breedplaatvloer die als monolithische betonvloer wordt afgewerkt.

De begane grondvloer in de fietsenberging wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte, monolithisch afgewerkte betonvloer en niet geïsoleerd. Voor de rest van de begane grond wordt een geïsoleerde kanaalplaatvloer toegepast waaronder zich een kruipruimte zal bevinden, behoudens ter plaatse bij de entree aan de Kanaalstraat. Hier zal geen kruipruimte aanwezig zijn.

3.4 Hellingbaan parkeergarage

De hellingbaan naar de twee parkeerlagen wordt uitgevoerd in gewapend beton met geborstelde afwerking ten behoeve van anti-slip. De hellingbaan wordt voorzien van elektrische rijspoorverwarming.

3.5 Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren zijn prefab betonnen bekistingsplaatvloeren met v-naden, of 'breedplaat', waarop in het werk een laag beton wordt gestort. In deze vloer zijn leidingen voor elektra, ventilatiekanalen en riolering zo veel mogelijk meegenomen.

3.6 Constructieve wanden

Alle dragende wanden van het appartement worden uitgevoerd in beton en zo nodig voorzien van dilatatie. De dikte van deze wanden wordt overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd. Waar nodig zijn sparringen voor deuren en/of ramen in de wanden opgenomen.

3.7 Kolommen en lateien

Kolom- en lateiconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

3.8 Dak

De dakconstructie wordt samengesteld als een breedplaatvloer met V-naden aan de plafondzijde.

4. Gevel- en dakafwerking

De gemiddelde isolatiewaarden van de woningschil zijn als volgt:

- gevel: $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- daken: $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
- ramen inclusief glas: $U \leq 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$
- deuren inclusief gals: $U \leq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$

4.1 Binnenspouwbladen

De binnenspouwbladen van de woningen worden uitgevoerd in beton of HSB-elementen. De HSB elementen worden aan de binnenzijde voorzien van een gipsvezelplaat. De gevel wordt afgewerkt met metselwerk of gevelbeplating en is voorzien van thermische isolatie.

4.2 Gevelmetselwerk

Daar waar metselwerk toegepast wordt heeft de architect verschillende typen gevelstenen uitgekozen, zie kleur- en materiaalstaat. De gevels worden uitgevoerd in liggend halfsteensverband. De buitengevels worden waar nodig voorzien van dilataties. Deze dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur.

Plaatselijk wordt het metselwerk afgewerkt met een muurverfsysteem, conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. Ter plaatse van muurverfsysteem, worden voor muurverf geschikte gevelstenen toegepast.

Het voegwerk wordt licht verdiept uitgevoerd door middel van een doorstrijkvoeg, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Het metselwerk voorzien van muurverf wordt platvol gevoegd.

Boven de kozijnen zijn in het metselwerk lateien (met aangelast hoek/spouwdichting) opgenomen van thermisch verzinkt gecoat metaal. Onder de kozijnen zijn aluminium waterslagen toegepast.

4.3 Gevelbeplating

Daar waar gevelbeplating toegepast wordt, wordt deze mechanisch bevestigd. De bevestiging van deze gevelbeplating is zichtbaar. De kleur en afwerking wordt bepaald door de architect, conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat.

De gevel van het penthouse wordt rondom voorzien van gevelbeplating. De kleur en afwerking wordt bepaald door de architect, conform tekeningen en kleur- en materiaalstaat.

4.4 Groengevel

Op een aantal posities wordt de gevel voorzien van een sedumpakket. Dit pakket wordt aangebracht op een houten onderconstructie. Voor de groengevel wordt een irrigatiesysteem aangebracht om de groengevels te voorzien van water.

4.5 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden uitgevoerd in kunststof. De deuren van de hoofdentree en fietsenstalling worden uitgevoerd in aluminium. Voordeurkozijnen aan de galerijzijde worden uitgevoerd in kunststof voorzien van een kunststof buitendeur met glas, conform de tekeningen. Alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen.

4.6 Hang- en sluitwerk

De appartementen worden voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 (SKG**) van het Bouwbesluit. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering. De voordeur wordt voorzien van hang- en sluitwerk met kerntrekbeveiliging.

De entree deur van de hoofdingang is voorzien van een elektrische sluitplaat. Deze kan worden bediend door de videofoon in de woning.

De buitendeuren worden voorzien van een twee-sleutel sluitsysteem. Dit houdt in dat een sleutel wordt afgegeven voor de hoofdentree, fietsenstalling en parkeergarage. Voor de woning is een aparte sleutel benodigd. In de woning zijn alle buitendeuren gelijksluitend.

Algemene deuren worden waar nodig voorzien van een deurdranger. De deuren worden niet elektrisch bedienbaar uitgevoerd.

4.7 Beglazing

In de buitenkozijnen wordt HR++ isolatieglas toegepast. Indien conform de geldende normen noodzakelijk, wordt doorvalveilig- of letselveilig glas aangebracht. Bij het toepassen van gelaagd, en/of geluidsisolerend glas kan tussen de verschillende ruiten onderling een gering tint- / kleurverschil waarneembaar zijn. Het glas wordt voorzien van een zonwerende laag.

Glasbewassing van het woongebouw vindt plaats van binnenuit, door opendraaiende ramen. Er is geen gevelinstallatie van toepassing. Voor de bouwnummers 20 t/m 24, 48 t/m 56 en 76 t/m 93 is glasbewassing deels van buitenaf mogelijk.

4.8 Waterslagen

Onder de raamkozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht, met uitzondering van de kozijnen die aansluiten op maaiveld, en het platte dak, conform kleur- en materiaalstaat. Voordeuren die aansluiten op maaiveld of aansluiten op de galerij worden uitgevoerd met zwarte DTS dorpels.

4.9 Balkons / Galerijen

De balkons en galerijen worden uitgevoerd in prefab beton. De bovenkant van de balkons en galerijen krijgen een antislip profilering. Onderlinge naden tussen galerijen worden voorzien van een kitvoeg.

De balkons worden zullen afgeschermd worden een balustrade in helder of gezeefd glas, voorzien van een railing. Dit verschilt per verdieping; zie hiervoor de geveltekening.

4.10 Hekwerken

Hekwerken van de balkons en galerijen worden uitgevoerd als een strippenhekwerk van staal in combinatie met balusters en een leuning. De hoogte van het hekwerk is conform het Bouwbesluit.

Het toegangshek vanaf de Hoofdstraat (ingang parkeergarage) wordt uitgevoerd als een speedgate en voorzien van een elektrische aandrijving met voor ieder appartement een afstandsbediening

Alle hekwerken worden gemoffeld in kleur, bevestigingen worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal.

4.11 Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt conform het advies van de verfleverancier uitgevoerd en zal zo mogelijk voor de oplevering plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, vanwege lage temperaturen en/of hoge luchtvochtigheid, dan geschiedt dit binnen 9 maanden na oplevering.

4.12 Dakafwerking

De platte daken worden afgewerkt met een isolatielaag en voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Het dak van de vierde verdieping wordt voorzien van een sedumdak afwerking. Het dak in het middengebied wordt voorzien van een daktuin. De daken op de vijfde en tweeëntwintigste verdieping worden uitgevoerd in bitumen en voorzien van een ballastlaag.

De buitenruimtes bij bouwnummers 20, 48, 76, 85 en 96 worden afgewerkt met betontegels 50x50cm, kleur grijs. Ook de terrassen van bouwnummers 135, 136 en 139 worden afgewerkt met deze betontegels.

Daken zullen conform regelgeving worden voorzien van dak veiligheidsvoorzieningen. Waar nodig zal een dakluik aangebracht worden.

Ten behoeve van de ontluchting van de riolering, installaties en af- en toevoer mechanische van de ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren op het dak geplaatst.

4.13 PV-panelen

PV-panelen worden alleen uitgevoerd indien de BENG-berekening dit vereist. In de huidige berekeningen zijn geen PV-panelen voorzien.

5. Interieur privé gedeelten

5.1 Binnenwanden

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in beton. De niet-dragende appartement-scheidende en overige niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in metal stud.

In een aantal gevallen worden de betonwanden voorzien van voorzetwanden ten behoeve van thermische isolatie of geluidseisen. Deze voorzetwanden worden uitgevoerd in metal stud.

5.2 Inpandige voordeuren

Inpandige voordeuren gelegen aan het trappenhuis of gang worden uitgevoerd in een houten kozijn met een stompe dichte deur (inclusief spion). Deze voordeuren worden afgewerkt met een fineerlaag en zijn brandwerend en geluidwerend conform geldende eisen. De inpandige voordeur worden voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit.

5.3 Binnenkozijnen

De binnenkozijnen worden uitgevoerd in fabrieksmatig gemoffelde plaatstalen verdiepingshoge montagekozijnen, kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd met een bovenlicht met afgeslankte bovendorpel en voorzien van doorzichtig enkel floatglas. Bij de technische ruimte/berging en meterkast komen afgelakte dichte paneel in het bovenlicht. Behoudens bij de badkamer- en toiletdeur worden bij de binnenkozijnen geen onderdorpels toegepast.

5.4 Binnendeuren

De binnendeuren worden uitgevoerd in vlakke, fabrieksmatig afgelakte, opdek deuren, kleur wit.

Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden, behoudens de deur van de meterkast, die wordt voorzien van een kastslot met rozet. De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met een vrij- en bezetslot. De overige binnendeuren worden uitgevoerd met een loopslot.

5.5 Meterkast

De meterkast wordt, overeenkomstig de eisen van de nutsbedrijven, voorzien van een houten achterwand en ventilatie(roosters) boven en onder in de deur of in het paneel indien geëist door netbeheerder.

5.6 Aftimmerwerken

Daar waar nodig worden bij onder meer kozijnen, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. Het appartement wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

5.7 Dorpels / vensterbank

Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een dorpel aangebracht, kleur antraciet. In de badkamer en toilet zal deze terug liggend worden aangebracht vanwege ventilatie eisen.

Op borstweringen van de buitenkozijnen worden, met uitzondering van het kozijn in de badkamer en ter plaatse van de keuken, marmercomposiet vensterbanken aangebracht, circa 20 mm overstekend, kleur Bianco C.

5.8 Binnenschilderwerk

De houten voordeurkozijnen worden voorzien van een 2-laags verfsysteem met laklaag in kleur, conform de kleur- en materiaalstaat.

Er wordt, behoudens reparaties, verder geen schilderwerk uitgevoerd in het appartement. Het houtwerk wordt op de bouwplaats geground aangeleverd. U dient zelf het schilderwerk inclusief plamuren uit te voeren.

5.9 Wandafwerking

De binnenwanden worden behangklaar (groep 2) opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden, technische ruimte/berging en meterkast; deze worden niet afgewerkt.

Behangklaar (groep 2 definitie Technisch Bureau Afbouw): er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidklasse, eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden zijn geschikt voor het aanbrengen van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister, etc. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

5.10 Plafondafwerking

De betonnen plafonds van alle ruimten, met uitzondering van de de technische ruimte/berging en meterkast, worden afgewerkt met spuitpleisterwerk (groep 5). De V-naden blijven in het zicht. Het plafond van het penthouse (bouwnummer 139) wordt voorzien van gipsplaten en voorzien van spuitpleisterwerk (groep 5).

Groep 5 definitie Technische Bureau Afbouw: grof gestructureerd, geschuurd of gespoten oppervlak met een korrel dikte groter dan 3 mm

5.11 Vloerafwerking

De ruwe betonvloeren in het appartement worden afgewerkt met een zwevende anhydriet dekvloer. In de badkamer en toilet wordt een zwevende cementdekvloer aangebracht, ter plaatse van de douchehoek is deze massief. In deze afwerklaag worden leidingen voor verwarming, elektra en water aangebracht.

Door aanwezigheid van leidingen in deze afwerklaag kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

5.12 Keuken aansluitingen

Voor de keuken inrichting is geen stelpost opgenomen. De posities van de keuken aansluitingen zijn bepaald aan de hand van de 0-tekening van de keuken.

In deze tekening zijn de volgende aansluitpunten verwerkt:

- spoelvoorziening;
- elektrische kookplaat;
- vaatwasser;
- combi- magnetron;
- koel/vries combinatie;
- recirculatie afzuigkap [recirculatie kap is noodzakelijk in verband met het WTW ventilatiesysteem];
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik;
- loze leiding voor een boiler.

5.13 Badkamer

De badkamer en toilet worden in basis voorzien van wandtegels (hoogte conform afwerkstaat) wit (mat of glans) in de afmeting 15x30 cm (staand verwerkt). De wandtegels worden standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs. De wandtegels worden niet-strokkend aangebracht ten opzichte van de vloertegels.

De wanden boven het tegelwerk op het toilet worden afgewerkt met spuitwerk.

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht. Uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof jolly profiel in de kleur wit.

De badkamer en toilet worden in basis voorzien van vloertegels antraciet (conform afwerkstaat) in de afmetingen 30x30 cm. De vloertegels worden standaard gevoegd in de kleur grijs.

5.14 Berging

De berging bevindt zich in het appartement en de wanden en het plafond wordt onafgewerkt opgeleverd. In de berging zijn tevens de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger gepositioneerd. In de berging bevindt zich, naast ruimte voor eigen gebruik, ook de individuele warmtepomp, de boiler, vloerverwarmingsverdeler en de WTW unit.

Voor het stallen van fietsen kan gebruik gemaakt worden van de gemeenschappelijke fietsenstalling op de begane grond.

6. Interieur gemeenschappelijke gedeelten

6.1 (Vlucht)Trap / lift

De trappen en de (tussen)bordessen van het vluchttrappenhuis en het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton, voorzien van antislip profilering conform bepaling architect.

De spiltrap van de galerij naar de daktuin wordt uitgevoerd in staal gemoffeld in kleur. De treden en bordessen worden uitgevoerd in verzinkte roostertreden (kleur naturel). Bevestigingsmiddelen worden uitgevoerd in verzinkt staal, kleur naturel.

Er worden in het trappenhuis 2 liften geplaatst met een hefvermogen van maximaal 1.000 kg of 13 personen brancardlift. De liftdeuren hebben een doorgang van (breedte x hoogte) 900 x 2.300 mm. De liften wordt voorzien van een alarm- en spreekinstallatie met doorverbinding naar een meldkamer.

De lift in het woongebouw wordt uitgevoerd als M-Use. Dit betekent dat de lift niet wordt aangekocht, maar middels vaste service kosten door de liftleverancier wordt geëxploiteerd. De liftleverancier blijft daarmee eigenaar van de lift. Kosten voor onderhoud, storingen en gebruik zijn inclusief de vaste service kosten, welke worden bepaald aan de hand van het aantal bewegingen per maand.

De liften van de parkeergarage zijn wel eigendom van de VvE van het gebouw.

De liften worden voorzien van RVS deuren en muurkopomkasting. Het interieur van de liftkooi wordt uitgevoerd in RVS wanden, vlakke staalplaat met LED-inbouwspots in het plafond en een vinyl vloerafwerking met RVS plint. De liftkooi wordt voorzien van halfhoge spiegel en RVS leuning langs de zijwand.

6.2 Traphekken en leuningen

De leuningen, balusters en strippenhekwerken worden uitgevoerd in staal en in kleur gemoffeld, conform de kleur- en materiaalstaat.

6.3 Vloerafwerking

De vloeren van de algemene ruimten worden conform afwerkstaat afgewerkt.

6.4 Binnenwanden

De binnenwanden worden uitgevoerd in beton of metal stud.

6.5 Wandafwerking

De wanden van de algemene ruimten worden conform afwerkstaat afgewerkt.

6.6 Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen en -deuren in de algemene ruimten worden uitgevoerd in een houten kozijn met stompe deuren conform tekening. De deuren van de gemeenschappelijke ruimte naar het trappenhuis zijn voorzien van een glasstrook in de deur, de overige deuren zijn dichte deuren. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken en kortschilden van solide kwaliteit. Brandwerende deuren worden zelfsluitend uitgevoerd, waar nodig voorzien van een kleefmagneet. Deze deuren gaan bij een brandmelding automatisch dicht, maar dienen in de normale situatie open te blijven.

6.7 Plafondafwerkingen

De plafonds van de algemene ruimten worden conform afwerkstaat afgewerkt.

6.8 Fietsenberging

De gemeenschappelijke fietsenberging bevindt zich op de begane grond. De vloer wordt afgewerkt als monolithisch afgewerkte betonvloer. De wanden van de fietsenberging in de kelder zijn van in het werk gestort beton. De wanden worden niet verder afgewerkt (beton blijft in het zicht). De buitendeur van de fietsenberging wordt uitgevoerd in een zelfsluitende deur. De ruimte wordt uitgerust met verlichting. In totaal is er ruimte voor 416 fietsen, conform de voorschriften van de gemeente.

In de fietsenberging worden fietsenrekken geplaatst voor het stallen van fietsen. Gedeeltelijk zijn dit etage-fietsenrekken en gedeeltelijk zijn dit lage fietsenrekken. De fietsenrekken worden uitgevoerd in verzinkt staal.



6.9 Parkeergarage

De parkeergarage bestaat uit twee lagen. De wanden van de parkeergarage zijn van in het werk gestort beton, die niet verder worden afgewerkt (beton blijft in het zicht). De tussenwand wordt uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken en wordt niet verder afgewerkt. De wand wordt voorzien van een geschilderde dichte houten deur in een geschilderd houten deurkozijn. In de wand worden brandschermen opgenomen ten behoeve van de brandcompartimentering.

De vloer wordt afgewerkt als monolithisch afgewerkte betonvloer. De parkeervakbelijning, alsmede de rijbelijning wordt door een verf-systeem aangebracht op de betonvloer. Waar nodig worden varkensruggen en aanrijbeveiliging aangebracht. De parkeergarage wordt voorzien van voldoende verlichting.

7. Inrichting algemene ruimten

7.1 Meterkast (algemene voorzieningen)

De meterkasten bevinden zich in de hal en bevatten de elektra-, watermeter. De meterkastdeuren worden uitgevoerd als houten deuren en zijn waar nodig voorzien van ventilatieroosters.

Aan de binnenzijde van de meterkast worden de achterwand en een zijwand voorzien van een houten paneel ten behoeve van de montage van de nutsvoorzieningen.

7.2 Postkasten

Aan de Kanaalstraat en de Hoofdstraat worden metalen postkasten in kleur geplaatst, voorzien van huisnummers en naambordjes.

8. Installaties privé-gedeelten

De installaties ten behoeve van de privé-gedeelten bevinden zich in de berging van de woning. Op de verkooptekeningen is de zone voor deze installaties aangegeven. Deze ruimte is gereserveerd voor de opstelling van de installaties.

8.1 Verwarming

De verwarming, koeling en het warm tapwater worden geregeld door een WKO energiesysteem op basis van een bodembron. De broninstallatie is gestitueerd op de begane grond. De woning zelf wordt voorzien van een individuele warmtepomp. De huur en het onderhoud van deze installatie is ondergebracht in een leaseconstructie. De omvang van de warmtepomp is afhankelijk van de grootte van het appartement. De warmtepomp wordt gecombineerd met een boiler voor de warmwatervoorziening.

De verwarmingsinstallatie is een laag temperatuur vloerverwarming- en koelingssysteem. In de dekvloer zijn vloerverwarmingsslangen opgenomen, die via de vloerverwarming verdelers zijn verbonden met de warmtepomp.

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en behouden:

Ruimte	Temperatuur
- Verblijfsruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken	20°C
- Douche- en/of badruimte	22°C
- Verkeersruimte in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal	onverwarmd
- Toiletruimte (onverwarmd)	onverwarmd
- Inpandige bergruimte	onverwarmd

In de badkamer wordt naast de vloerverwarming tevens een (elektrische) radiator aangebracht.

Uitgangspunten transmissieberekeningen

Bij het maken van de transmissieberekeningen wordt standaard uitgegaan van de volgende vloerafwerkingen met bijbehorende R-waardes. Voor de verblijfsruimten (laminaat / tapijt) is een Rc-waarde van 0,09 m²K/W aangehouden en voor de badkamer (tegelwerk) 0,02 m²K/W.

Wanneer een andere vloerafwerking wordt gekozen met een hogere R-waarde dan hiervoor vermeld, kan dit ertoe leiden dat de genoemde temperatuur niet behaald kan worden. Uw leverancier van de vloerafwerkingen kan u adviseren welke afwerkingen geschikt zijn voor vloerverwarming.

Regeling

De verwarming is uitgevoerd met een zogenaamde ruimteregeling. Met deze regeling kan per ruimte de gewenste temperatuur ingesteld worden.

8.2 Waterinstallatie

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende tappunten:

- aansluitpunt voor gootsteenmengkraan in de keuken;
- mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- thermostatische douchekraan in de badkamer.

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar de volgende tappunten:

- closetcombinatie;
- fonteintje bij het toilet;
- tappunt wasmachine;
- aansluitpunt voor vaatwasser in keuken;
- unit warmtepomp.

De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften.

De tapwaterinstallatie (inclusief de kranen) dient per afzonderlijk aangebracht tappunt te voldoen aan het volgende:

- Warmwatertemperatuur minimaal 55°C, te bereiken binnen 120 seconden
- Wachttijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 45°C: maximaal 30 seconden.
- De absolute minimumwaarde voor de hoeveelheid te onttrekken warm water in liters per minuut en de minimumwaarde bij de vereiste 55°C, alsmede voor het product van de hoeveelheid in liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warm water, moeten bij afzonderlijk gebruik van de tappunten ten minste zijn:

Tappunt	Ltr/min (minimaal)	Ltr/min (55°C)	Product
Bad	5	6,4	350
Douche	2,5	3,2	175
Wastafel	2,5	3,2	175
Aanrecht	2,5	3,2	175

In het geval er sprake is van twee of meer badruimten gelden de genoemde waarden ten tijde van gelijktijdigheid niet.

Binnen 30 seconden na het opendraaien van de warmwaterkraan dient aan het tappunt een watertemperatuur bereikt te zijn van 70% van de maximum temperatuurstijging met een minimum van 45°C. Voor warmwateraansluitingen voor (vaat)wasmachines en badmengkranen (zonder douchemogelijkheid) geldt de wachttijdeis niet.

De wachttijden meten onder de volgende voorwaarden:

- meten bij tenminste de warmwaterhoeveelheden zoals vermeld in de tabel bovenstaande tabel, waarbij hoeveelheden zijn gebaseerd op een gebruiksdruk van tenminste 100 kPa;
- warmwaterinstallatie dient in bedrijf te zijn/boiler op temperatuur/naverwarmer ingeschakeld, zodanig dat aan het tappunt ten minste een warmwatertemperatuur conform de eisen in NEN 1006 gerealiseerd kan worden;
- meten zonder perlators en waterbesparende douchekoppen;
- meting uitvoeren nadat er tenminste 30 minuten geen warm water getapt is;
- meting uitvoeren bij een, op ontwerp temperatuur verwarmde woning;
- per afzonderlijk tappunt de wachttijd meten;
- geen metingen uitvoeren aan thermostatische mengkranen.

- d. Bij het toepassen van een warmwatervoorraadboiler dient de inhoud te voldoen aan de in de onderstaande tabel vermelde hoeveelheid bij een warmwatertemperatuur van 55 °C.

Aantal personen	Bruto inhoud boiler (in liters)
	Douche
1 en 2	107
3	148
4	171
5	198
6	226

De inhoud en zijn gebaseerd op:

- Dagelijks te behalen temperatuur van 55°C.
- Wanneer een voorraadvat wordt ingesteld op een andere temperatuur moeten bovenstaande waarden worden gecorrigeerd, rekening houdend met 10 graden koudwateraanvoer.
Bij een instelling van bijvoorbeeld 60 graden geldt dan een correctiefactor van $(55-10)/(60-10)=0,9$
- Een nuttige inhoud van de boiler van 80%.
In het geval er door de leverancier een hogere nuttige inhoud dan 80% wordt geclaimd, dient deze door een genormeerde bepaling te worden aangetoond. De nuttige inhoud wordt in dit geval bepaald door een aaneensluitende tapping uit te voeren met een mengtemperatuur van 40°C, bij een koud watertemperatuur van 10°C en een minimale taphoeveelheid van 5 ltr/min. Door de getapte hoeveelheid boven de 40°C te vermenigvuldigen met 30/45 (omrekening naar 55°C) en vervolgens te vermenigvuldigen met 100/80 (omrekening nuttige inhoud) kan de uitkomst worden getoetst aan de bruto inhoud in de tabel.
- Gelijkstellen van het aantal personen aan het aantal slaapvertrekken in de woning +1.
- Een opwarmtijd van de boiler tussen de 1 en 8 uur (ofwel de dagvoorraad). Voor elke minuut dat het opladen korter dan 1 uur duurt, mag de inhoud van de boiler eenmalig 1% kleiner worden. Als oplaadtijd moet het opwarmen van 10°C naar 55°C worden gehanteerd (bij WP excl. elektrisch element).
- Een opwarmtijd van maximaal 8 uur tot 55°C.
 - o Bij een opwarmtijd langer dan 8 uur moet de inhoud van de boiler 50% groter zijn.

Toelichting op de uitgangspunten:

- De inhoud en zijn erop gericht dat er aan een redelijke behoefte van warm water kan worden voldaan.

- De inhouden zijn gebaseerd op één douchebeurt per persoon per dag van circa 8 minuten met een hoeveelheid van 6 ltr/min van 38°C.
- Indien vooraf bekend is dat de woning wordt uitgevoerd en opgeleverd met sanitair dat meer dan de algemeen gebruikelijke hoeveelheden warmwater verbruikt (bijvoorbeeld grote baden, stortdouches e.d.), dient de capaciteit van de warmwatervoorziening daarop te worden aangepast.
- Indien vooraf bekend is dat de woning voorzien wordt van een bad, dan dient de capaciteit van de warmwatervoorziening daarop te worden aangepast.
- Een tweede badkamer heeft geen invloed op de minimale grootte van de boiler, de capaciteit is immers bepaald aan de hand van het aantal personen.

8.3 Binnenriolering

Binnen het appartement wordt een rioleringssysteem (vuilwaterafvoer) toegepast, dat wordt uitgevoerd in kunststof buizen. De vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het rioolstelsel, dat op de begane grond via leidingen over het plafond en schachten wordt afgevoerd naar de rioolaansluitingen openbaar gebied.

In het appartement worden de volgende aansluitpunten voor de riolering gemaakt:

- sanitaire toestellen
- afvoer keuken en vaatwasser (gecombineerd)
- afvoer wasmachine / droger
- condens afvoer WTW

8.4 Sanitair

De appartementen zijn voorzien van het volgende sanitair in het toilet en de badkamer.

- Toiletcombinatie
 - Wandcloset: Ideal Standard / MOA diepspoel, kleur wit.
 - Closetzitting: Ideal Standard / MOA Slimseat softclose, kleur wit.
 - Bedieningspaneel: Ideal Standard / Oleas M2, kleur wit.
- Fonteincombinatie (toilet):
 - Fontein: Ideal Standard / Tempo 37 cm met kraangat links, kleur wit.
 - Sifon: Viega plugbetersifon met muurbuis, kleur chroom.
 - Fonteinkraan: Ideal Standard / Idealstream 125 mm, kleur chroom.
- Wastafelcombinatie (badkamer):
 - Wastafel: Ideal Standard / Eurovit 60x46 cm met kraangat en overloop, kleur wit.
 - Sifon: Viega plugbetersifon met muurbuis, kleur chroom.
 - Wastafelmengkraan: Venlo Nimbus / Blue Grande 5L/min.
 - Spiegel rechthoekig (5mm) 60x40 cm., bevestigd d.m.v. chromen spiegelklemmen.
- Douchecombinatie (badkamer):
 - Douchegoot: Aco FlexDrain / E ShowerDrain met RVS rooster 687 mm breed.
 - Douchemengkraan: Ideal Standard / Douchetherm T25 Ceratherm 150 mm douchemengkraan, kleur chroom.
 - Glijstang & handkraan: Ideal Standard / Douchetherm M3 60 cm, kleur chroom.
- Handdoekradiator (badkamer):
 - DRL-E Comfort Claudia EcoDesign DIGI 1195x500 mm, 700 W RAL9016.

8.5 Ventilatie

Warmte terugwinning installatie

De appartementen zullen worden voorzien van een WTW (warmte terugwinning) ventilatiesysteem. Via een warmtewisselaar wordt de ingeblazen lucht voorverwarmd met de warmte die afkomstig is van de afgezogen lucht. Deze WTW-unit wordt opgehangen in de berging van ieder appartement. Vanaf de WTW-unit wordt verse lucht aangezogen vanaf het dak en de afgezogen lucht weer via het dak uitgeblazen. De kanalen van de WTW-unit naar de inblaas- en afzuigventielen in de diverse ruimtes worden zoveel mogelijk weggewerkt in de betonvloeren en leidingschachten. In alle verblijfsruimten wordt verse lucht in het appartement gebracht door middel van inblaasventielen. In het toilet, de badkamer, de keuken en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt lucht afgezogen via een afzuigventiel.

De posities en aantallen van de inblaas- en afzuigventielen in het plafond op de verkooptekeningen zijn indicatief en worden in een latere fase definitief bepaald aan de hand van regelgevingen en zijn niet te verplaatsen.

De inblaas- en afzuigventielen zijn witte ventielen en deze zijn afwijkend van vorm en maatvoering.

De regeling van de mechanische ventilatie geschiedt via een gecombineerde bediening/woonkamerthermostaat. In de badkamer wordt een extra bediening ten behoeve van de bediening van de mechanische ventilatie aangebracht.



De bouwnummers 23, 51, 79, 88, 133 t/m 139 worden voorzien van een 2-zone regeling in verband met de grootte van het appartement.

Aanvullend op de ventilatie-eisen (zoals vermeld in hoofdstuk 3, afdelingen 3.6 en 3.7 van het Bouwbesluit) dienen onderstaande ruimten voorzien te zijn van een natuurlijke/mechanische ventilatievoorziening met de daarbij vermelde capaciteit:

- Opstelruimte voor wasautomaat en/of wasdroger 7 dm³/s

Het geluidniveau van de ventilatie wordt bepaald op grond van de minimaal vereiste ventilatiecapaciteit voor de ruimte conform het Bouwbesluit.

8.6 Elektrische installatie

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de verkooptekening, conform de geldende normen en voorschriften. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A voorzien van 10 groepen en drie aardlekschakelaars.

In de buitenruimte wordt standaard een armatuur aangebracht, die bediend wordt door een schakelaar in de woning. Woningen die grenzen aan een galerij, krijgen een centraal bediende armatuur voor de verlichting van de daktuin.

Het appartement wordt voorzien van een belinstallatie. Ter plaatse van de hoofdentree wordt een entreepaneel aangebracht. Ter plaatse van de woningtoegangsdeur wordt een etagebel aangebracht, die bedraad wordt aangesloten op de videofoon.



De schakelaars en wandcontactdozen in het appartement (horizontaal geplaatst) zijn inbouw met uitzondering van de berging, deze worden uitgevoerd als opbouw. Schakelmateriaal wordt standaard uitgevoerd in Bush Jaeger SI, kleur wit.



Lichtschakelaars



Wandcontactdozen

Standaard worden de volgende hoogten aangehouden, tenzij anders aangegeven:

- de wandcontactdozen, loze aansluitpunten voor bijvoorbeeld data op 30 cm + vloer;
- de schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen op 105 cm + vloer;
- de kamerthermostaat en hoofdbediening mechanische ventilatie-box op 150 cm + vloer;
- de videofooninstallatie op 150 cm + vloer;
- wandlichtpunten en buitenlichtpunten op 200 cm + vloer.

De posities van de wandcontactdozen in keuken wordt verwerkt op de 0-tekening van de keuken.

8.7 Data

Het appartement wordt voorzien van een internet aansluitingsvoorziening in de meterkast. In de woonkamer, keuken en alle slaapkamers worden loze leidingen aangebracht vanuit de meterkast.

Voor het eventueel na oplevering plaatsen van een router voor een internetverbinding wordt er standaard een dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast aangebracht.

8.8 Branddetectie

Er worden rookmelders op de plafonds aangebracht conform de geldende voorschriften. De rookmelders zijn onderling gekoppeld, worden aangesloten op het lichtnet en zijn tevens voorzien van een noodbatterij.

8.9 Videofoon

In de woonkamer van de appartementen wordt een videofooninstallatie met kleurenscherm geïnstalleerd die is verbonden met de belinstallatie bij de hoofdentree en de etagebel ter plaatse van de voordeur. Met de videofooninstallatie kan de deur van de hoofdentree worden geopend.

8.10 Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de aanneemsom inbegrepen.

Ook bijkomende aansluitkosten voor de warmtepomp en WKO installatie zijn in de aanneemsom inbegrepen.

De elektrameter wordt geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen nutsleverancier. U bent als koper verplicht om aan te sluiten maar vrij om vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een energieleverancier naar uw keuze, binnen de wettelijke regels daaromtrent.

9. Installaties gemeenschappelijke gedeelten

9.1 Verwarmingsinstallaties

Op de begane grond is de algemene installatie voor de bodemwarmtebron gepositioneerd. Deze installatie voorziet in de voeding van de individuele warmtepompen van de woningen en commerciële ruimten.

9.2 Waterinstallatie

In de algemene werkkast (voor bijvoorbeeld de schoonmaker) komt een uitstortgootsteen met een 10 liter elektrisch boiler met warm- en koudwater.

In de algemene trappenhuizen wordt een drogeblusleiding aangebracht. Deze droge blusleiding heeft een aansluitpunt aan de gevel. De drogeblusleiding wordt gemarkeerd door markeringsborden.

Op de begane grond bevindt zich een drukverhogingsinstallatie voor het leveren van een voldoende waterdruk in de woning.

9.3 Elektrische installatie

Aan het plafond van de parkeergarage, gangen, trappenhuis, lifthal en gangen van de berging worden plafonnières of wandlichtpunten geplaatst met ledverlichting. Algemene verlichting in de trappenhuizen, gangen en overige centrale ruimten brandt continu. De verlichting ter plaatse van de galerij/binnentuin werkt op een astronomische klok.

Ter plaatse van de parkeergarage brandt 50% van de verlichting continu, de overige 50% wordt geschakeld door aanwezigheidsdetectie per brandcompartiment.

De parkeergarage wordt voorzien van zes laadvoorzieningen voor elektrische deelauto's. Deze deelauto's zijn door bewoners te reserveren zijn. Voor de overige parkeerplaatsen zijn elektrische laadpunten voorbereid middels een loze goot.

9.4 Ventilatie

De parkeergarage wordt voorzien van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. De trappenhuizen worden natuurlijk geventileerd. De centrale verkeersruimte worden mechanisch geventileerd door een WTW systeem. De fietsenstalling wordt natuurlijk aangevoerd en mechanisch afgeblazen in de parkeergarage.

Afwerkstaat Koopappartementen

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
Hal	Spuitwerk	Behangklaar (klasse 2)	Zwevende dekvloer
Woonkamer	Spuitwerk	Behangklaar (klasse 2)	Zwevende dekvloer
Keuken	Spuitwerk	Behangklaar (klasse 2)	Zwevende dekvloer
Slaapkamer(s)	Spuitwerk	Behangklaar (klasse 2)	Zwevende dekvloer
Toiletruimte	Spuitwerk	Tegelwerk 15x30cm tot ca. 1.20 m daarboven spuitwerk	Tegelwerk 30x30cm
Badkamer(s)	Spuitwerk	Tegelwerk 15x30cm tot plafond	Tegelwerk 30x30cm
Techniek/ wasruimte / berging	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Zwevende dekvloer, ter plaatse warmtepomp massief
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt, achterzijde vv hout	Onafgewerkt, voorzien van meterkastplaat

Algemene ruimten

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
Parkeergarage	Beton onafgewerkt	Beton onafgewerkt	Monoliet gevulderde betonvloer, met belijning t.p.v. parkeervakken
Entreehal	(Akoestisch) spuitwerk	Spuitwerk	Vloertegels 60x60cm / schoonloopmat
Hoofdrappenhuis	Onderzijde trap onafgewerkt (gerold prefab beton)	Spuitwerk	Vlakke betontreden voorzien van anti-slip profilering
Technische ruimte(s) en kasten	Onafgewerkt	Beton onafgewerkt	Dekvloer
Hellingbaan naar stallingsgarage	Beton onafgewerkt	Beton onafgewerkt	Gebezemde betonvloer
Gemeen- schappelijke verkeersruimten	(Akoestisch) spuitwerk	Spuitwerk	Vloerbedekking (PVC) met houten plint
Fietsenstalling	Beton onafgewerkt	Beton onafgewerkt	Monoliet afgewerkte betonvloer

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Kleur	Materiaal
Gevelmetselwerk, rollagen, verspringend metselwerk	Geel genuanceerd	Baksteen
Metselwerk (gevelcoating)	Roodbrons effen	Baksteen (schildersteen)
Voegwerk	Grijs, 2 á 3 mm terug liggend gevoegd	-
Voegwerk (gevelcoating)	Grijs, 1 á 2mm terug liggend gevoegd	-
Gevelbeplating (naast kozijnen)	RAL 8022 (zwartbruin)	Aluminium
Beplating ter plaatse van entree	bronskleurig	Aluminium
Geveldraggers / lateien	RAL8022 (zwartbruin)	Staal
Geveldraggers / lateien (toren)	RAL7039 (kwartsgrijs)	Staal
Buitenkozijnen (binnen en buitenzijde) ter plaatse van buitengevels	RAL8022 (zwartbruin)	Kunststof
Buitenkozijnen (binnen en buitenzijde) ter plaatse van gevels grenzend aan binnentuin	RAL9001 (wit)	Kunststof
Voordeur <ul style="list-style-type: none"> Galerij-/binnentuinzijde Begane grond Inpandig aan verkeersruimte 	RAL9001 (wit) RAL8022 (zwartbruin) Wit	Geïsoleerde kunststof deur Aluminium Hout
Daken vierde verdieping	Geen	Sedum
Daken overig (afwerking)	Zwart	Bitumen
Waterslagen en dakkap/-randen (buitengevels)	RAL8022 (zwartbruin)	Aluminium
Waterslagen (toren)	Ral7039 (kwartsgrijs)	Aluminium
Waterslagen en dakranden (gevels binnentuin)	RAL9001 (wit)	Aluminium
HWA	Grijs	Zink
Balkons / plafonds	Wit	Beton / Sauswerk
Hekwerken	RAL8022 (zwartbruin)	Stripstaal gemoffeld

Centrale entree/trappenhuis	Kleur	Materiaal
Vloer begane grond	Antraciet	Tegels 60 x 60
Vloer verdiepingen	n.t.b.	PVC
Wanden	Gebroken wit	Spackpuitwerk
Plafond	Gebroken wit	(Akoestisch) spuitwerk
Liften	Standaard	RVS
Trappen	Naturel grijs	Beton
Bordessen	Naturel grijs	Beton
Binnendeuren/-kozijnen	Wit	Hout
Buitenkozijnen/deuren/ramen (binnen en buitenzijde)	RAL8022 (zwartbruin)	Aluminium / kunststof
Staanders, omlijsting, letters, hekwerk	goudkleurig	Aluminium
Beplating entrees naast kozijnen	bronskleurig	Aluminium
Hekwerken	RAL8022	Staal
Postkast en belinstallatie	RAL8022 (zwartbruin)	Staal

Colofon

Mirador is een ontwikkeling van V.O.F. City Box Building Apeldoorn, Zuiderlaan 1, 7391 TZ Twello.

Mirador wordt gerealiseerd door Koopmans Bouw b.v., Marssteden 66, 7547 TD Enschede.

Inlichtingen en verkoop door (NCA) Nieuwbouw Centrum Apeldoorn, Roggestraat 167, 7311 CC Apeldoorn.

MIRADOR

APELDOORN

Mirador-apeldoorn.nl