

MIX

CAMMINGHA

MELKEMA STAETE

03-07-2024

Technische omschrijving

Melkema Staete | Mix Cammingha | Leeuwarden

32 appartementen

Inhoudsopgave

Projectinformatie	2
1) Bouwbesluit bepalingen	3
2) Bouwkundig	3
2.1 Peil	3
2.2 Grondwerken	3
2.3 Terrein, inventaris, bestrating en beplanting	3
2.4 Vereniging van eigenaren	3
2.5 Buiten- en binnen rioleringen	3
2.6 Funderingen	3
2.7 Vloeren en prefab betonelementen	4
2.8 Metselwerk, gevels en wanden	4
2.9 Staalconstructies en metaalwerken	4
2.10 Houten draagconstructies en timmerwerken	4
2.11 Dak en dakbedekkingen	4
2.12 Kozijnen, ramen, deuren en beglazing	4
Buitenkozijnen	4
Binnendeurkozijnen	4
Hang- en sluitwerk buitenkozijnen	4
2.13 Trappen	5
2.14 Vloerafwerkingen	5
2.15 Wandafwerking	5
2.16 Plafondafwerkingen	5
2.17 Tegelwerken en kunststeen	5
2.18 Schilderwerken	5
3) Installaties en aansluitpunten	6
3.1 Waterinstallatie	6
3.2 Gasaansluiting	6
3.3 Verwarmingsinstallatie	6
3.4 Ventilatie	6
3.5 Elektrische installatie	6
3.6 Rookmelders	7
3.7 Televisie & internet	7
3.8 Pv-panelen	7
3.9 Keukeninrichting	7
3.10 Sanitair	7
3.11 Algemene technische ruimte en werkkast	7
3.12 Liftinstallatie	8
3.13 Uitbreiden meterkast en vergroten vermogen warmtepomp	8
4) Ruimte-afwerkstaat appartement	9
5) Kleur- en materiaalstaat appartement	9
6) Kleur- en materiaalstaat appartementencomplex	10

7) Overige bepalingen	11
7.1 Algemeen	11
7.2 Krijtstreepmethode	11
7.3 BENG / TOjuli	11
7.4 Consumentendossier	11
7.5 Veiligheid na oplevering	11

Projectinformatie

Aantal appartementen: 32 appartementen
Bouwnummers: 0.1 t/m 0.4, 1.1 t/m 1.7, 2.1 t/m 2.7, 3.1 t/m 3.7, 4.1 t/m 4.7,
Datum: 03-07-2024

Omschrijving project

De technische omschrijving heeft betrekking op het realiseren van 32 appartementen in diverse varianten in het project Melkema Staete te Leeuwarden.

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

Opdrachtgever / ondernemer

De ontwikkeling wordt gedaan door Van Wijnen Projectontwikkeling Noord.

Realisatie

De appartementen worden gebouwd door Van Wijnen Gorredijk.

Architect

De appartementen zijn ontworpen door Penta Architecten uit Harlingen.

1) Bouwbesluit bepalingen

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

<i>Benaming volgens verkoopinformatie:</i>	<i>Benaming volgens Bouwbesluit:</i>
Woonkamer/ keuken/ slaapkamer	Verblijfsruimte
Entree/overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Berging/Kast	Onbenoemde ruimte
Meterkast	Meterruimte
Berging	Bergruimte

2) Bouwkundig

2.1 Peil

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

2.2 Grondwerken

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

2.3 Terrein, inventaris, bestrating en beplanting

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

De parkeerplekken buiten worden voorzien van een klinkerbestrating.

De buitenruimtes van de appartementen met bouwnummers 0.1, 0.2, 0.3 en 0.4 worden afgewerkt met betontegels conform de koopstekening.

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

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

De appartementen beschikken over ten minste één eigen parkeerplaats. Bezoekers parkeren op de resterende parkeerplaatsen op het terrein van de VvE en in het openbaar gebied.

De parkeerplaatsen behorende bij de appartementen zijn standaard voorzien van een bedrade leiding vanuit de eigen meterkast naar de eigen parkeerplaats. Hierop kan een oplaadpunt voor een elektrische auto worden aangesloten.

2.4 Vereniging van eigenaren

Het terrein wordt gezamenlijk eigendom van de Vereniging van Eigenaren (VvE) volgens de splitsingsakte. De VvE is vanaf oplevering zelf verantwoordelijk voor het beheer, onderhoud zoals snoeien, tijdig watergeven bij droge perioden en vervanging dode aanplant.

Het recht tot de VvE kan niet worden gescheiden van het eigendom van uw toekomstige appartement of parkeerplaats. Bij de koop zal vaststaan bij welk appartement welke parkeerplaats en berging hoort.

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

2.5 Buiten- en binnen rioleringen

De afvoer van hemelwater (HWA) en vuilwater (DWA) gebeurt in een gescheiden stelsel. Dit betekent dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften. Vuilwater wordt via kunststof leidingen ondergronds afgevoerd naar het gemeenteriool. Op de benodigde plaatsen wordt voorzien in onstoppingsstukken en inspectieputten. De leidingen voor de hemelwaterafvoer zijn eveneens van kunststof.

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

Het hemelwater van de balkons en galerijen wordt aangesloten op het vuilwater afvoersysteem van de gemeente (het riool).

Hemelwater dat valt op de terrassen en de balkons watert bovengronds af en hemelwater dat valt op het dak van het gebouw watert af op het oppervlaktewater.

2.6 Funderingen

Het gebouw wordt gefundeerd op betonnen palen. Op deze palen wordt een betonnen fundering bestaande uit betonbalken aangebracht.

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

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

2.7 Vloeren en prefab betonelementen

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

De dakvloer wordt tevens uitgevoerd in een prefab betonnen breedplaatvloer met V-naden tussen de elementen in het zicht aan de plafondzijde.

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

De terrassen van de appartementen op de begane grond worden afgewerkt met betontegels met een afmeting van 30x30 cm en zijn afschot volgend. De balkons van de appartementen op de 2e tot en met 5e verdieping worden uitgevoerd in prefab beton.

De appartementscheidende wanden, het trappenhuis en de liftschacht worden uitgevoerd in prefab beton.

De binnenspouwbladen in de voor-, achtergevels worden uitgevoerd in houtskeletbouw elementen.

2.8 Metselwerk, gevels en wanden

De buitenspouwbladen van de gevels worden gemetseld met baksteen in halfsteens verband (deels verticaal), in zogenoemd waalformaat, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De voeg wordt uitgevoerd in de kleur conform kleur- en materiaalstaat. Enig kleurverschil in de voeg van het metselwerk is onontkoombaar.

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

De binnenwanden in de appartementen, worden uitgevoerd in gasbeton panelen.

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

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

2.9 Staalconstructies en metaalwerken

Constructief benodigde stalen kolommen en liggers zijn daar waar nodig thermisch verzinkt uitgevoerd.

Constructiedelen die in het zicht komen, zijn in kleur of met spuitwerk afgewerkt. Waar nodig vanuit Bouwbesluit worden stalen constructieonderdelen brandwerend afgewerkt.

Boven de buitenkozijnen komen, waar nodig, in kleur gecoate stalen lateien en plaatselijk horizontale geveldragers als metselwerk ondersteuning, kleur conform de kleur en materiaalstaat.

Ter plaatse van gemetselde borstweringen onder de kozijnen komen aan de buitenzijde aluminium waterslagen, kleur conform de kleur en materiaalstaat.

De balustrade hekken worden uitgevoerd in verzinkt staal in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

De noodtrappen worden ook uitgevoerd in staal, in de kleur conform kleur en materiaalstaat.

2.10 Houten draagconstructies en timmerwerken

De appartementen worden voorzien van diverse houten constructies en elementen.

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

Op de begane grond krijgen de appartementen op het terras een privacyscherm, gemaakt van hardhouten palen en planken. Circa 1,8m x 1,8m. Dit betreft de appartementen 0.2 en 0.3. Het privacyscherm wordt geplaatst op positie conform verkooptekening.

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

2.11 Dak en dakbedekkingen

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

In de algemene ruimte zal op dakniveau een dakluis gemaakt worden ten behoeve van toegang tot het dak. Exacte positie is afhankelijk van leveranciers specificatie. Volgens de richtlijnen worden borgingspunten op het dak aangebracht voor aanlijnbeveiliging.

2.12 Kozijnen, ramen, deuren en beglazing

Buitenkozijnen

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen zijn van kunststof, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De buitenkozijnen worden voorzien van inbraak vertragend hang- en sluitwerk (klasse 2). De kozijnen worden voorzien van HR++ beglazing.

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

De entree deur van het appartement wordt uitgevoerd als dichte kunststof deur, voorzien van een glasstrook.

De kozijnen die tot het maaiveldniveau doorlopen worden voorzien van een kunststenen onderdorpel.

De aan de binnenzijde van de appartement zichtbare zijkant van de wandopening – direct naast de buitenkozijnen - ook wel dagkanten genoemd- bestaat uit houten delen, die zijn meegestort in de geprefabriceerde betonwanden.

Daar waar benodigd wordt conform het bouwbesluit gelaagd veiligheidsglas toegepast.

Hoofdentree, stallingsruimte en algemene ruimte

De hoofdentree van het gebouw wordt voorzien van een aluminium vliesgevelpui voorzien van een schuifdeur. De kozijnen gelegen in een brandscheiding op de begane grond worden uitgevoerd in hout en waar van toepassing voorzien van HR++ beglazing. De kozijnen en deuren worden dekkend geschilderd.

Bergingen

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

De deuren van de bergingen op de begane grond zijn stompe deuren met HPL-beplating in een houten kozijn, eenzijdig met schopplaten. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Binnendeurenkozijnen

De binnendeurenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte, stalen montagekozijnen met opdekspinning voorzien van bovenlichten met een slanke bovendorpel. De bovenlichten van de binnendeuren zijn voorzien van blank glas, met uitzondering van het bovenlicht van de meterkastdeur, welke voorzien wordt van een paneel welke eenzijdig wit wordt afgelakt. Er worden geen stofdorrels toegepast. De kozijnen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren met honingraatvulling en voorzien van Buvalux extra hang en sluitwerk. De toiletdeur en badkamerdeur worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkastdeur in het appartement worden voorzien van een kastslot en roosters. Overige binnendeuren zijn uitgevoerd als loopdeur.

Hang- en sluitwerk buitenkozijnen

De hoofdentree, buiten toegangsdeur naar het trappenhuis, berging en de privé meterkasten in de algemene ruimte worden voorzien van veiligheidsgarnituur met cilindersloten passend in het sleutelsysteem. Op deze wijze is één sleutel passend op de algemene toegangsdeuren en uw individuele appartementsdeur.

De buitendeuren van de hoofdentree krijgen elektrische sluitplaten.

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

De deur vanuit het trappenhuis is voorzien van een paniekslot voor een vrije doorgang naar de vluchtweg.

Volgens voorschriften:

- Wordt op de buitengevel nabij de vluchtdoor vanuit het trappenhuis een sleutelkuis voor de technische ruimte/CVZ kast geplaatst voor NUTS bedrijven.
- De VvE ontvangt een sleutel.

2.13 Trappen

Het hoofdtrappenhuis wordt uitgevoerd in prefab betonelementen, voorzien van een antislip structuur in de treden. Leuningen worden aan weerszijden van trappen toegepast en uitgevoerd in staal. De vluchttrappenhuisen ter plaatse van de galerij worden uitgevoerd met een stalen trap met een leuning en spijlenhekwerken.

2.14 Vloerafwerkingen

De vloer in de centrale entreehal wordt voorzien van een schoonloopmat nabij de hoofdentree. De trappenhal en de werkkast op de begane grond worden afgewerkt met keramische tegels met plinttegel. De vloeren van algemene ruimtes op de verdiepingen worden voorzien van marmoleum. De algemene technische kasten op de begane grond (behoudens de meterkasten) krijgen een dekvloer voorzien van tegelwerk.

Er wordt in de appartementen gewerkt met een zogenaamde "zwevende" dekvloer. Onder de dekvloer wordt een isolatielaag aangebracht. Een uitzondering vormen de ruimtes waar tegelvloeren zijn omschreven. De vloer van het appartement wordt vloerbedekkingsgereed opgeleverd. Een uitzondering vormen de ruimtes waar tegelvloeren zijn omschreven.

De vloer van de bergingen wordt uitgevoerd als cementdekvloer voorzien van een instrooi laag.

2.15 Wandafwerking

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

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

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

In de algemene ruimtes van het appartementengebouw worden de wanden afgewerkt met spuitpleisterwerk. De wanden van de entreehal en het trappenhuis worden voorzien van wit structuurspuitwerk. Alle wanden in de algemene ruimten op de verdiepingen worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk. De niet dragende wanden van de bergingen op de begane grond zijn kalkzandsteen vellingblokken. Deze worden niet nader afgewerkt.

2.16 Plafondafwerkingen

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

De plafonds in de entreehal, het trappenhuis en algemene gangen op de verdiepingen worden voorzien van een systeemplafond (kleur wit). Het plafond van de bergingen, direct onder aangrenzende appartementen, worden afgewerkt met een isolerende houtwolcementplaat.

2.17 Tegelwerken en kunststeen

De wanden in de toiletruimte en de badkamer zijn voorzien van Villeroy & Boch wandtegels in de kleur wit in de afmeting 250x400mm, liggend verwerkt, wit gevoegd. De vloer van de toiletruimte en de badkamer wordt betegeld met een standaard Villeroy & Boch vloertegel in de kleur grijs in de afmeting 300x300mm, in blokverband verwerkt, grijs gevoegd. De douchehoek wordt doorgezet met vloertegels 75x75mm, grijs gevoegd. De specificatie van het tegelwerk is opgenomen in de contractmap, het betreft tegelpakket 2.

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

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

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

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

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

Er worden grijze vloertegels (300x300mm) in trappenhal, werkkast en hydrofoorkast op de begane grond aangebracht voorzien van een plinttegel. De werkkast wordt achter de uitstortgootsteen voorzien van tegelwerk.

2.18 Schilderwerken

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

- De houten binnenkozijnen en -deuren (behoudens de deuren voorzien van kunststof HPL beplating);
- Dagkantenstelkozijnen.
- Aftimmeringen (trapgat en dakluik)

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

3) Installaties en aansluitpunten

3.1 Waterinstallatie

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

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

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

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

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de spoelbak van de toiletten;
- de fontein in de toiletruimte;
- één tappunt ten behoeve van de wasmachine, tevens vulpunt voor de lucht/water warmtepomp

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

Aan de buitenzijde van de hoofdentry van het gebouw wordt een vorstbestendige buitenkraan toegepast. De buitenkraan is af te tappen in de werkkast.

3.2 Gasaansluiting

De appartementen worden niet aangesloten op een gasdistributienet

3.3 Verwarmingsinstallatie

Het appartement wordt verwarmd door een individuele lucht/water warmtepomp. De warmtepomp zorgt tevens voor de levering van warm tapwater. Het boilervat heeft een inhoud van 200 liter. De binnenunit/boilerunit wordt geplaatst in de technische ruimte. De buitenunit wordt geplaatst op het dak. De plaatsing van de warmtepomp zal op aanwijzing van de installateur worden bepaald en is op de verkooptekening indicatief weergegeven.

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

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

De warmtepomp wordt uitgevoerd met een koelmodule zodat via de vloerverwarming in de verblijfsruimtes kan worden gekoeld. Dit heeft als voordeel dat u ook per vertrek (woon- en slaapkamers) de binnentemperatuur met enkele graden kunt verlagen, met uitzondering van de badkamer. Het is een vorm van topkoeling waarbij hoge warmtepieken in een woning vermeden worden. Het is niet mogelijk om, zoals bij airconditioning, een ruimte in korte tijd enkele graden te koelen.

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

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

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

NB:

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

3.4 Ventilatie

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

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

3.5 Elektrische installatie

De elektrische installaties worden geheel uitgevoerd volgens de voorschriften van het nutsbedrijf. Standaard aansluiting vanuit de NUTS is 3x25Amp. Er wordt een groepenkast met 10 groepen geplaatst in de meterkast. De installatie wordt voorzien van 3 aardlekschakelaars. Hierbij zijn er naast twee groepen voor algemene apparaten en een positie voor de beltrafo aparte groepen opgenomen voor de wasmachine, wasdroger, vaatwasser, magnetron dan wel oven en een 2-fase kookgroep voor de kookplaat.

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

Belinstallatie

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

Installatie bergingen begane grond appartementengebouw

De bergingen op de begane grond worden voorzien van één enkele wandcontactdoos en één lichtpunt met schakelaar op de individuele meter van het appartement. Deze aansluitpunten worden als opbouw en op dezelfde hoogte uitgevoerd.

Installatiepunten keuken

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

Installatiepunten badkamer en toilet

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

De volgende hoogten worden aangehouden voor de elektrische installatie:

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

N.B.

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

Verlichting algemene ruimten

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

3.6 Rookmelders

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

3.7 Televisie & internet

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

3.8 Pv-panelen

Het appartementencomplex wordt standaard niet voorzien van pv-panelen. Er wordt wel een loze voorziening meegenomen vanuit de CVZ-kast naar het dak. Deze kan benut worden na oplevering door de VvE.

3.9 Keukeninrichting

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

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

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

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

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

3.10 Sanitair

Het basis sanitair wat wordt toegepast in de appartement is van het merk Villeroy & Boch in de kleur wit. De basis kranen zijn van het fabricaat Hansgrohe.

Het basis sanitair wat wordt toegepast in het appartement is van het merk Villeroy & Boch in de kleur wit. De basiskranen zijn van het fabricaat Hansgrohe. Sanitair wordt uitgevoerd conform posities op de verkooptekening en artikelen conform bijlage sanitair, sanitairpakket 2.

De installatiehoogten van het sanitair zijn:

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

Afwijken van het standaard sanitair? Dat kan.

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

3.11 Algemene technische ruimte en werkkast

De algemene technische ruimte is toegankelijk vanuit de verkeersruimte bij de bergingen. In deze ruimte bevindt zich ten behoeve van de watervoorziening in het gebouw een hydrofoor installatie en de centrale voorzieningen (CVZ) kast. Deze technische ruimte wordt voorzien van een plaatstalen uitstortgootsteen met warm- en koud water ten behoeve van algemeen gebruik. Warm water wordt geleverd via een close-in boiler. De algemene technische ruimte/werkkast is niet nader afgewerkt.

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

3.12 Liftinstallatie

Er wordt een, door het liftinstituut goedgekeurde, liftinstallatie aangebracht. Deze lift installatie is van Mitsubishi. In de centrale entreehal en op alle verdiepingen wordt een stopplaats gemaakt. De elektrische liftinstallatie wordt aangesloten op de CVZ-kast (centrale voorzieningen) en is voorzien van een GSM aansluiting. De lift is geschikt voor maximaal 13 personen. De dagkanten van de liftoegangsdeuren en lift toegangsdeuren zelf zijn in geborstelde RVS uitvoering. Voor de leveringen en de plaatsing van de liftinstallatie wordt door de verkoper (t.b.v. de VvE) een leasecontract afgesloten. Het leasecontract valt niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en is uitgesloten van de Woningborg garantie- en waarborgregeling 2024. Meer informatie hierover treft u aan in de leveringsakte.

3.13 Uitbreiden meterkast en vergroten vermogen warmtepomp

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

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

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

4) Ruimte-afwerkstaat appartement

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

5) Kleur- en materiaalstaat appartement

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Bestrating buitenruimte begane grond bouwnummers 0.1, 0.2, 0.3 en 0.4	Betontegels 30x30cm	Grijs
Vloerafwerking balkons	Beton	Grijs
Onderzijde balkonplaat	Beton	Grijs
Balustrade balkon	Staal	Antracietgrijs
Binnendeurkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Boarddeur	Wit
Hang- en sluitwerk	Aluminium	Zilver
Gevelkozijnen binnenzijde	Kunststof	Gebroken wit
Gevelkozijnen buitenzijde	Kunststof	Antracietgrijs
Gevelkozijnen draaiende delen binnenzijde	Kunststof	Wit
Gevelkozijnen draaiende delen buitenzijde	Kunststof	Antracietgrijs
Voordeur	Kunststof	Antracietgrijs
Afzuigventielen	Kunststof	Wit
Schakelmateriaal Busch & Jaeger - type Balance SI	Kunststof	Wit
Vensterbanken	Kunststeen	Bianco C (wit met een grijze fijnkorrelige look)
Tegelwerk	Keramisch	Conform pakket 2
Sanitair	Divers	Conform pakket 2

6) Kleur- en materiaalstaat appartementencomplex

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Beplanting terrein	Conform situatietekening	Divers groen
Bestrating terrein	Conform situatietekening	Divers
Metselwerk vanaf eerste verdieping	Baksteen	Mangaan genuanceerd
Metselwerk tot eerste verdieping	Baksteen	Crème
Voegwerk	Zandcement	Crème/ antraciet
Waterslag	Aluminium	Antracietgrijs
Puien/ kozijnen hoofdentree / hoofdtrappenhuis	Aluminium	Antracietgrijs
Kozijnen (algemene ruimtes)	Hout	Wit
Deuren (algemene ruimtes)	Hout	wit
Ventilatieroosters - algemene ruimtes	Aluminium	Wit
Dakrand	Aluminium	Basaltgrijs
Hemelwaterafvoeren in het zicht	Aluminium	Grijs
Balustraden balkons / galerijen / spiltrap	Staal	Antracietgrijs

7) Overige bepalingen

7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

- Bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) inclusief wijzigingen bij besluit 01-10-2020;
- Nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- Bepalingen van de nutsbedrijven;
- Bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

Opleveringsvolgorde

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

7.2 Krijtstreepmethode

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

7.3 BENG / TOjuli

BENG

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

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

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

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

TOjuli

Ook moeten alle appartementen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijding gedurende een deel van het jaar. Deze overschrijding kan op diverse manieren worden voorkomen. Bij uw appartement is gekozen om vloerkoeling toe te passen via de warmtepomp. Dit is niet vergelijkbaar met een airco, maar geeft op warme zomerdagen wel verkoeling in het appartement.

7.4 Consumentendossier

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

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

Verklaringen en keuringen

- SWK waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

Tekeningen en berekeningen

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

Gebruikshandleidingen

- Warmtepomp
- Mv-box
- PV-panelen en omvormer
- Boiler
- Rookmelders
- Opstookprotocol
- Etc.

Onderhoudsadviezen

- Beglazing
- Kozijnen
- Etc.

Service

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

7.5 Veiligheid na oplevering

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