

Technische Omschrijving

Project: Transformatie De Sijsmeester

Adres: Standerdmolen 8 te Houten

Datum: 18 oktober 2018



Inhoud

Inleiding	4
1. Algemeen	5
1.1 BouwGarant Transformatiegarantie	5
1.2 Aanpassingen in ontwerp	5
1.3 Maatvoering	5
1.4 Grondwerk	6
1.5 Riolering	6
2. Constructie	6
2.1 Fundering	6
2.2 Draagstructuur en wanden	6
2.3 Gevelopbouw	6
2.4 Vloeren	7
2.5 Daken en dakvloeren	7
3. Beglazing, kozijnen- en deuren	7
3.1 Buitenkozijnen en deuren	7
3.2 Binnenkozijnen en deuren	7
3.3 Binnendorpels	8
3.4 Hang- en sluitwerk (H&S)	8
4. Raamdorpels, waterslagen en vensterbanken	8
5. Afbouw	8
5.1 Trappen	8
5.2 Lift	8
5.3 Bellentableau	8
5.4 Buitenzonwering	8
5.5 Keuken	8
5.6 Natte ruimtes en tegelwerk	9
5.7 Verlichting	9
5.8 Vloerafwerking	9
5.9 Plafond en wandafwerking	9
5.10 Plinten en aftimmerwerk	10
6. Installaties	10
6.1 Warmteopwekker en afgifte	10
6.2 Ventilatie	11
6.3 Aansluiting wasmachine en wasdroger	11
6.4 Zonnepanelen (PV panelen)	11
6.5 Meterkasten	11

6.6	Fietsenberging	11
6.7	Waterinstallatie	12
6.8	Sanitair	12
7.	Brandpreventie en veiligheid	12
7.1	Veiligheidsvoorzieningen op hoogte	13
8.	Privé buitenruimte	13
9.	Terreininrichting	13
9.1	Bestrating	13
9.2	Terreinafscheiding	13
9.3	Parkeerterrein	13
9.4	Buitenverlichting	13
10.	Garantie op technische gebreken	13
10.1	Werkzaamheden direct na oplevering	14
10.2	Breuk van beglazing	14
10.3	Krimp	14
10.4	Onderhoud schilderwerk	15
11.	Disclaimer	15

Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving (TO) voor de transformatie van het kantoorgebouw De Sijnsmeester in Houten naar een appartementencomplex.

Het appartementencomplex wordt nabij het centrum van Houten gerealiseerd aan de Standerdmolen 8 te Houten. Het appartementencomplex bestaat uit 43 woningen verdeeld over 5 bouwlagen, met als bijzonderheid de penthouses op het dak.

Elk appartement wordt voorzien van een privé buitenruimte en er is voldoende parkeergelegenheid. Het complex kenmerkt zich behalve door de degelijke architectonische vormgeving ook door de duurzame materialentoepassing en heeft gedeeltelijk eigen energieopwekking middels zonnepanelen op het dak.

Voor de meeste mensen geldt dat het kopen van een woning niet iets is dat dagelijks voorkomt. Het is een belangrijke stap in uw leven en daarom vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en de voorwaarden die gelden bij de koop van een woning, zodat u weet waar u aan toe bent. U leest hier meer over bijvoorbeeld de gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst en de Bouwgarant Transformatiegarantie.

Het appartementencomplex zal gebouwd worden volgens de gestelde wet- en regelgeving welke is omschreven in het Bouwbesluit 2012 alsmede de bijbehorende omgevingsvergunning.

De gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst houdt in, dat u een aparte overeenkomst sluit voor het appartementsrecht met de ontwikkelaar, die onlosmakelijk verbonden is met de aannemingsovereenkomst met de bouwondernemer.

Barten Groep
Houten, 18 Oktober 2018

1. Algemeen

1.1 BouwGarant Transformatiegarantie

Wat houdt de BouwGarant Transformatiegarantie in?

De BouwGarant Transformatiegarantie beschermt kopers van woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en tegen verborgen en constructieve gebreken (na oplevering). Het certificaat wordt uitgegeven door BouwGarant en is het bewijs dat u garantie heeft.

Zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij BouwGarant, wordt de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid getoetst. Per project wordt bovendien de kredietwaardigheid van de bouwonderneming, de aanneemsom en de contracten en voorwaarden beoordeeld, in dit geval de koop-/aannemingsovereenkomst. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit.

Let op: het BouwGarant-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

1.2 Aanpassingen in ontwerp

In dit project is er beperkt keuze in afwerkingen voor de appartementen van de begane grond tot en met de 3^e verdieping. Voor afwerkingsniveau zie deze technische omschrijving, de afwerkstaat en overzicht sanitair.

De keuze betreft kleur van het tegelwerk in toilet en badkamer. Keuze uit 3 kleuren, de tegelafmeting is 200x250 mm, horizontaal verwerkt.

De drie stuks penthouses op de 4^e verdieping worden casco opgeleverd. Dit houdt in exclusief:

- Vloer, wand en plafondafwerking;
- Plinten;
- Tegelwerk in natte ruimten;
- Sanitair;
- Keuken.

1.3 Maatvoering

De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoering (zie brochure) betreft globale maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Aangezien dit een transformatie van een bestaand gebouw betreft kunnen deze maten een afwijking hebben.

De definitieve afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen.

1.4 Grondwerk

Ten behoeve van de fundering van de balkons, de riolering, de bestrating, de kabels en de leidingen worden de nodige grondwerken verricht. Het terrein rondom het appartementen complex wordt geëgaliseerd met uitkomende grond en ontdaan van bouwresten.

1.5 Riolering

De gehele buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-slagvaste buizen, in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem aangelegd. De vuilwaterafvoer (VWA) wordt op het hoofdriool van de gemeente in de straat aangesloten. De afvoerleidingen zijn voorzien van de nodige ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchtingen. De verzamelleiding van de binnenriolering zal ter plaatse van de fundering met een flexibele koppeling worden aangesloten op de buitenriolering. De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn in de koopsom begrepen.

De hemelwaterafvoer van het dak op de 4^e verdieping worden via infiltratie op eigen terrein afgevoerd. Indien bij piekbuien de infiltratiecapaciteit onvoldoende is zal het overschot geloosd worden op het gemeentelijk riool.

2. Constructie

2.1 Fundering

Aangezien dit een transformatie van een bestaand gebouw betreft zal de fundering van het bestaande gebouw gebruikt worden. De constructeur zal aantonen dat de fundering voldoet aan de gestelde eisen voor het nieuwe appartementencomplex. De nieuwe balkonconstructie aan de noord- en oostgevel krijgt een op zich zelf staande fundering welke onderheid gaat worden.

2.2 Draagstructuur en wanden

De bestaande constructieopbouw wordt zoveel als mogelijk in stand gehouden. De 4^e verdiepingvloer wordt uitgebreid door middel van een staalconstructie met kanaalplaatvloeren. Het dak van de 4^e verdieping zal bestaand uit een staalconstructie met stalen dakplaten. Hierbij wordt rekening gehouden met het gewicht van zonnepanelen op dit dak.

De appartementen zelf zullen worden uitgevoerd zonder dragende wanden. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden (metal-stud). Wand tussen woningen onderling worden tevens uitgevoerd in metal-stud met de vereiste akoestisch waarde. De opbouw van de woningscheidende wanden wordt in totaal: 2x12,5 mm gipsplaat, 70mm frame metalstud met isolatie, spouw 20mm, frame metalstud 70mm met isolatie, 2x 12,5mm gipsplaat. De wanden tussen woningen en de gang worden deels kalkzandsteen, 150 mm en deels metal-stud, tussen kolommen waar de voordeur van het appartement is gepositioneerd.

2.3 Gevelopbouw

De gevel van het gebouw is als volgt opgebouwd:

Vanaf binnen naar buiten gezien bestaat de opbouw van de langsgevels uit een binnenspouwblad van beton (bestaand) en kalkzandsteen (3^e verdieping), EPS buitenisolatie met stucwerk. De buitengevel zal uitgevoerd worden met een isolatiewaarde van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

De bestaande kopgevels van begane grond tot en met de 2^e verdieping blijven bestaand. Deze spouwmuur heeft een isolatiewaarde van $R_c \geq 1,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

2.4 Vloeren

De begane grondvloer van het appartementencomplex is een bestaande kweekvloer. Ter plaatse van de appartementen op de begane grond zal een dekvloer op 30 mm PIR isolatie worden aangebracht. De totale begane grondvloer zal een isolatiewaarde krijgen van circa $R_c \geq 3,0 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Alle vloeren van de verdiepingen zijn uitgevoerd in kanaalplaatvloeren en/of in het werk gestort beton. Deze woningen worden voorzien van een zwevende dekvloer dik (EPS 20 mm, afwerkvloer 50/60 mm). De balkonvloer bestaat uit een prefab betonnen plaat.

2.5 Daken en dakvloeren

Het dak van de 4^e verdieping zal uitgevoerd worden als plat dak en zal een isolatiewaarde hebben van $R_c \geq 5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Dezelfde isolatiewaarde geldt voor de dakterrasvloer op de 4^e verdieping.

De dakafwerking van het penthouse wordt voorzien van een dakbedekking op isolatie.

De ballastlaag van het dakterras bij het penthouse zal deels bestaan uit betontegels en grind. De ballastlaag van de dakterrassen aan de achterzijde zal uitgevoerd worden in betontegels. De bestaande terrassen van de 1^e verdieping aan de achterzijde worden overlaagd met een bitumineuze dakbedekking. De ballastlaag van deze terrassen zal uitgevoerd worden in betontegels.

3. Beglazing, kozijnen- en deuren

3.1 Buitenkozijnen en deuren

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in Dark red meranti. De beglazing wordt uitgevoerd in heldere Triple beglazing. De U waarde is gelijk of lager dan $0,7 \text{ W/m}^2 \text{ K}$. De geluidreductie zal 35 dB bedragen.

3.2 Binnenkozijnen en deuren

De toegang van de woningen worden voorzien van houten deurkozijnen. Deze deuren worden voorzien van een spion en valdeur.

De binnenkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd in 1,5 mm gezeet staal in kleur wit.

De binnendeuren in de appartementen bestaan uit opdekdeuren met een honingraatvulling en met hardboard afwerking in de kleur wit.

3.3 Binnendorpels

Vanwege de zwevende dekvloer worden de toegangsdeuren van de appartementen voorzien van een kunststeen dorpel van circa 80 tot 90 mm dik.

3.4 Hang- en sluitwerk (H&S)

Het appartementencomplex zal opgeleverd worden met inbraakwerend hang- en sluitwerk.

4. Raamdorpels, waterslagen en vensterbanken

Ter plaatse van de raamkozijnen worden aan de buitengevel aluminium waterslagen aangebracht in de kleur wit. Aan de binnenzijde worden kunststof vensterbanken toegepast.

5. Afbouw

5.1 Trappen

Het appartementencomplex heeft een bestaand inpandig trappenhuis. De bestaande bestaat uit beton en zal opnieuw worden bekleed met een vloerafwerking .

5.2 Lift

Het appartementencomplex heeft een bestaande lift welke geschikt is voor 8 personen en/of 750 kg.

5.3 Bellentableau

Voor de woningtoegang zal een intercominstallatie met spreek- en luisterfunctie worden geïnstalleerd. Het bellentableau wordt geplaatst bij de hoofdentree en is voorzien van huisnummers, naamplaatjes, beldrukkers en intercom.

5.4 Buitenzonwering

Het appartementencomplex zal niet worden voorzien van buitenzonwering.

5.5 Keuken

De appartementen op de begane grond tot en met de 3^e verdieping worden opgeleverd zonder keuken, maar u krijgt voor de keuken een waardebon van Ikea voor een complete keuken. Het bedrag op de waardebon voor de keuken is inclusief montage. Deze basiskeuken zit dus al wel in de koopprijs maar u kunt de keuken naar wens aanpassen of eventueel de montage zelf doen. Het bedrag dat u niet uitgeeft aan de keuken kunt u voor andere leuke aankopen bij Ikea gebruiken. Deze complete keukens die wij al voor u hebben samengesteld bestaat voor de appartementen A en C uit: vier onderkasten, vier bovenkasten, een aanrechtblad met anderhalve spoelbak en kraan. Tevens is hij uitgerust met de volgende apparaten: inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast met vriesvak, combimagnetron en een afzuigkap met re-circulatiefilter.

Voor het appartement B is een iets uitgebreidere keuken samengesteld. Deze keuken is ook weer uitgerust met dezelfde apparaten, alleen is de koelkast een flinke maat groter. Bij aankoop van uw

woning ontvangt u een link naar de keukenplanner van Ikea, waar deze basiskeuken al voor u klaar staat. U kunt via deze planner uw keuken eventueel naar wens aanpassen.

De appartementen van de 4^e verdieping worden opgeleverd zonder keuken.

5.6 Natte ruimtes en tegelwerk

De appartementen van de begane grond tot en met de 3^e verdieping worden voorzien van een badkamer en losse toiletruimte. Deze appartementen worden opgeleverd met vloer- en wandtegelwerk in deze natte ruimten. Het tegelwerk zal aangebracht worden tot het plafond (circa 2.400mm+). De wandtegels zullen worden uitgevoerd in tegels 200x250 mm horizontaal verwerkt. De koper heeft keuze uit 3 kleuren. Het vloertegelwerk wordt uitgevoerd in keramische tegels van 300x300 mm. Hierbij heeft de koper ook keuze uit 3 kleuren.

De appartementen van de 4^e verdieping worden casco opgeleverd. Deze appartementen worden dus niet opgeleverd met vloer- en wandtegelwerk in de natte ruimten. Vanwege garantie zal dit echter wel uitgevoerd moeten worden door de hoofdaannemer. Nadat de koper een keuze gemaakt heeft voor type tegel zal de hoofdaannemer een offerte uitbrengen voor het leveren en aanbrengen van het tegelwerk. De koper dient rekening te houden met een opslagpercentage op aankoop tegels van 20% op de netto inkooprijzen van de tegels. De kosten voor het aanbrengen van de tegels is sterk afhankelijk van keuze type, afmeting en verband van de tegels en wordt bepaald nadat de opdrachtgever een keuze heeft gemaakt.

5.7 Verlichting

De gemeenschappelijke ruimtes van het appartementencomplex worden voorzien van ledverlichting.

De woningen zullen worden voorzien van aansluitpunten voor verlichting.

5.8 Vloerafwerking

De gemeenschappelijke gedeelten worden voorzien van vloerafwerkingen. Bij de toegangsdeur op de begane grond zal een schoonloopmat worden aangebracht. De bestaande grindvloer op de begane grond blijft gehandhaafd.

De dekvloeren van de appartementen worden uitgevoerd als zwevende dekvloer. De koper dient er rekening mee te houden dat, behoudens de sanitaire ruimten, alleen zachte vloerbedekking mag worden toegepast i.v.m. contactgeluid, dan wel een geluiddempende ondervloer met voldoende geluiddemping wordt toegepast. De totale vloerconstructie en de vloerbedekking dient zodanig te zijn dat de isolatie index voor contactgeluid met meer dan 10 decibel wordt verbeterd. Deze verbetering moet beoordeeld zijn op basis van de norm NEN 1070 of de daarvoor in de plaats gestelde eisen op het moment dat de vloer gelegd wordt of vervangen.

5.9 Plafond en wandafwerking

De plafonds in de appartementen op de begane grond tot en met de 3^e verdieping worden voorzien van spackspuitwerk, kleur wit. De binnenwanden van deze appartementen worden behangklaar klasse C afgewerkt.

De plafonds in de appartementen op de 4^e verdieping blijven onafgewerkt. De binnenwanden van deze appartementen worden ook behangklaar klasse C afgewerkt.

De plafonds van de entreehal op de begane grond, vluchtgang aansluitend op de lift, trappenhuis en de gang/overloop bij de 1^e t/m 4^e verdieping worden afgewerkt met spackspuitwerk, in de kleur wit. De wanden van deze ruimten worden gesausd opgeleverd.

5.10 Plinten en aftimmerwerk

Er worden houten vloerplinten aangebracht t.p.v. gemeenschappelijke ruimten. Deze worden afgeschilderd in en witte kleur.

In de appartementen worden geen plinten aangebracht.

6. Installaties

In het appartementencomplex worden werktuigbouwkundig- en elektrotechnische installaties aangebracht (W en E). De elektrische installatie wordt geheel aangelegd volgens de voorschriften van het normblad NEN 1010. Hiermee worden veiligheidsbepalingen voor laagspanningsinstallaties bedoeld. De woningen worden **niet** voorzien van een gasinstallatie.

6.1 Warmteopwekker en afgifte

Appartementen begane grond tot en met de 3^e verdieping:

De appartementen worden voorzien van elektrische radiatoren in woon- en slaapkamer met een thermostaat. De badkamer wordt voorzien van een elektrische vloerverwarming. Voor warm tapwater worden de appartementen voorzien van een elektrische boiler van 80 Liter. Deze boiler wordt geplaatst in de badkamer.

Appartementen 4^e verdieping:

Deze appartementen worden voorzien van een warmtepompinstallatie op lucht. Deze warmtepomp wordt voorzien van een boiler t.b.v. warm water. Deze warmtepomp wordt geplaatst op het dak. Alle ruimten, behoudens bergingen worden voorzien van vloerverwarming. Het verwarmingssysteem is centraal regelbaar middels individuele ruimteregelaars in de woonkamer, slaapkamers en badkamers.

Gemeenschappelijke ruimten:

De gemeenschappelijke ruimtes zijn onverwarmd.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimale vereiste ventilatievoorzieningen aan de navolgbare voorwaarden:

Voor de volgende ruimtes, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een temperatuur van -10°C tenminste gegarandeerd:

- | | |
|--|------|
| • Verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) | 20°C |
| • Hal | 18°C |
| • Badruimte | 22°C |
| • Toiletruimte | 18°C |

In de ruimten waar niet is voorzien van vloerverwarming of een elektrische radiator is de temperatuurgarantie niet van toepassing.

6.2 Ventilatie

Appartementen begane grond t/m 3^e verdieping:

Voor verse luchttoevoer bij de appartementen zal gebruik worden gemaakt van een mechanische ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). De appartementen worden voorzien van WTW-units welke opgesteld zijn in de bergingsruimte op de balkons van de appartementen. De ventilatiekanalen worden uitgevoerd met geluiddemping en vervolgens aangesloten op de WTW-unit.

Appartementen 4^e verdieping:

Voor verse luchttoevoer bij de appartementen zal gebruik worden gemaakt van een mechanische ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). De appartementen worden voorzien van WTW-units welke opgesteld zijn op het dak van de 4^e verdieping. De ventilatiekanalen worden uitgevoerd met geluiddemping en vervolgens aangesloten op de WTW-unit.

Door middel van het toegepaste systeem tot wel 80% van de energie terug te winnen.

6.3 Aansluiting wasmachine en wasdroger

De opstelplaats van de wasmachine voor de appartementen begane grond tot en met de 3^e verdieping bevindt zich in de badkamer.

Voor de 4^e verdieping wordt er tevens rekening gehouden met een aansluitpunt voor een condensdroger. Appartementen 43 en 45 hebben een aparte technische ruimte met opstelling voor wasmachine en droger. De opstelplaats voor wasmachine en condensdroger voor appartement 44 bevindt zich in de badkamer.

6.4 Zonnepanelen (PV panelen)

Op het platte dak van de 4^e verdieping en het schuine dakdeel boven de centrale hal worden ca. 200 PV elementen, zonnepanelen, geplaatst met een piekvermogen van 300 Watt. De opgewekte stroom wordt, naar rato vloeroppervlak, verdeeld over de appartementen.

6.5 Meterkasten

Iedere woning krijgt een eigen meterkast. Deze meterkast wordt voorzien van een elektrameter, watermeter en een KPN en/of Ziggo aansluiting.

6.6 Fietsenberging

De gezamenlijk afsluitbare fietsenberging op de begane grond wordt voorzien van verlichting op een schemerschakelaar. De fietsenberging wordt voorzien van een elektrisch slot dat met dezelfde elektronische toegangsleutel geopend kan worden als de hoofdentree.

6.7 Waterinstallatie

De aansluitkosten van het appartementencomplex op het openbare waterleidingnet zijn in de koop- / aanneemsom inbegrepen. De waterinstallatie is voorzien van een hydrofoorunit, welke voor een constante waterdruk zorgt.

Koudwater aansluiting:

Er zullen op diverse plaatsen vanaf de watermeter in de centrale meterkast koudwater aansluitingen worden aangelegd. De waterleiding wordt uitgevoerd in kunststof. De volgende ruimtes worden voorzien van koudwater aansluiting; keuken, badkamer en toilet.

Warmwater aansluiting:

Warmwaterleidingen worden net als de koudwaterleidingen uitgevoerd in kunststof. Vanaf de boiler worden de volgende ruimtes aangesloten op de warmwateraansluiting: keuken en badkamer.

6.8 Sanitair

De appartementen van de begane grond tot en met de 3^e verdieping worden voorzien van standaard sanitair volgens bijlage. Het te leveren sanitair betreft een wandclosetcombinatie, fonteincombinatie, wastafelcombinatie, douche- en wasmachinecombinatie.

De appartementen van de 4^e verdieping worden casco opgeleverd. Deze appartementen worden dus niet opgeleverd met sanitair in de natte ruimten. Vanwege garantie zal dit echter wel geleverd en gemonteerd moeten worden door de hoofdaannemer. Nadat de koper een keuze gemaakt heeft voor type sanitair zal de hoofdaannemer een offerte uitbrengen voor het leveren en aanbrengen van het sanitair. De koper dient rekening te houden met een opslagpercentage op aankoop tegels van 20% op de netto inkooprijzen van het sanitair. De kosten voor de montage is sterk afhankelijk van de keuze. Voor deze appartementen is rekening gehouden met aansluitpunten voor een wandclosetcombinatie, fonteincombinatie, wastafelcombinatie, douche- en wasmachinecombinatie. Voor appartement D is ook rekening gehouden met een aansluitpunt voor een badcombinatie.

7. Brandpreventie en veiligheid

Net als ieder bouwwerk dient een gebouw voorzien te zijn van brandveilige toepassingen. Zoals in hoofdstuk 2 staat beschreven zal het appartementencomplex deels opgebouwd worden uit staal. Ter voorkoming dat staal bij brand kan bezwijken in een ontoelaatbare tijd, zal daar waar nodig het staal worden ingepakt. Met ingepakt wordt bedoeld dat het staal bekleed wordt met brandwerend materiaal. Daarnaast zullen alle woning scheidende wanden brandwerend worden uitgevoerd.

Alle appartementen zijn aangesloten op de centrale overloop/gang welke ook brandwerend wordt uitgevoerd. Hierdoor heeft men de tijd om veilig naar buiten te vluchten. Het gebouw is voorzien van drie vluchtroutes: de centrale trap en de twee brandtrappen op de west- en zuidgevel.

Conform de NEN 2555 worden in de appartementen ter preventie van brand optische rookmelders aangebracht welke zijn aangesloten op het elektranet. De rookmelders zijn voorzien van LED indicatie en testknop.

7.1 Veiligheidsvoorzieningen op hoogte

Elke privé buitenruimte op de verdiepingen wordt uitgevoerd met verzinkt stalen balustrades. Deze balustrades worden voorzien van glazen panelen welke uitgevoerd worden in veiligheidsglas.

8. Privé buitenruimte

Elk appartement is voorzien van een privé buitenruimte. De appartementen op de begane grond tot en met de 3^e verdieping krijgen een buitenberging waar tevens de WTW unit in wordt geplaatst.

9. Terreininrichting

9.1 Bestrating

De toegang van het appartementencomplex wordt bestraat met grijze betontegels in halfsteensverband in de maat 300x300x40 mm. De parkeerplaatsen aan de oost- en aan de westzijde worden bestraat met klimaat adaptieve bestrating. Deze bestrating bestaat deels uit geprofileerde tegels die het water naar de infiltratiezones geleiden. De infiltratiezones worden bestraat met speciale water bergende- en water doorlatende tegels.

9.2 Terreinafscheiding

De terreinafscheiding aan de van het appartementencomplex wordt uitgevoerd in eenvoudig hekwerk.

De afscheiding van de tuinen onderling en afscheiding tuin en parkeerplaats wordt gevormd door beukhagen.

Het parkeerterrein zal niet apart afsluitbaar zijn.

9.3 Parkeerterrein

Aan de oost- en westzijde van het appartementencomplex zal een parkeerterrein worden gerealiseerd waar parkeerruimte is voor voldoende auto's. De appartementen 43, 44 en 45 krijgen ieder twee vaste parkeerplaatsen.

9.4 Buitenverlichting

De gevel van het appartementencomplex en buitenterrein zal worden voorzien van buitenverlichting. Ter plaatse van de balkons/terrassen worden wandarmaturen aangebracht. Het parkeerterrein wordt op een aantal plaatsen voorzien van lantaarnpalen.

10. Garantie op technische gebreken

Tot besluit enkele aandachtspunten met betrekking tot de garantie en nazorg: klachten dienen direct na constatering schriftelijk te worden gemeld. U dient de ondernemer altijd in de gelegenheid stellen om het garantiegebrek te herstellen. De door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

10.1 Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er na de oplevering sprake van een vochtig klimaat in de woning als gevolg van bouwvocht, hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Ook wordt hiermee het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse 'harde' vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades van de aangebrachte afwerkingen leiden, onder meer doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt. De ondernemer is niet verantwoordelijk voor deze schade.

Let op dat er bij het (laten) leggen van plavuizen, goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze moet worden gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen en boven eventuele tussengelegen (funderings-/draag-)balken. In de dekvloeren is veel leidingwerk opgenomen, om deze reden raden wij het u af om te boren/spijkeren of te fraisen in de dekvloeren. Ook dienen er bij steenachtige wandafwerkingen de nodige extra voorzieningen te worden getroffen (onder andere krimpgaas toepassen, insnijden) om schade als gevolg van krimp te beperken.

Eventuele aftimmeringen/plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen.

10.2 Breuk van beglazing

Thermische breuk kan ontstaan als er in een glasruit grote temperatuurverschillen voorkomen. Hierdoor ontstaan plaatselijke druk- en trekspanningen. Een aantal factoren zijn van invloed op het ontstaan van thermische breuk:

- Hoge binnentemperaturen achter het glas (veroorzaakt door bijvoorbeeld binnenzonwering);
- Plaatselijke afkoeling, bijvoorbeeld door een op het glas gerichte ventilator;
- Gedeeltelijke beschaduwing, o.a. door voor-/najaarszon loodrecht op de ruit, gedeeltelijk gesloten zonwering en/of het geheel of gedeeltelijk afplakken van de ruit.

Thermische breuk valt niet onder de garantie voortkomend uit de bouw en oplevering van uw woning. Wij adviseren u de schade te claimen bij uw opstal-/glasverzekering.

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze veroudert en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

Voor het onderhoud dient u overschilderbare beglazingskit toe te passen.

Een geheel ander verschijnsel is de zogenaamde glas-etsing. Dit wordt veroorzaakt door uitloging van bijvoorbeeld metselwerk of betonnen onderdelen. Deze uitloging vindt plaats door een chemische reactie tussen deze bouwmaterialen en het verontreinigde hemelwater. Om schade te voorkomen is het frequent reinigen van de beglazing noodzakelijk.

10.3 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er vooral bij aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het privé-gedeelte worden dichtgezet met bijvoorbeeld acrylaatkit.

In de hoeken van stucwerk kunnen bijvoorbeeld haarscheurtjes ontstaan. Deuren kunnen eventueel gaan klemmen, omdat hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw huis wegtrekkend vocht. Deze kleine dingen kunnen we nooit voorkomen.

Eventuele aftimmeringen/plinten dienen zo aangebracht te worden dat zij bewegingen in de constructie kunnen volgen (bijvoorbeeld plafondplinten aan het plafond bevestigen en niet aan de wand).

10.4 Onderhoud schilderwerk

Beschadigingen en het 'liggende' werk bijwerken in het eerste jaar na oplevering. Het is in het algemeen verstandig om jaarlijks het schilderwerk schoon te maken met water. Gebruik in het algemeen geen agressieve schoonmaakmiddelen, deze kunnen de verflaag aantasten.

Bijwerken en na reiniging geheel overschilderen in het 3^e jaar na oplevering, tenzij het onderhouds-advies dat u ontvangt bij de oplevering anders aangeeft. Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk (dit geldt ook voor binnenschilderwerk) conform het advies van de ondernemer is noodzaak. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten.

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor uw eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en de locatie.

11. Disclaimer

Deze Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij echter een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, die onder andere voort kunnen vloeien uit eisen van overheden en/of nutsbedrijven. De bouwondernemer is gerechtigd tijdens de (af-) bouw die wijzigingen in het project aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. De ingeschreven maten op de tekeningen zijn "circa" maten. Indien de woning gekocht wordt terwijl deze al gereed is en er een geschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de woning. Daar waar op de tekeningen huishoudelijke apparaten, meubilair, tuinaankleding, badkamerinrichting etc. staan aangegeven, is dat uitsluitend gedaan ter illustratie, deze worden niet meegeleverd.