

DE OUDE BAKKERIJ ENS

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

ALGEMEEN

Deze Technische Omschrijving (T.O.) beschrijft in grote lijnen het afwerkingsniveau van de woningen. Dit document is samengesteld door de Ondernemer en is onderdeel van de contractstukken. Het ontwikkelteam is nog bezig met het in detail uitwerken van de woningen. Deze T.O. gaat uit van indeling en materialisatie die samengesteld is door de Ondernemer. Indien u ruimten en materialen wilt wijzigen dan is dat bespreekbaar. Het ontwikkelteam zal u hiermee begeleiden om zoveel mogelijk de individuele wensen in te passen. De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.

MAATVOERING

De op de tekening aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de wanden en vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten aftimmering etc. Ondanks de nauwkeurige afwerking van de details, constructies, maatvoering materialen, en dergelijke kunnen er kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde afmetingen gegevens. Deze geringe afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

ENERGIE PRESTATIE NORM

De isolatie en installatie van de woning is dusdanig dat een "Energie Prestatie Coëfficiënt" (EPC) van 0,40 wordt gehaald. De "Energie Prestatie Coëfficiënt" wordt berekend aan de hand van verschillende waarden waarbij naast isolatie, ook de bezonning, het glasoppervlak, de hoeveelheid pv panelen en de installatietechniek van de woning een rol spelen.

RIOLERINGSWERKEN

De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem en wordt samengesteld uit pvc-leidingen. De afvoeren van vuil- en hemelwater zijn voorzien van KOMO-keurmerk en worden aangesloten op het gemeenteriool. In de appartementen worden afvoerleidingen aangelegd naar alle lozingstoestellen in de keuken, het toilet, de badkamer, de opstelplaats voor de wasmachine en droger (geen condensafvoer). Het rioleringsysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

HEMELWATERAFVOEREN

De hemelwaterafvoeren (dakgoten, gootbeugels en regenpijpen) zijn uitgevoerd in zink en worden aangesloten op het gescheiden rioleringsysteem.

FUNDERING

De woningen worden gefundeerd op gewapende betonnen palen en funderingsbalken, één en ander conform het advies van de constructeur. Het systeem dat wordt toegepast en de afmetingen van de fundering worden bepaald door de constructeur aan de hand van het rapport dat is opgesteld naar aanleiding van uitgevoerde sonderingen.

VLOERCONSTRUCTIES

De begane grondvloer van de woningen worden uitgevoerd als een vrijdragende betonnen systeemvloer welke aan de onderzijde is voorzien van isolatie, Rc waarde 3,5 m²K/W conform EPC-berekening. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd met betonnen breedplaatvloeren. Aan de onderzijde van de betonvloeren blijft tussen de vloerelementen de V-naad zichtbaar. Omdat de diverse ruimten in de appartementen worden uitgevoerd met vloerverwarming wordt geadviseerd een vloerbedekking te kiezen die geschikt is voor de geleiding van vloerverwarming. Vraag dit ook na bij uw leverancier. Daarnaast is het in verband met de aanwezige leidingen in de vloer niet toegestaan om in de vloer te boren of te schroeven.

BALKON, FRANS BALKON EN LOGGIA

De balkons bestaan uit prefab betonnen elementen welke aan de bovenzijde zijn afgewerkt met een antislip profiel. Daarnaast zijn er woningen die ook nog een frans balkon hebben met schuifpudeur en stalen spijlenhekwerk.

BINNENWANDEN

De dragende binnenwanden en woning scheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen elementen. Bij enkele woningen zijn er constructieve stabiliteitswanden nodig. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gibo/gasbeton panelen. In de kleuren en materialen staat wordt aangegeven hoe de binnenwanden worden afgewerkt. De afmetingen tussen de wanden op de plattegronden zijn gemeten vanaf de wanden, er is geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

METSELWERK

Het metselwerk is uitgevoerd in waalformaat. Voegwerk 5 mm verdiept glad en terug liggend uitgevoerd antraciet middels de doorstrijk metselmortel. Enkel staand metselwerk met een zwart doorstrijk metselmortel. Metselen voegwerk accenten volgens geveltekening.

DAKBEDEKKING

Het hellende dak bestaat uit een geïsoleerde geprefabriceerde dakconstructie met dragende knieschotten. De knieschotten worden voorzien van een afneembaar luik per zijde. De knieschotten horen bij de kapconstructie en zijn constructief. Deze mogen daarom niet verwijderd worden. De kap bestaat uit: spaanplaat, dampdichte folie, isolatie, waterdichte dampdoorlatende folie, tengels, panlatten en keramische pannen en de nodige hulpstukken. De houtvezelbeplating aan de binnenzijde van het dak en de knieschotten zijn fabrieksmatig groen, waar de nietgaatjes zichtbaar zijn. De RC-waarde van het hellende dak bedraagt circa 6,0 m²K/W. De platte daken van de woningen bestaan uit een breedplaatvloeren of een houtconstructie of een houten dakconstructie met afschotisolatie en dakbedekking. De RC-waarde van het hellende dak bedraagt circa 6,0 m²K/W.

DAKBEDEKKING BERGINGEN

De platte daken van de bergingen worden voorzien afgewerkt met dakbedekking.

BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Alle gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in hout. In de buitenkozijnen worden de op tekening aangegeven ramen en deuren opgenomen. De omkadering van de hoofdentree wordt uitgevoerd in prefabbeton. Alle glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen, en -deuren van de woningen worden voorzien van isolerend HR++ glas. De beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang en sluitwerk. Het hang – en sluitwerk van alle deuren, ramen en kozijnen die bereikbaar zijn voor inbraak worden voorzien van cilinders Politiekeurmerk Veilig Wonen Klasse 2. Het deurbeslag en de scharnieren zijn in RVS-look. De toegepaste beglazing voldoet volledig aan het Bouwbesluit.

BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. De kozijnen van badkamer en toilet worden voorzien van een kunststenen dorpel, de overige kozijnen krijgen geen dorpel.

BINNENKOZIJNEN EN ALGEMENE RUIMTE EN BERGINGEN

De kozijnen van de algemene ruimte en woningentree worden uitgevoerd in hout. De deuren zijn in hout en waar nodig brandwerend. De 2e hoofdentree deur is uitgevoerd in glas. De deuren van de bergingen worden uitgevoerd in hout (met ondoorzichtbaar glas).

DAKRAMEN- KAPELLEN EN SCHOORSTEEN

Dakramen en dakkapellen worden geplaatst volgens tekeningen en de dakkapellen hebben een omlijsting van zink aan de buitenzijde. Op het dak worden doorvoeren voor de ventilatie geplaatst. Voor de rioolontluchting wordt gebruik gemaakt van een beluchting pan.

TRAPPEN EN HEKWERKEN

Het trappenhuis en de bordessen wordt uitgevoerd in prefabbeton. Langs de trappen in het trappenhuis wordt een metalen trappenhekken en leuning aangebracht. In woning 4 en 7 zijn dichte vuren houten verdiepingstrap met mdf stootborden opgenomen. De houten trappen worden uitgevoerd met houten leuning en houten spijlenhekken. Vaste trap vuren hout in Penthouse Appartement nr. 8. Op de galerij 1 en 2e verdieping, de balkons van woning 6 en 8 wordt een stalen spijlen hekwerk aangebracht. Daarnaast krijgen de franse balkons van woning 1,3,4 en 6 ook een stalen spijlen hekwerk. De erfscheiding met de Baanhoek is scheidingsmuur woning en een heder a begroeide houten schutting. De scheiding met de Baan 34 zijn de 7 aan een gesloten bergingen. De toegang tot de binnentuin vanaf de Baanhoek bestaat uit een Heras spijlen poort/ hekwerk voorzien van slot met Politiekeurmerk Veilig Wonen Klasse 2.

INTERNE BERGING

De ruimte is bedoeld als opstelruimte voor de techniek, wasmachine en droger. De exacte locatie/positie van installaties en toebehoren worden in onderling overleg met installateur bepaald. Leidingwerk in de technische ruimte wordt niet in de wanden weggewerkt en zijn daarmee dus in het zicht.

GEVELBEKLEDING LIFT EN GALERIJ

De gevelbekleding van de liftschacht en de galerij 2e verdieping is uitgevoerd in Cape Cod, Channel Siding 137x18mm Victorian Gray CCS20024.

AFTIMMERWERK

De nodige leidingkokers, lepe hoeken, meterkastschotten, trapgat- en krimplijsten e.d. worden uitgevoerd met vuren houten regelwerk en multiplex / MDF. De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde rondom afgewerkt met waar nodig houten aftimmerlatten en / of multiplex / MDF. De verdelers van vloerverwarming welke in het zicht zitten worden afgetimmerd. Wanneer deze in een kast of op zolder zijn geplaatst, blijft deze in het zicht. Er worden geen vloerplinten toegepast.

STUKADOORSWERK

De betonnen plafonds van de appartementen worden voorzien van wit structuur(spack) spuitwerk. Voordat het spuitwerk wordt aangebracht worden de aanwezige naden en schroefgaten dichtgesmeerd. De plafonds in de hoofdentree en het trappenhuis worden voorzien van afgewerkte akoestische platen. Het in het zicht blijvende wanden worden voorzien van "behangklaar" stukadoorswerk.

VLOERAFWERKING

De hoofdentree en de begane vloer van het trappenhuis wordt voorzien van vloertegels. Schoonloopmatten in de hoofdentree, entree vanuit de binnentuin, entree galerij en trappenhuis. Het trappenhuis, de bordessen en de galerij worden voorzien van prefabbeton en zijn aan de bovenzijde afgewerkt met een antislip profiel. De vloerafwerking van de appartementen is een cementdekvloer.

TEGELWERK

Wandtegelwerk: De wanden van toilet tot 1500 mm betegeld en de badkamer worden voorzien van tegels tot plafond hoogte. Uitgegaan is van een tegelformaat van 30x60 cm. Het tegelwerk wordt ingewassen met daarvoor geschikte voegmortel. Inwendige hoeken en aansluitingen van tegelwerk met andere materialen worden voorzien van schimmelwerende siliconenkit. Uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof tegelprofiel, kleur wit. Voor wandtegels is een stelpost opgenomen van € 20/m2 incl. BTW.

Vloertegelwerk: De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels. Voor de aankoop van de vloertegels is een stelpost opgenomen van € 20/m2 incl. BTW. Uitgegaan is van een tegelformaat 30x30 cm in 4 kleuren. Het tegelwerk wordt ingewassen met daarvoor geschikte voegmortel. Inwendige hoeken en aansluitingen van tegelwerk met andere materialen worden voorzien van schimmelwerende siliconenkit.

SCHILDERWERK

Afwerking conform ruimtestaat- en afwerkstaat. Het schilderwerk van de houten binnenafwerking en ten behoeve van de algemene ruimten, wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. In het zicht blijvende leidingen worden geschilderd voor zover deze niet chromatisch verzinkt of van kunststof zijn. De in het zicht

blijvende leidingen in de bergingen, meterkast en techniek kast worden niet geschilderd. De wanden in de hoofdentree / algemene ruimten en trappenhuis worden voorzien van wit spuitwerk. Buitenschilderwerk (gevelkozijnen, dakkapellen) op alcyd basis en is 2x behandeld, 1 laag in het werk afgelakt. Bergingen en gevelbekleding lift en galerij zijn fabrieksmatig afgelakt.

INSTALLATIES

De aanleg- en aansluitkosten van water en elektriciteit zijn in de koop- en aanneemsom inbegrepen.

WATERINSTALLATIES

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar. De warmwaterleiding wordt vanaf het warm water leverend toestel (doorstroomtoestel) geleverd. De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van alle tappunten. De waterleidingen zijn weggewerkt in de wanden, vloeren en leidingkokers.

De volgende tappunten worden aangesloten:

Koud water:

- De fontein kraan in de toiletruimte;
- Het reservoir van het toilet in de toiletruimte;
- Het reservoir van het toilet in de badkamer;
- De wastafelkraan in de badkamer;
- De douchemengkraan in de badkamer;
- Afgedopte leiding t.b.v. de vaatwasser;
- De wasmachinekraan;
- Afgedopte leiding t.b.v. de keukenkraan in de keuken op de aangegeven plaats.

Warm water:

- De wastafel kraan in de badkamer;
- De douchemengkraan in de badkamer;
- Warm water via plintboiler die in de keuken opgesteld wordt.

VERWARMING

Voor de verwarming- en warmwatervoorziening wordt een individuele ventilatielucht Combiwarmtepunt toegepast, type Nibe F730 o.g.. De verwarming geschiedt middels vloerverwarming. Voor de vloerverwarming geldt dat er door Weever Bouw/installateur een opstookprotocol wordt gehanteerd. Het opstookprotocol wordt door Weever Bouw aangeleverd, welke u ná oplevering dient toe te passen. Onderstaande temperaturen moeten worden gehaald waar een warmteafgiftesysteem is geïnstalleerd.

- | | | |
|----------------------|---------------------------------|---------|
| • Verblijfsruimte | (woon- / slaapkamers en keuken) | : 22 °C |
| • Badkamer | (badkamer) | : 22 °C |
| • Toiletruimte | (toilet) | : 18 °C |
| • Verkeersruimte | (hal / overloop) | : 18 °C |
| • Onbenoemde ruimte | (technische ruimte) onverwarmd | |
| • Uitpandige berging | onverwarmd | |

De temperatuurregeling in het appartement wordt per verblijfsruimte/badkamer na geregeld.

VENTILATIEVOORZIENINGEN

De appartementen krijgen per appartement een ventilatielucht combiwarmtepomp. Dit apparaat zuigt de natte ruimten en de keuken af, wint de warmte terug en maakt hier warm water van. Luchttoevoer geschiedt door ventilatieroosters in de gevel. De meterkast wordt geventileerd door de vrijruimte onder de deur en een ventilatierooster of ventilatiesleuf aan de bovenzijde van de deur of boven paneel. Onder de binnendeuren bevindt zich een spleetopening van ca. 20 mm.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt aangelegd (volgens NEN 1010) vanuit de meterkast, verdeeld over een voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. Het wordt uitgevoerd als een zgn. centraal dozensysteem. De elektraleidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren m.u.v. de leidingen in de berging en de meterkast. Deze worden uitgevoerd met zichtleidingen. Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof inbouw, behalve in de berging en de meterkast, waar opbouwcontactdozen en schakelaars worden toegepast. De rookmelders in de woningen (zie

verkooptekening) zijn aangesloten op het 220 Volt net en bovendien voorzien van een oplaadbare batterij als back-up bij stroomuitval.

Appartement (totaal E-voorziening bouwnummer : 3, 4 6, 7 en 8)

25 x Dubbele WCD
5 x Aansluitpunt 230 V 16 A
13 x Schakelaar
13 x Lichtpunt
1 x Meterkast
1 x Loze leiding naar meterkast t.b.v. CAI of glasvezel

Appartement (totaal E-voorziening bouwnummer : 1, 2, en 5)

15 x Dubbele WCD
4 x Aansluitpunt 230 V 16 A
6 x Schakelaar
6 x Lichtpunt
1 x Meterkast
1 x Loze leiding naar meterkast t.b.v. CAI of glasvezel

PV-PANELEN

Op het dak van het appartementengebouw worden circa 44 zonnepanelen geplaatst. Het type zonnepaneel dat wordt toegepast is de ca. 310 Wp met bijbehorende omvormer. De PV-panelen worden aangesloten op de centrale voorzieningen. De opbrengst van PV-panelen worden via de VVE-servicekosten verrekend.

TELECOMMUNICATIE-VOORZIENDINGEN

De woningen zijn voorzien van een videofooninstallatie. Hiermee kun je degene die op de begane grond bij de hoofdentree staat zien en spreken. Ook is de toegangsdeur via de videofoon te openen. Verder wordt bij de hoofdentree een sleutelbuis toegepast.

C.A.I.-AANSLUITING

In de woonkamer is vanuit de meterkast 1 bedrade buisleiding met een inbouwdoos aangebracht t.b.v. een aansluitpunt voor radio en televisie.

TELEFOONAANSLUITING

In de woonkamer is vanuit de meterkast 1 bedrade buisleiding met een inbouwdoos aangebracht t.b.v. een aansluitpunt voor telefoon. In de slaapkamer(s) wordt een loze leiding vanaf de meterkast aangebracht.

KEUKENINRICHTING

Een keuken inrichting ter waarde van EUR 7,750 incl. BTW voor woning nummer 1 en EUR 10,000 incl. BTW voor de overige woningen is standaard opgenomen in de koopsom. De keuken opstelplaats staat weergegeven op de verkoop tekening. De inbegrepen keuken inrichting bevat het volgende:

- Levering /montage keukenelementen, apparatuur en keukenkraan conform keuken brochure.;
- De standaard keuken fronten zijn greeploos en in meerdere kleuren verkrijgbaar;
- Standaard Siemens inbouw apparatuur bestaat uit een koel-vriescombinatie, combioven; met magnetron, vaatwasser, inductiekookplaat met recirculatie starterset met cleanAir filter;
- Standaard wordt de keuken voorzien met een boiler van 5 liter onder de plint van de keuken t.b.v. warm water;
- Quartsiet werkblad inbegrepen;

Bruynzeel Keukens te Zwolle levert voor dit project de keukens. Ook zal Bruynzeel keukens, indien u tot overeenstemming bent gekomen, de eventuele bouwkundige en of installatietechnische aanpassingen rechtstreeks aan de bouwer doorgeven. Het behoort tevens tot de mogelijkheden om de keukens aan te passen naar uw wensen (mits geen bouwkundige of installatietechnische wijzigingen) tot ca. 3 maanden voor de levering. Eventuele meerkosten worden rechtstreeks door Bruynzeel bij u in rekening gebracht. Om schade tijdens de bouw aan de keukens te voorkomen, worden de keukens daags na oplevering van woning geplaatst door Bruynzeel Keukens.

SANITAIR

De sanitaire toestellen worden aangesloten op het waterleidingnet en op de riolering. Het sanitair wordt standaard geleverd en aangebracht conform de verstrekte verkooptekeningen en onderstaande specificatie:

Closestcombinatie toiletruimte

- Keramische vrij hangend wandcloset (Geberit Duofix UP320), met closetzitting en bijbehorende deksel, kleur wit.
- Bedieningspaneel (Geberit Sigma20), kleur wit.
- Duofresh sticks chroom (Geberit)

Fonteincombinatie toiletruimte

- Porseleinen fonteinpack (Proline). Kleur wit.
- Fonteinkraan (Proline) chroom.
- De afvoerplug wordt aangesloten op een verchroomde design sifon (Proline) met een muurbuis die is aangesloten op de binnen riolering.

Closestcombinatie badkamer

- Keramische vrij hangend wandcloset (Geberit Duofix UP320), met closetzitting en bijbehorende deksel, kleur wit.
- Bedieningspaneel (Geberit Sigma20), kleur wit.
- Duofresh sticks chroom (Geberit)

Wastafelcombinatie badkamer

- Loft badkamer meubel (Proline) bestaande uit: Onderkast 100x46x52 cm met 2 lades greeploos (kleur nader te bepalen).
- Porseleinen wastafel glans wit 100x46x13cm (enkele bak) met 1 kraangat en 1 afvoer. De afvoerplug wordt aangesloten op een verchroomde plugbekersifon met een muurbuis die is aangesloten op de binnenriolering.
- Spiegel op aluminium frame 100x60x3cm met geïntegreerde LED-verlichting.

Alleen woning 1 heeft een Loft badkamer meubel (Proline) van 80x46x52cm en porseleinen wastafel glans wit van 80x46x13 cm en Spiegel op alu frame van 80x60x3cm.

Douchecombinatie badkamer

- Verchroomde thermostaatkraan (Hans Grohe), met regendouche, handdouche en glijstangcombinatie.

Penthouse Appartement nr 7 heeft nog een extra badkamer op de 2e woonlaag met sanitair zoals hierboven opgenomen. De volgende stelposten zijn opgenomen: woning 1 EUR 2.725 incl. BTW, woning 2, 3,4,5,6 en 8 EUR 3.500 incl. BTW en woning 7 EUR 6.000 incl. BTW.

LIFTINSTALLATIE

In het complex zal een 8 persoons Kone lift type Ecospace worden geplaatst. Deze lift heeft een hefsnelheid van 1,0 m/sec en een hefvermogen van MAX 630 kg.

SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN

Minimaal drie weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Bij oplevering van de woning ontvangt u gebruiksaanwijzingen van alle technische installaties en bouwkundige zaken.

KLEURENSTAAT

Onderdeel	Materiaal / omschrijving	Kleur
Exterieur		
Metselwerk, hoofdkleur	Handvorm, mixsortering rood nuance	Mix 119-23 en 119-24
Voegwerk, hoofdkleur	Glad en terugliggend, antraciet	Megamix 3033
Metselwerk, staand	Handvorm, donkerrood genuanceerd	119-23
Voegwerk, staand metselwerk	Glad en terugliggend, zwart	Megamix 3035
Dakpannen, keramisch	Keramische OVH-pan, ABC TG-10	Koperbruin
Gevelbekleding, galerij en lift	Cape Cod, Channel Siding 137x18mm	CCS20024 Victorian Grey
Kozijnen, hout	Hout, Reinweiss	Ral 9010
Draaiende delen, hout	Hout, Reinweiss	Ral 9010
Voordeuren, appartementen	Hout, Silbergrau	Ral 7001
Kozijnen, hoofdentree	Hout, Anthrazitgrau	Ral 7016
Voordeur, hoofdentree	Hout, Anthrazitgrau	Ral 7016
Kozijnen, liftschacht	Hout, Reinweiss	Ral 9010
Dakramen, hout	Hout, Anthrazitgrau	Ral 7016
Bergingen, hout	Hout, Anthrazitgrau	Ral 7016
Ventilatie-roosters	Aluminium, blank geanodiseerd	Naturel
Waterslagen, beton	Beton, prefab	Naturel
Muurafdekkers, beton	Beton, prefab	Naturel
Gevelkaders, beton	Beton, prefab	
Hekwerken, staal	Staal, Anthrazitgrau	Ral 7016
Gevelbekleding, dakkapel	Zink, gefelst	Naturel
Goten	Zink	Naturel
Lateien, staal	Staal, thermisch verzinkt	Naturel
Hemelwaterafvoeren, zink	Zink	Naturel