

Technische omschrijving

Leyens Erve

Villa Verde



AALBERTS | Technische omschrijving Leyens Erve

Het project Leyens Erve in Bilthoven bestaat uit 52 appartementen en 16 grondgebonden woningen. Deze technische omschrijving heeft betrekking op het complex Villa Verde bestaande uit 16 koopappartementen.

De bouw wordt gerealiseerd door Aalberts Bouw bv te Loosdrecht; bij Woningborg ingeschreven onder nummer W-3955 in het register van Deelnemers.

Het plan is bij Woningborg als volgt ingeschreven:

Bouwen van 16 appartementen

Inschrijvingsnummer: W2024-03955-A001

Woningborggarantie en waarborgregeling

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger is voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg zoals vastgesteld in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024.

De verkoopbrochure en de site www.leyenserve.nl dienen slechts ter informatie en maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van de contractstukken. Aan deze documentatie en de hierin opgenomen teksten, plattegronden en artist impressies kunnen geen rechten worden ontleend.

In deze Technische Omschrijving leggen we per onderdeel uit hoe de appartementen worden opgebouwd, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is een contractstuk bij de koop van het appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekening.



AALBERTS | Technische omschrijving Leyens Erve

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Peil van het woongebouw, grondwerken
3. Rioleringswerken
4. Terreininventaris
5. Funderingen
6. Gevels en wanden
7. Vloeren
8. Daken
9. Hemelwaterafvoeren
10. Ventilatievoorzieningen en rioolontspanning
11. Kozijnen en metaalwerken
12. Trappen en bordessen
13. Hekken en leuning
14. Afwerking
15. Tegelwerken
16. Keuken
17. Beglazing en schilderwerk
18. Binnenriolering
19. Waterinstallatie
20. Sanitair
21. Elektrische installatie
22. Verwarmings- | warmwaterinstallatie
23. Liftinstallatie
24. Schoonmaken en oplevering
25. Enkele aandachtspunten
26. Waarmeding

Bijlage 1 Afwerkstaat appartement

Bijlage 2 Kleuren- en materialenstaat



AALBERTS | Technische omschrijving Leyens Erve

1. Inleiding

Het complex Villa Verde onderdeel uitmakende van het project Leyens Erve in Bilthoven bestaat uit meerdere appartement types. In deze Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze de appartementen standaard worden opgebouwd en afgewerkt.

Bouwbesluit

In het Bouwbesluit staat vermeld aan welke eisen en regelgeving appartementen moeten voldoen. Begrippen als woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken over verblijfsruimten, onbenoemde ruimten, verkeersruimten, etc. Hieronder ziet u welke begrippen gehanteerd worden:

Benaming Technische Omschrijving

Woonkamer, keuken, slaapkamer
Entree, hal
Meterkast, berging
Toilet
Badkamer
Terras/ balkon
Fietsenstalling

Benaming Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Technische ruimte
Toiletruimte
Badruimte
Buitenruimte
Buitenberging

Krijtstreepmethode

In sommige ruimtes wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode waarmee een gedeelte van de ruimte niet wordt gerekend tot verblijfsoppervlakte. Deze methode is nodig om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit met betrekking tot daglichttoetreding.

Algemeen

CAR-verzekering:	Aannemer heeft doorlopende CAR verzekering
Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV):	Voldoen aan eisen zoals gesteld in Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV)
Energielabel:	Voorlopig energielabel A+++

2. Peil van de woningen, grondwerken

Peil van de appartementen

Als bouwpeil (P-peil) wordt de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grond aangehouden. De ligging van het peil ten opzichte van NAP is vastgesteld in overleg met de gemeente De Bilt.

Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen. Onder de bestrating binnen de erfgrenzen worden daar waar van toepassing een aanvulling van schoon zand van 10 cm dik aangebracht.

3. Rioleringswerken

Zowel de vuilwaterriolering (VWA) als de hemelwaterriolering (HWA) wordt uitgevoerd in kunststof buizen die worden voorzien van de nodige kunststof hulp- en ontstoppingsstukken. De vuilwaterriolering van de appartementen wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel en door derden in openbaar gebied aangesloten op een inspectieput. De HWA wordt afgevoerd naar de wadi op het binnenterrein.

4. Terreininventaris

Het omliggende terrein binnen de erfgrens (terrassen begane grond) wordt op hoogte geëgaliseerd met uitkomende grond van de bouwput opgeleverd. Een deel van het terras op de begane grond wordt voorzien van bestrating conform de verkooptekening. Het omliggende terrein buiten de erfgrens wordt door derden opgeleverd.



AALBERTS | Technische omschrijving Leyens Erve

Balkons

De balkons van bnr K13, K14 en K15 worden voorzien van tegels op tegeldragers. De overige balkons worden uitgevoerd in prefab beton en zijn voorzien van een antislipprofieling.

Terrassen

De terrassen op de begane grond worden voorzien van een grijze betontegel en een grijze opsluitband op plaatsen waar het tegelwerk niet aansluit op een gevel of ander straatwerk.

Erfafscheiding

De erfafscheiding tussen de appartementen wordt indien nodig onderling gemarkeerd door middel van een piket. Als erfafscheiding tussen de buitenruimten van bouwnummers K01 en K02, K02 en K03 en K03 en K04 zal een metalen lamellen privacy scherm worden geplaatst van circa 180 cm hoog, deze zijn aangegeven op de verkooptekening.

5. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde grondonderzoek wordt een funderingssysteem toegepast dat bestaat uit een betonnen paalfundering met funderingsbalken en liftputten, waarvan de specificaties door de constructeur worden bepaald.

6. Gevels en wanden

Wanden

De appartement scheidende- en stabiliteitswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Diverse dragende wanden van bijvoorbeeld trappenhuizen of de liftwanden worden uitgevoerd in beton.

Buitenspouwbladen

Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd als schoonmetselwerk waalformaat handvormsteen met een doorgestreeken voeg.

In het buitengevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of afwatering. Onder de raamkozijnen in metselwerk aan de buitenzijde worden betonnen dorpels toegepast. De buitengevels (of onderdelen daarvan) worden voorzien van isolatie zodat een gevelconstructie ontstaat met een totale warmteweerstand welke minimaal voldoet aan Bouwbesluit.

Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de appartementen zijn lichte cellenbeton scheidingswanden met een dikte van 100 mm. De gesloten scheidingswanden tussen verblijfsruimten onderling zullen voldoen aan de geluidsisolatie-eisen die zijn opgenomen in het Bouwbesluit. De gesloten scheidingswanden tussen verblijfsruimten en technische ruimten of leidingschachten zullen voldoen aan de geluidsisolatie-eisen die zijn opgenomen in het Bouwbesluit.

Dilataties

Dilataties zijn constructieve naden in het gebouw, die het mogelijk maken dat bouwdelen aan weerszijden van de dilatatie onafhankelijk van elkaar kunnen bewegen. De plaats van deze dilatatie(voegen) worden in de nadere technische uitwerking van het gevelmetselwerk en kalkzandsteen bepaald volgens advies van de constructeur en de leveranciers. Deze dilatatie(voegen) in het gevelmetselwerk worden niet nader afgewerkt. De dilataties in het kalkzandsteen werken wij zoveel mogelijk weg. Het is mogelijk dat de dilataties in het werk na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

7. Vloeren

De begane grondvloer van het gebouw wordt uitgevoerd als een thermisch geïsoleerde betonnen kanaalplaatvloer met een warmteweerstand conform Bouwbesluit. De begane grondvloer wordt voorzien van kruipluiken ter plaatse van de woningentree. De verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer met een in het werk aangebrachte betonlaag. De dikte van de vloeren, alsook de benodigde wapening, is bepaald door de constructeur.



8. Daken

De betonnen platte daken van de bovenste appartementen worden voorzien van isolatieplaten met een bitumen dakbedekking en zijn ten behoeve van het afvoeren van hemelwater voorzien van afschot. In de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de ventilatie, hemelwater en ontluchting van riolering. Deze positie op de daktekening is indicatief en is nader door de adviseurs te bepalen. De dakconstructie heeft een warmteweerstand conform Bouwbesluit. De dikte van de vloeren, als ook de benodigde wapening, is bepaald door de constructeur.

Hellend dak

De hellende dakconstructie van het appartementencomplex bestaat uit een houten onderconstructie voorzien van keramische dakpannen.

9. Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van het dak worden uitgevoerd in zink en worden aan de gevel afgevoerd. Ter plaatse van de balkons worden de hemelwaterafvoeren uitgevoerd in zink en zijn tegen de gevel gepositioneerd. Het platte dak krijgt nood-overstort voorzieningen.

10. Ventilatievoorzieningen en rioolontspanning

Het appartement wordt geventileerd door balansventilatie met een warmte-terugwin-unit, de opstelplaats van deze unit bevindt zich in de techniekruimte en is indicatief aangegeven op de verkooptekening. Om de luchtverversing van de appartementen te garanderen wordt door een mechanisch ventilatiesysteem de toevoer en afvoer van de lucht geregeld. Boven de ramen vindt u dan ook geen ventilatieroosters. In de WTW-unit zit een ventilator en een warmtewisselaar. De warmtewisselaar haalt de warmte uit de afgezogen lucht en voegt die toe aan de verse buitenlucht. Balansventilatie is een gesloten systeem. Dit vermindert het energieverbruik, maar draagt vooral ook bij aan een gezond leefklimaat.

Het leidingwerk van de ventilatievoorziening in de technische en onbenoemde ruimten is niet op tekening aangegeven, blijft in het zicht en wordt niet afgetimmerd. In het appartement zijn buizen en instortkanalen voorzien van de nodig geluids- en condenswerende voorzieningen aangelegd voor toe- en afvoer. Op verschillende plaatsen in het appartement zitten kunststof afzuig- en inblaasventielen in het plafond of in de wand. Deze zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening en kunnen niet verplaatst worden.

Warmte en koelte

Warmteterugwinning gebeurt alleen wanneer de buitenluchttemperatuur lager is dan de temperatuur in het appartement. Als het binnen warm genoeg is, treedt er automatisch een bypass in werking. Dan gaat overtollige warmte direct naar buiten en vindt ventilatie plaats met onverwarmde buitenlucht. Als het buiten warmer is, gaat de bypass weer dicht. Dan wordt de naar verhouding koelere binnenlucht gebruikt om verse lucht van buiten eerst zoveel mogelijk af te koelen. Dit houdt de koelte binnen. Het ventilatiesysteem wordt aangestuurd met een CO² sensor in de woonkamer en een CO² sensor in de hoofdslaapkamer.

Aandachtspunten:

- Soms wordt er gedacht dat er bij balansventilatie geen ramen open zouden kunnen. Dat is een misverstand, ramen kunnen gewoon worden geopend. Dit wordt echter niet aangeraden omdat dit een negatief effect heeft op het energieverbruik.
- Zorg ervoor dat er 20 mm ruimte onder de binnendeuren blijft. Dit is nodig voor de luchtcirculatie in het appartement. De door ons geleverde binnendeuren hebben een ruimte onder de deur van 28 mm. Hierdoor is er ruimte voor een vloerafwerking van maximaal 8 mm. Mocht u een dikkere vloerafwerking kiezen, dient u zelf de binnendeuren in te korten.
- Zet de installatie nooit uit, behalve in geval van calamiteiten.



11. Kozijnen en metaalwerken

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren in de buitengevels van de appartementen worden uitgevoerd in hout en afgewerkt met een dekkend verfsysteem. De ramen die geopend kunnen worden, worden uitgevoerd in naar binnen draaiende draai-/ kiepramen.

De kozijnen van de inpandige toegangsdeur ter plaatse van het appartement en de deurkozijnen in de gemeenschappelijke verkeersruimten worden samengesteld uit duurzaam hout en afgewerkt met een dekkend verfsysteem.

De inpandige toegangsdeur van het appartement is een vlakke gesloten deur en wordt gemaakt van duurzaam hout met aan twee zijden een hard kunststof afwerking. De inpandige toegangsdeur van het appartement wordt voorzien van een optische deurspion met afdekschuifje op ca. 1600 mm+ boven de afgewerkte vloer.

Binnenkozijnen en deuren

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkte stalen binnendeurkozijnen. De binnenkozijnen hebben geen bovenlicht. De deur van de meterkast wordt voorzien van ventilatierooster. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte witte vlakke stompe deuren.

Hang- en sluitwerk

Alle ramen en deuren in de buitenkozijnen worden voorzien van een kierdichting. Draai-/ kiepramen hebben een meerpuntssluiting en een afsluitbare raambediensingskruk aan de binnenzijde. De entreedeur heeft veiligheidsscharnieren van voldoende zwaarte, een driepuntssluiting, een cilinder en een deurgreep.

Alle buitendeuren hebben gelijksluitende cilinders zodat met 1 sleutel alle deuren bedienbaar zijn. Alle buitendeuren zijn voorzien van een kerntrekbeveiliging en een meerpuntssluiting voorzien van 2 haakschoten met sluitkommen.

Voor de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit.

De binnendeuren worden voorzien van loopsloten, aluminium krukken en waar nodig een vrij- en bezetslot beslag. Op de tussendeuren van de algemene ruimten van het appartementencomplex worden deurdrangers toegepast waar dit benodigd is voor de brandveiligheid.

12. Trappen en bordessen

De trappen in de trappenhuizen worden uitgevoerd in prefab beton, kleur grijs. De trappen zijn rechte steektrappen en worden voorzien van een betonnen rechte trapboom.

13. Hekken en leuning

Hekken en leuning

In de trappenhuizen worden metalen leuning aangebracht aan 1 zijde van de trap, in een nader door de architect te bepalen kleur, aangebracht.

Balkonhekken

De balkonhekken zijn van metaal en worden uitgevoerd conform de geveltekeningen.

14. Afwerking

Algemeen

Door de toepassing van verschillende materialen als beton, steen en gips kunnen op de overgangen van verschillende materialen door droogtekrimp, scheurtjes ontstaan. Deze scheurvorming is door de verschillende eigenschappen van de toegepaste materialen nooit helemaal uit te sluiten. Op de afwerking (behangklaar, zie ook "Wandafwerking") van de wanden wordt geen garantie gegeven.



AALBERTS | Technische omschrijving Leyens Erve

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20 mm. Wij houden hierbij rekening met een vloerafwerking van 15 mm in het appartement. Er dient hiermee rekening te worden gehouden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

Vloerafwerking

In alle ruimten van het appartement worden zwevende afwerkvloeren toegepast. Achter de hoofd entreepui (algemene ruimte) wordt een schoonloopmat aangebracht, aansluitend op het tegelwerk in de hal zoals in de afwerkstaat is aangegeven. De afwerkvloer in de lifthallen en trappenhuizen op de verdiepingen worden voorzien van vloerbedekking, kleur conform de opgave van de architect.

De vloer van de collectieve fietsenberging wordt afgewerkt met een zandcement dekvloer met een slijtlaag.

Plafondafwerking

De plafonds van de woonkamer, keuken, entree/ gang, toilet, badkamer en de slaapkamers, m.u.v. de meterkast en de berging, worden afgewerkt met fijn spuitwerk. De zogeheten V-naden blijven zichtbaar.

De plafonds van de fietsenbergingen worden afgewerkt met een houtwolcementplaat, kleur wit.

De plafonds van de gangen, lift- en traphallen worden afgewerkt met fijn spuitwerk en waar nodig voorzien van een akoestische plafondplaat.

De onderzijde van de trappen wordt in de verkeersruimten waar nodig voorzien van akoestisch materiaal.

De buitenplafonds van de betonnen balkonplaten worden uitgevoerd als gerold beton. Plaatselijk worden de balkon-/ en galerijplaten voorzien van een akoestische plaat aan de onderzijde in verband met geluidswering.

Wandafwerking

De niet betegelde wanden in het appartement worden behangklaar afgewerkt. Voor fijnere behangsoorten en voor het sausen van de wanden moeten deze na oplevering nog afgewerkt en/of voorbehandeld worden.

De wanden van de entree-, lift- en traphallen worden voorzien van fijn spuitwerk. De wanden van de fietsenbergingen worden zonder verdere afwerking opgeleverd.

De schuine kap op de bovenste verdieping wordt gezien als wandafwerking en daarom ook behangklaar afgewerkt.

Sanitaire ruimten

Om te kunnen voldoen aan de waterdichtheidsgarantie dient de toilet en badkamer(s) bij oplevering van het appartement voorzien te zijn van tegelwerk en sanitair. Een casco oplevering van de sanitaire ruimten behoort niet tot de mogelijkheden. De koper heeft naast de standaard afwerking zoals vermeld in punt 15 en 20 de mogelijkheid om optioneel te kiezen voor andere sanitairpakketten, kranepakketten en tegelpakketten. Hiervoor verwijzen wij naar de optiebrochure en de optiekeuzelijst.

15. Tegelwerken

De wand- en vloertegels worden door middel van lijmen aangebracht. De inwendige hoeken, de overgangen van wand- op vloertegels en overige aansluitingen in de badkamer en het toilet worden voorzien van een plastisch blijvende kit. De uitwendige hoeken van de wandtegels worden voorzien van een kunststof profiel in de kleur die hoort bij de gekozen tegelkleur. Alle wand- en vloertegels worden in tegelverband (dus niet diagonaal), niet strokend en zonder strippen of patronen aangebracht. De tegels worden gevoegd in de kleur die hoort bij de gekozen tegelkleur.

Vloertegels

In de toiletten en de badkamers worden vloertegels 30x30 cm geleverd en aangebracht. De vloertegels worden met uitzondering van de douchehoek door middel van verlijmen vlak aangebracht op de dekvloeren. In de douchehoek worden de vloertegels onder afschot naar de draingoot in de specie aangebracht.



AALBERTS | Technische omschrijving Leyens Erve

De entrees en lift-/ traphallen, evenals de entreehallen ter plaatse van de begane grond worden gedeeltelijk voorzien van vloertegels en een zogenaamde schoonloopmat.

Wandtegels

In de hierna genoemde ruimten worden wandtegels 20x25 cm geleverd en liggend aangebracht:

- Toiletruimte 1.200+ vloer, daarboven spuitwerk
- Badruimte tot onderkant plafond

Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken toegepast uitgevoerd in wit kunststeen.

Op het plateau in het toilet is of een plateau naast een bad wordt het wandtegelerk doorgezet op de bovenzijde.

Onder de binnendeuren van het toilet en de badkamer wordt op de overgang van de afwerkvloer en tegelerk een kunststeen dorpel kleur antraciet toegepast.

16. Keuken

Het appartement wordt exclusief keuken opgeleverd.

De aansluitingen worden afgedopt aangebracht op de positie en conform specificaties zoals aangegeven op de 0-tekening van de keuken. Optioneel kan er gekozen worden voor een keuken en/of gewijzigde positie installaties. Meer informatie hierover staat in de optiebrochure.

Op het ventilatiesysteem kan geen afzuigkap worden aangesloten en een eventuele doorvoer door de gevel t.b.v. een afzuigkap bieden wij niet aan. Er kan gebruikt worden gemaakt van een recirculatiekap.

17. Beglazing en schilderwerk

Buiten beglazing

De buitenkozijnen, -deuren en -ramen van de appartementen worden voorzien van dubbel isolerende beglazing. Daar waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is, wordt doorvalveilige of letselveilige beglazing toegepast. Door de verschillende dikten en uitvoeringen van de beglazing kunnen minimale kleurtint verschillen optreden.

Schilderwerk

De houten kozijnen incl. draaiende delen, betimmeringen, beplatingen, stalen onderdelen e.d., voor zover niet fabrieksmatig afgewerkt, worden dekkend geschilderd. De kleuren worden bepaald door de architect en staan vermeld in de kleur-/ materiaalstaat. De leidingen, kanalen en alle overige installatieonderdelen blijven onbehandeld.

18. Binnenriolering

Doucheputten, Afvoeren

De afvoeren van de wastafel, fontein, toilet, enz. worden weggewerkt en/of geïntegreerd in de wanden (geen opbouw). In de technische ruimte, bergingen en keuken worden de afvoeren uitgevoerd als opbouw. De afvoer in de douchehoek wordt als draingoot uitgevoerd.

19. Waterinstallatie

Waterleidingen

De koudwaterleidingen worden aangelegd, vanaf de watermeter in de meterruimte, naar de volgende tappunten:

- De aansluiting voor de mengkraan in de keuken afgedopt (opbouw leiding)
- De kraan van de vaatwasseraansluiting
- Het toilet en fontein kraan in het toilet (en daar waar van toepassing ook in de badkamer)
- De wastafelkraan en de douchemengkraan in de badkamer
- Het warmwatertoestel
- De kraan van de wasmachineaansluiting

De (kunststof) koudwaterleiding is afsluitbaar.



AALBERTS | Technische omschrijving Leyens Erve

De warmwaterleidingen worden aangelegd, vanaf het warmwatertoestel, naar de volgende tappunten:

- De aansluiting voor de mengkraan in de keuken afgedopt (opbouw leiding)
- De wastafelkraan in de badkamer
- De douchemengkraan in de badkamer

De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof en waar nodig voorzien van mantelbuis.

De leidingen voor het warm en koud water worden, waar mogelijk, weggewerkt in wanden en/ of vloeren.

Gasleidingen

De appartementen zijn niet voorzien van een aansluiting op het aardgasnet.

20. Sanitair

Het sanitair wordt uitgevoerd in Villeroy & Boch O.Novo in de kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Toiletruimte

- Inbouwreservoir met wandcloset wit met wc-zitting en deksel
- Fonteincombinatie wit met chromen sifon en muurbuis
- Fontein kraan, merk Hansgrohe

Badkamer

- Dubbele wastafelcombinatie wit met chromen sifon en muurbuis (planchet is niet voorzien)
- Wastafel ééngreeps mengkraan, merk Hansgrohe
- Inbouwreservoir met wandcloset wit met wc-zitting en deksel (daar waar van toepassing)
- Een rechthoekige spiegel 60x40 cm, verticaal gemonteerd, hart op ca.160 cm boven de afgewerkte vloer
- Draingoot
- Thermostatische douchemengkraan, merk Hansgrohe
- Glijstangcombinatie, merk Hansgrohe

Wasmachine en wasdroger opstelplaats (opbouw)

- Aansluitpunt wasmachine (standaard beluchtte tapkraan)
- Afvoer voor de wasmachine en condensdroger.

21. Elektrische installatie

Algemeen

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over drie fase naar de diverse aansluitpunten. Het appartement wordt in basis voorzien van een aansluiting van 3x25 ampère. De op de verkooptekening aangegeven plaats van de onderdelen van de elektrische installatie, de rookmelders en de telecommunicatievoorzieningen is ter indicatie en kan dus afwijken. De installatie wordt geheel aangelegd volgens de voorschriften van het betrokken nutsbedrijf en conform NEN 1010 (laatste uitgave) en NPR 5310 kolom eenvoudig.

De schakelaars en wandcontactdozen zijn van wit inbouw materiaal KEMA gekeurd. In de meterkast en de fietsenberging wordt dit in opbouw uitgevoerd.

De installatie omvat aansluitpunten en voorzieningen zoals aangegeven conform de verkooptekening. In het algemeen worden schakelaars op een hoogte van ca. 1.050 mm+ en de wandcontactdozen in de verblijfsruimten op een hoogte van ca. 300 mm+ boven de afgewerkte vloer horizontaal aangebracht. De wandcontactdozen in de keuken boven het aanrechtblad komen op een hoogte van ca. 1.200 mm+.

De plafondlichtpunten worden uitgevoerd in het zgn. centraaldozen systeem. Op het balkon en/of terras wordt een wandlichtaansluitpunt met armatuur aangebracht dat is geschakeld middels een schakelaar in het appartement. Voor de posities en aantallen van de lichtaansluitpunten verwijzen wij naar de verkooptekening.

In de fietsenberging worden afsluitbare opbouw wandcontactdozen aangebracht op ca. 1.100 mm+ en aangesloten op de meterkast van het appartement. Alle gemeenschappelijke (verkeers)ruimtes worden verlicht



AALBERTS | Technische omschrijving Leyens Erve

door middel van LED armaturen, die waar nodig, voorzien zijn van noodverlichting. Deze aan te sluiten op de centrale voorzieningenkast (CVZ).

PV

Op het platte dak van het gebouw worden PV panelen aangebracht die aangesloten worden op de centrale voorzieningenkast (CVZ).

Kooktoestel

De woning wordt voorzien van een aansluitpunt t.b.v. elektrisch koken zoals aangegeven op de 0-tekening keuken.

Zwakstroominstallatie

De appartementen zijn voorzien van een belinstallatie, locatie volgens de verkooptekening, bestaande uit een beldrukker bij de voordeur, een bel trafo in de meterkast en een bel in de hal.

Alle appartementen worden voorzien van een videofoon-installatie met elektrische deurontgrendeling ten behoeve van bediening van de centrale entree deur op begane grondniveau. De videofoon-installatie bestaat uit een telefoon met beeld en bediening deur opener. Op de postkasten bij de hoofdentree op de begane grond is een spreek-/ luistermodule.

Brandmeld- en -bestrijdingsinstallatie

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten en met elkaar gekoppelde rookmelders voorzien van een batterij back-up gemonteerd conform NEN 2555. De benodigde rookmelders zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven en kunnen nog wijzigen.

Telecommunicatievoorzieningen

Het appartement is voorzien van een bedrade aansluiting voor data in de woonkamer en een loze aansluiting voor centrale antenne (CAI) in de woonkamer, locatie zie verkooptekening. De koper is verantwoordelijk voor de aanvraag en betaling van de aansluit- en abonnementskosten.

22. Verwarmings- | warmwaterinstallatie

Algemeen

Volgens de Woningborg norm kunnen onderstaande temperaturen worden gehandhaafd in verwarmde ruimten:

verblijfsruimten	22°C
verkeersruimten	18°C
toilet ruimte	18°C
badruimte	22°C
berging	niet verwarmd

De randvoorwaarden voor deze temperatuurgarantie zijn dat alle in de appartementen vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en alle verwarmde ruimten gelijktijdig worden verwarmd, tot een buitentemperatuur van -10° Celsius en een windsnelheid van maximaal 5 m/s.

Lucht warmtepomp

Het appartement is voorzien van vloerverwarming. De hiervoor benodigde warmte wordt aangevoerd d.m.v. een warmtepomp met een individuele buitenunit. Deze onttrekt de opgeslagen energie uit de lucht en zet deze in voor een constant en comfortabel woonklimaat. De warmtepomp werkt als een koelkast met een compressor, waarbij de koude kant in de koelkast zit (= de buitenunit) en de warme kant aan de achterkant van de koelkast zit (=de vloerverwarming). In het appartement komt de warmtepomp op de positie conform de tekening inclusief geïntegreerde warmtapwater boiler.

Afgiftesysteem verwarming

Alle verblijfsruimten, verkeersruimten en badkamer worden voorzien van vloerverwarming (lage temperatuurverwarming). Ter plaatse van de keukenopstelling komen geen vloerverwarmingsleidingen.



AALBERTS | Technische omschrijving Leyens Erve

In de badkamer wordt tevens een elektrische designradiator aangebracht. In de appartementen worden de verdelers voor de vloerverwarming aangebracht. De verdeler bevindt zich op de opgegeven positie zoals weergegeven op de verkooptekening. Deze positie is indicatief en kan volgens opgave van de installateur worden aangepast.

Omdat de leidingen voor de (vloer)verwarming in de vloer zijn opgenomen, mag u geen boor-, spijker-, of breekwerk in deze vloer verrichten.

De temperatuurregeling van het systeem vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer waarvan de positie indicatief is aangegeven op de verkooptekening. In elke slaapkamer kan de vloerverwarming nageregeld worden. Dit betekent dat de toevoer dichtgezet kan worden waardoor de temperatuur niet meer zal verhogen. De temperatuur kan dus niet per ruimte verhoogd worden.

Om een maximaal rendement te genereren en om te lange opwarmtijden te voorkomen, vraagt de laagtemperatuur verwarming van het appartement een gelijkmatige verwarmingswijze waarbij er geen of slechts een gering verschil tussen de ruimtetemperatuur overdag en 's nachts optreedt. Warmtepompen zijn minder geschikt om snel de temperatuur in het appartement te verhogen. Het appartement dient bij voorkeur 24 uur per dag op een constante temperatuur te worden geregeld. Om het rendement van het systeem niet negatief te beïnvloeden, adviseren wij u om voor vloerverwarming geëigende vloerbedekking toe te passen met een maximale RC waarde van 0,07 m² K/W. Advies door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert raden wij ook hierin aan.

Bij oplevering ontvangt u een gebruiksinstructie van de installatie waarin duidelijk wordt omschreven hoe de installatie te bedienen.

23. Liftinstallatie

Het gebouw heeft een eigen entree met personenlift. Op alle verdiepingen wordt een liftinstallatie met stopplaatsen aangebracht. De liften hebben een inwendige kooiafmeting van ca. 1.100 x 2.100 mm en is geschikt voor maximaal 13 personen. Het hefvermogen van de liftinstallatie is 1.000 kg. De lifttoegang is een automatisch schuivende deur, voorzien van een infrarood deurbeveiliging. De achterwand is voorzien van een rond aluminium leuning. Er is een spiegel geplaatst over de halve kooihoogte en gehele wandbreedte. Spiegel geplaatst op de achterwand.

24. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Het hele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden 'nat gereinigd' opgeleverd.

25. Enkele aandachtspunten

Voorbehoud

De projectdocumentatie, waaronder deze Technische Omschrijving, is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, architect, constructeur en de adviseurs van dit plan. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische, installatietechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de eisen en wensen van de overheden en/of nutsbedrijven.

De optiekeuzes zoals aangegeven op optietekeningen behoren niet tot de standaardlevering. Werkzaamheden door derden in opdracht van de koper zijn tijdens de bouw niet toegestaan. Aan de tekeningen, anders dan de verkoopcontracttekeningen op, kunnen geen rechten worden ontleend.

Wijzigingen tijdens de bouw

De bouwer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt. Deze wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit



AALBERTS | Technische omschrijving Leyens Erve

en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten. Wijzigingen worden via een erratum gemeld. Bij verschillen tussen de verkooptekening en deze Technische Omschrijving, prevaleert de Technische Omschrijving.

Vloeren

Het appartement is voorzien van een zwevende dekvloer, voorzien van vloerverwarming, aangebracht op de constructieve betonvloer. Wij wijzen erop dat enige scheurvorming in deze dekvloer niet geheel is te voorkomen door normaal optredende werking van de betonconstructie en krimp van deze dekvloer. Wij adviseren hier rekening mee te houden bij de keuze voor de vloerafwerking.

Er wordt voor de vloerverwarming geen opstookprotocol uitgevoerd. Wij adviseren om voor het aanbrengen van de vloerafwerking het opstookprotocol van uw vloerleverancier op te vragen en u hierover te laten adviseren om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes. Hierbij is het wel van belang in verband met de juiste werking van de vloerverwarming met het volgende rekening te houden:
de maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,07 m².K/W anders werkt de vloerverwarming niet optimaal. Advies door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert raden wij ook hierin aan.

Maatvoering

De genoemde maten in de verkooptekeningen | brochure zijn circa maten, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de maatvoering tussen wanden en verdiepingen wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking c.q. plafondafwerking zoals bijvoorbeeld stucwerk, tegelwerk en maattoleranties. In verband met de nauwkeurige uitwerking van details, constructies, maatvoering materialen, e.d. kunnen er afwijkingen ontstaan in de maatvoering.



AALBERTS | Technische omschrijving Leyens Erve

BIJLAGE 1 | Afwerkstaat appartementen

Ruimte	Onderdeel	Onderdeel uitrusting
Hal	Vloer Wanden Plafond Elektra	Dekvloer Behangklaar Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkooptekeningen
Keuken	Vloer Wanden* Plafond Elektra Loodgieter Mechanische-ventilatie	Dekvloer Behangklaar Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkooptekeningen/0-tekening keuken Conform verkooptekeningen/0-tekening keuken Afzuigventielen conform verkooptekeningen (indicatief) Standenschakelaar voor WTW-unit
Woonkamer	Vloer Wanden* Plafond Elektra Verwarming Mechanische-ventilatie	Dekvloer Behangklaar Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkooptekeningen Thermostaat Co2 sensor t.b.v. WTW Inblaasventielen conform verkooptekening (indicatief)
Toilet	Vloer Wanden Plafond Elektra Loodgieter Mechanische-ventilatie	Vloertegels conform kleur- en materiaalstaat Wandtegels conform kleur- en materiaalstaat tot 1.200 mm+ vloer, hierboven fijn spuitwerk Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkooptekeningen Fontein met kraan en wandcloset Afzuigventiel conform verkooptekening (indicatief)
Badkamer(s)	Vloer Wanden Plafond Elektra Loodgieter Mechanische-ventilatie	Vloertegels conform kleur- en materiaalstaat Tegelwerk conform kleur- en materiaalstaat, tot onderkant plafond Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkooptekeningen Aardingsvoorzieningen volgens NEN 1010 Wastafel met mengkraan en spiegel Wandcloset (daar waar van toepassing) Douchemengkraan met glijstangcombinatie Draingoot Elektrische radiator Afzuigventiel conform verkooptekening (indicatief) Standenschakelaar t.b.v. WTW-unit
Slaapkamer(s)	Vloer Wanden* Plafond Elektra Loodgieter Mechanische-ventilatie	Dekvloer Behangklaar Beton afgewerkt met fijn spuitwerk Conform verkooptekeningen Thermostaat t.b.v. naregeling vloerverwarming Inblaasventiel conform verkooptekening (indicatief) Co2 sensor t.b.v. WTW in de hoofdslaapkamer
Inpandige berging techniek ruimte	Vloer Wanden Plafond	Dekvloer Behangklaar Onafgewerkt



AALBERTS | Technische omschrijving Leyens Erve

	Elektra Loodgieterswerk Mechanische- ventilatie	Conform verkoopteekeningen 1 wasmachinekraan en afvoer t.b.v. wasmachine en droger Lucht warmtepomp Verdeler vloerverwarming WTW-unit Afzuigventiel conform verkooptekening (indicatief)
Gemeenschappelijke berging	Vloer Wanden Plafond Elektra	Dekvloer met slijtlaag Geen nadere afwerking Houtwolcementplaat Conform verkoopteekeningen

* De schuine kap op de bovenste verdieping wordt afgewerkt als een wand (behangklaar).



AALBERTS | Technische omschrijving Leyens Erve

BIJLAGE 2 | Kleuren- en materiaalstaat

Plaats	Onderdeel	Materiaal	Kleur
Exterieur appartement	Plint begane grond en rollagen	Metselwerk, waalformaat, handvorm, wildverband	Antracietgrijs
	Voegwerk plint en rollagen	Voeg 4 mm verdiept en nagestreken	Antracietgrijs
	Gevels	Metselwerk, waalformaat, handvorm, wildverband	Rood-bruin-paars genuanceerd
	Voegwerk gevel	Voeg 4 mm verdiept en nagestreken	Crème
Gevelopeningen	Waterslagen	Beton	Naturel (grijs)
	Kozijnen	Hardhout	Zuiverwit
	Draaiende delen	Hardhout, met plakroeden	Leigrijs
	Stalen latei	Staal in kleur gemoffeld	Zuiverwit
	Beglazing	Isolatieglas	Blank
	Dorpels buitendeuren	Kunststof/ aluminium	Zwart
Gevel overig	Kolommen entree/balkons	Hardhout / staal omkleed met hout	Zuiverwit
	Geveldelen 2 ^e verd	Hout composiet, horizontaal	Lichtgrijs
	Geveldelen topgevel	Hout composiet, verticaal	Donkergrijs
	Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
	Balkonvloeren	Beton met profilering, geschilderd	Zuiverwit Leigrijs
	Afscheiding balkon	Staal in kleur gemoffeld met glas inclusief zeefdruk	Zuiverwit Semi-transparant
	Afscheiding balkon in kap	Staal in kleur gemoffeld	Leigrijs
Dak	Dakoverstekken en goten	Beplating, multiplex, onzichtbaar bevestigd	Zuiverwit Leigrijs
	Afdekrand goot	Zink	Naturel
	Pannen dak met	Keramische vlakke dakpannen	Antraciet, halfsteensverband
	Dakraam in kap		Antraciet/zwart
	Boeidelen/goot boven kozijnen in kap met zinken afdekrand	Beplating, multiplex, onzichtbaar bevestigd	Zuiverwit Leigrijs
Overig	Postkasten	Staal in kleur gepoedercoat	Leigrijs
	Naam gebouw	Staal in kleur gepoedercoat	Antraciet/zwart
	Buitenverlichting gevels algemeen	Up&Down lights	Zwart
	Buitenverlichting balkons	Up&Down lights	Zwart



AALBERTS | Technische omschrijving Leyens Erve

Plaats	Onderdeel	Materiaal	Kleur
INTERIEUR			
Voordeuren	Deur en kozijn (appartement)	Hardhout met spion	Grijswit
	Deurbeslag	Rvs	Rvs
	Deurbel	Rond	Rvs
	Huisnummer	Aluminium	Zwart
Algemene ruimten begane grond	Entree vloer	Schoonloopmat.	Grijs
	Entree wand	Fijn spuitwerk	Wit
	Verlichting plafond	Plafondlamp	Wit
	Verlichting trappenhuis (up-downlighters)	Wandspot up-down	Wit
	Vloer BG	Keramische tegels, 450x450mm, reliëf	Grijs
	Wanden BG	betegelde plint (9,5x120mm) , zoals vloer daarboven fijn spuitwerk	Grijs wit
	Plafond BG	Systeemplafond; standaard 600x600mm met akoestische werking	Wit
	Kozijnen en deuren hal	Hout in stompe uitvoering	Grijswit
	Berging deuren	Hout	Grijswit
Berging en nutsruimten	Vloer	Dekvloer met slijtlaag	Grijs
	Wanden	Vellingblokken naturel, schoon werk	Lichtgrijs onbehandeld
	Plafond gem. fietsenstalling	Houtwolcement / akoestische afwerking	Wit
	Verlichting plafond	Plafondlamp	Wit
Lift	Liftfront en kader	RVS geborsteld	Naturel
	Vloer in liftkooi		Grijs & wit.
Trappenhuisen	Betonstrappen	Prefab beton met trapbomen	Betongrijs
	Leuning	Metaal	Zuiverwit
	Verlichting plafond	Plafondlamp	Wit
Hal verdiepingen	Vloer	Tapijt	Grijs tint
	Wanden hal	Houten plint, daarboven fijn spuitwerk	Wit
	Wanden trappenhuis	Fijn spuitwerk	Wit
	Plafond	Fijn spuitwerk en waar nodig plafondtegel 600x600mm met akoestische werking	Wit
	Kozijnen en deuren	Hardhout	Grijswit
	Verlichting plafond	Plafondlamp	Wit

Nb: Onder "Wit" dient te worden verstaan een wittint, de kleur wit van de diverse materialen kan verschillen per fabricaat.

