

Technische omschrijving

Villa Vlakwater



Technische omschrijving

Villa Vlakwater

Voor u ligt de technische omschrijving van project Villa Vlakwater. In dit document wordt per onderdeel uitgelegd hoe het appartement wordt samengesteld en afgewerkt. Wij adviseren u om dit document met aandacht te lezen, zodat u goed op de hoogte bent van het project en het appartement.

Projectgegevens

Het plan Villa Vlakwater is onderdeel van (her)ontwikkeling van het plangebied Korte Drilweg 6 te Venray. Het plan bestaat uit een woongebouw met 12 luxe appartementen met daaronder een stallingsgarage. De appartementen zijn ruim opgezet en het gebouw en de tuin zijn in landhuisstijl uitgevoerd met bijbehorende details. Het gebouw staat bovendien op een vorstelijk bemeten perceel met veel groen. Bovendien is er voorzien in ruimte voor privé parkeren in een ondergrondse stallingsgarage.

Het gebouw is een ontwerp van architectenbureau Driessen Architectuur uit Venray.

Inhoudsopgave

	Locatie- en projectgegevens	2
1	Algemeen	4
1.1	Projectorganisatie	4
1.2	Duurzaamheid	4
1.3	Koperskeuze procedure	4
1.4	Oplevering	4
1.5	Verzekeringen	4
1.6	Besluit bouwwerken leefomgeving	5
1.7	Hoogteligging	5
1.8	Nutsvoorzieningen	5
1.9	Projectdocumentatie	6
1.10	Vereniging van Eigenaars (VvE)	6
2	Bouwkundig	8
2.1	Fundering	8
2.2	Skelet (constructie)	8
2.3	Daken	8
2.4	Gevels	9
2.5	Binnenwanden en Binnenwandafwerkingen	11
2.6	Vloerafwerkingen	12
2.7	Trappen, leuningen en balustrades	13
2.8	Plafondafwerkingen	14
3	Installaties	15
3.1	Vloeistoffen	15
3.2	Klimaatinstallaties	15
3.3	Elektra	16
3.4	Transportinstallaties	18
3.5	Sanitair & Keuken	18
4	Terrein	19
4.1	Grondwerken	19
4.2	Verhardingen	19
4.3	Rioleringen	19
4.4	Fietsenberging	19
4.5	Installaties in het terrein	19

1 Algemeen

1.1 Projectorganisatie

Het project Villa Vlakwater is een ontwikkeling van BCP Vastgoed I B.V, een samenwerking tussen Antrist Vastgoed B.V. en Bouwcombinatie Peeters B.V. De bouw wordt gerealiseerd door Aannemingsbedrijf Bouwcombinatie Peeters B.V. (hierna te noemen BCP Bouw).

De verkoop vindt plaats middels een gescheiden koop-/aannemingsovereenkomst.

1.2 Duurzaamheid

Bij het ontwerp van het gebouw, de materialenkeuzes en de werkzaamheden op de bouwplaats is/wordt rekening gehouden met duurzaamheid en milieu. De aandacht voor duurzaamheid en milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en onderdelen:

- isolerende voorzieningen van gevels en daken, bestaande uit
 - o gevels met een gemiddelde isolatiewaarde van R_c ca. $4,7m^2.K/W$;
 - o daken met een gemiddelde isolatiewaarde van R_c ca. $6,3m^2.K/W$;
 - o vloeren met een gemiddelde isolatiewaarde van R_c ca. $3,7m^2.K/W$;
 - o Dubbel HR++ glas;
- toepassing van duurzame materialen;
- gasloze energievoorziening voor warmte, koeling en warmtapwater, meer informatie over de energievoorziening vindt u verderop in deze technische omschrijving;

De installaties en bouwkundige schil van het appartement zijn dusdanig dat aan een “Bijna EnergieNeutraal Gebouw (BENG)” wordt voldaan.

1.3 Koperskeuze procedure

In de verkooptekening vindt u een standaard indeling voor het appartement, in overleg met onze kopersbegeleider zijn diverse aanpassingen mogelijk. Als koper ontvangt u bij de koop van het appartement de zogenaamde ‘kopersoptielijst’, met daarin alternatieven/opties inclusief de bijbehorende kosten. In de handleiding koperskeuze wordt de procedure nader toegelicht.

Het kiezen van kopersopties dan wel het opgeven van alternatieven is mogelijk tot de vooraf vastgestelde sluitingsdata, deze worden bepaald op basis van de planning van de bouw. De kopersbegeleider zal u hierover informeren.

Het kan zijn dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk kunnen worden ingewilligd. We doen ons uiterste best om binnen de garantievoorwaarden en het Besluit bouwwerken leefomgeving de mogelijkheden te bekijken.

1.4 Oplevering

De gemeenschappelijke ruimte, het appartement en bergingen worden bezemschoon opgeleverd. Sanitair, tegelwerk en beglazing worden schoon opgeleverd en vrij van stickers en merktekens.

Bij de oplevering van het appartement, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde vooropname, dienen de door u gesignaleerde gebreken op het “procesverbaal van oplevering” te worden genoteerd, inclusief eventuele herstelwerkzaamheden of andere afspraken.

1.5 Verzekeringen

BCP Bouw sluit een Construction Allrisk (CAR) verzekering af tegen brand- en stormschade voor de gehele bouwfase welke eindigt op de dag van de oplevering. Vanaf dat moment dient u zelf een woonverzekering af te sluiten.

1.6 Besluit bouwwerken leefomgeving

In het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond het appartement afwijkend van die in het spraakgebruik:

Besluit bouwwerken leefomgeving begrippen	Ruimte-omschrijvingen
verblijfsruimte	woonkamer, slaapkamer(s) en keuken
verkeersruimte	entree, overloop, hal
toilet- of badruimte	toilet- en badkamer / douche
onbenoemde ruimte	technische ruimte(n), (trap)kasten
overige gebruiksfunctie	berging
meterruimte	meterkast

Voor dit project is gebruik gemaakt van de zogenaamde 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt aangezien de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving aangaande daglichttoetreding in bepaalde ruimtes niet worden behaald. Een reden hiervoor kan zijn dat kozijnafmetingen (net) niet toereikend zijn of belemmeringen door bijv. dak overstek. Deze -theoretische benadering- hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Volgens de -praktische benadering- betekent dit dat sommige delen van verblijfsruimte relatief donker zijn. De betreffende oppervlaktes waar de krijtstreepmethode is toegepast staat aangegeven op de verkooptekening.

1.7 Hoogteligging

Als peil (P) geldt de bovenzijde van de dekvloer. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de gemeente.

In de huidige regelgeving wordt vermeld dat ter plaatse van één woningingang een maximale opstaphoogte geldt van 20mm, dit geldt voor de situatie waarin de vloerafwerking is aangebracht door de koper.

Doordat de uiteindelijke dikte van deze vloerafwerking bij ons onbekend is, wordt in de planuitwerking rekening gehouden met een vloerafwerking van 15mm + P en komt hiermee uit op de vereiste maximale opstaphoogte van 20mm.

Bij de ruimtes waar de vloer door BCP Bouw wordt afgewerkt (tegelwerk) geldt bovenkant vloer = 15mm +P.

Het peil (P) ten opzichte van de weg wordt vastgesteld op aanwijzing van de gemeente.

1.8 Nutsvoorzieningen

Iedere woning wordt aangesloten op de nutsvoorzieningen zoals elektra, riolering en water. Tevens wordt voorzien in een CAI en/of glasvezel aansluiting in de meterkast. De aanlegkosten voor eerdergenoemde aansluitingen zijn in de V.O.N. prijs/aanneemsom inbegrepen.

De kosten voor gebruik van elektra en water zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van BCP Bouw. De elektra- en watermeter(s) zullen worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen nutsleverancier. U bent als koper vrij om vanaf de dag van oplevering te kiezen voor een energieleverancier naar keuze, een en ander binnen de wettelijke regels daaromtrent.

1.9 Projectdocumentatie

De inhoud van deze technische omschrijving, de verkooptekeningen en materiaalkeuzes is met de grootste zorg - nauwkeurig - samengesteld op basis van informatie van de architect, gemeente en diverse adviseurs van dit project. Toch is het altijd mogelijk dat als gevolg van veranderende wetgeving er wijzigingen moeten worden aangebracht. Ook is het mogelijk dat BCP Bouw gedwongen is om andere materialen te verwerken, bijvoorbeeld omdat de materialen niet meer leverbaar zijn of niet tijdig leverbaar zijn door schaarste en/of stakingen.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekening. Bij verschil tussen tekeningen en deze technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving.

De bouwondernemer behoudt zich het recht voor om wijzigingen in het plan aan te brengen indien dit noodzakelijk blijkt. Met de nadrukkelijke voorwaarde dat de veranderingen geen afbreuk doen aan de woningwaarde, kwaliteit van het appartement, het uiterlijk en bruikbaarheid. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van meer- of minderkosten. Dit soort wijzigingen worden vastgelegd in een erratum.

Wij adviseren u om maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden als u de maten in het appartement kunt opmeten. De reden hiervoor is dat de aangegeven maatvoering (op verkooptekening) is gebaseerd op niet-afgewerkte wanden. Tevens kunnen er geringe maatverschillen optreden tijdens de bouwwerkzaamheden als gevolg van materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De op verkooptekening ingeschreven maten zijn 'circa' maten, maatafwijkingen worden voorbehouden.

Het meubilair, kasten, garderobe en de apparatuur zijn als interieursuggesties opgenomen in de verkooptekening en worden niet geleverd, tenzij uitdrukkelijk vermeld in de omschrijving.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- Artist impressions danwel sfeerplattegronden;
- Advertenties / Folders / Brochures;
- Interieursuggesties en kleurgebruik in plattegronden en/of artist impressions;
- Omgeving-impressies;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasmachine en/of droger;
- Posities van technische installaties in het appartement (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Posities van ventilatie ventielen in het plafond (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Posities van technische installaties op de daken (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Posities van regenwaterafvoeren aan de gevels (deze zijn voorlopig indicatief weergegeven);
- Tekeningen danwel impressies over de inrichting van openbaar gebied.

1.10 Vereniging van Eigenaars (VvE)

Alle eigenaren van de appartementen worden van rechtswege (automatisch) lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE), omdat men gezamenlijk eigenaar is van het gebouw. Alle eigenaren van de appartementen zijn in de toekomst gezamenlijk verantwoordelijk voor de instandhouding en het onderhoud van het gebouw. Als uitgangspunt wordt de splitsingsakte gehanteerd, hierin zijn alle rechten en plichten van de diverse leden (eigenaren) vastgelegd.

De VvE maakt in de jaarlijkse vergadering afspraken over bijvoorbeeld de schoonmaak en het onderhoud en legt deze vast in het huishoudelijk reglement.

Als bijdrage in de kosten van de VvE dient maandelijks een voorschotbijdrage te worden betaald aan de vereniging. Deze bijdrage heeft onder andere betrekking op de volgende zaken:

- Opstal- en aansprakelijkheidsverzekering (van de VvE);
- Algemene kosten, administratiekosten, vergaderingen en dergelijke;
- Onderhoud groenvoorziening;
- Reserveringen voor groot onderhoud;
- Energieverbruik algemene verlichting en installaties (lift etc.).

De maandelijkse bijdrage kan per jaar variëren, afhankelijk van wat wordt afgesproken in de jaarlijkse vergadering. De VvE wordt enkele maanden voor oplevering opgericht en de maandelijkse bijdrage wordt vanaf dit moment in rekening gebracht.

2 Bouwkundig

2.1 Fundering

Bodemvoorzieningen

Hiertoe behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en (eventuele) tijdelijke grondbemalingen ten behoeve van de kelder en/of liftput.

Fundering

De fundering van het hoofdgebouw bestaat uit een betonnen keldervloer met verdikte betonnen poeren en kelderwanden. De wijze van funderen en de vereiste afmetingen van de funderingsconstructie en dergelijke worden bepaald door de constructeur.

2.2 Skelet (constructie)

Wanden

De woningscheidende en dragende wanden worden in kalkzandsteen uitgevoerd. Waar nodig worden er dilatatievoegen opgenomen conform opgave van de leverancier. LET OP: het is mogelijk dat deze dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse van deze dilatatie een (krimp)scheur ontstaat.

In opdracht van de constructeur worden een aantal dragende bouwmuren van het gebouw uitgevoerd als betonnen wanden en worden er betonkolommen toegepast.

Constructieve vloeren en draagconstructie

De constructieve (verdiepings)vloeren en dakvloeren zijn betonnen vloeren en worden daar waar nodig geïsoleerd. Daar waar constructief noodzakelijk, worden de vloeren ondersteund door wanden, liggers en/of kolommen, bepaald door de constructeur.

Terras/Buitenruimte

De terrassen en buitenruimten zijn onderdeel van de constructieve verdiepingsvloeren en uitgevoerd in beton. De terrassen en buitenruimten worden voorzien van dreentegels op tegeldragers. De plafonds van de balkons worden afgewerkt met een onderhoudsarme betimmering in een door de architect te bepalen kleur.

Hellende dakconstructie

De hellende dakconstructie bestaat uit een systeemkap met een geïntegreerde draagconstructie. De onderzijde van de dakplaten is in basis afgewerkt met gipsplaten die sausklaar zijn afgewerkt. Eventuele stalen spanten/gelamineerde ondersteuningsbalken en overige hulpconstructies worden,

Let op: indien u na oplevering dakramen en/of dakkapellen gaat realiseren, zijn aanpassingen in de dakconstructie noodzakelijk.

De eventueel aangegeven gordingen in de verkooptekening(en) zijn indicatief weergegeven. De definitieve posities van de gordingen worden in samenspraak met de leverancier en/of constructeur bepaald.

2.3 Daken

Dakopeningen

Zoals aangegeven op de verkooptekening wordt op het hellende dakvlak van het appartement een (prefab) dakkapel aangebracht. De binnenzijde van de dakkapel wordt afgewerkt met een gipsplaat en deze worden sausklaar opgeleverd.

Dakafwerkingen

De platte daken van het hoofdgebouw worden voorzien van isolatiemateriaal en een bitumineuze dakbedekking. De doorvoeren ten behoeve van de hemelwaterafvoeren, noodoverstorten, rioolontluchting en de mechanische ventilatie worden opgenomen in de dakconstructie.

Het platte dak van de dakkapel(len) worden voorzien van isolatiemateriaal en een dakbedekking. De doorvoeren ten behoeve van de hemelwaterafvoeren en noodoverstorten worden opgenomen in de dakconstructie.

Het platte dak van de erker van bouwnummers 1 t/m 4 wordt voorzien van isolatiemateriaal en een dakbedekking. De doorvoeren ten behoeve van de hemelwaterafvoeren en noodoverstorten worden opgenomen in de dakconstructie.

Het platte dak van de fietsenberging wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking. De doorvoeren ten behoeve van de hemelwaterafvoeren en noodoverstorten worden opgenomen in de dakconstructie.

De dakranden van de platte daken worden, afhankelijk van de locatie, afgewerkt met dakpannen, zinken boeidelen of een aluminium daktrim.

De balkons/loggia's worden voorzien van isolatiemateriaal, een dakbedekking en dreentegels.

De hellende daken worden afgewerkt met keramische dakpannen, *kleur en fabricaat conform opgave architect*.

De dak overstekken en bakgootconstructies worden uitgevoerd met een onderhoudsarme betimmering. De diverse (gevel)betimmeringen worden uitgevoerd in een onderhoudsarm materiaal, *kleur conform opgave architect*.

De afwerking van de bakgoten is opgenomen bij installaties.

Dak toetreding

Het platte dak van het hoofdgebouw is via een algemene verkeersruimte bereikbaar door middel van een afsluitbaar dakluik met een vouwtrap.

2.4 Gevels

Buitenwanden

De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk, verwerking in dikformaat wildverband. Het gevelmetselwerk wordt voorzien van voegwerk. Definitieve steenkeuze, type voegwerk en voegkleur conform opgave architect.

Indien van toepassing wordt boven de gevelkozijnen voorzien in rollagen.

In het metselwerk worden -waar noodzakelijk- dilataties aangebracht om het krimpen en uitzetten van materialen te voorkomen. Plaats van de dilataties wordt bepaald op advies van de stenenleverancier en in overleg met constructeur.

Het gevelmetselwerk wordt voorzien van licht terugliggend voegwerk, *kleur conform opgave architect*.

De spouwmuren worden licht geventileerd door het aanbrengen van voldoende open stootvoegen in het gevelmetselwerk.

Buitenwandafwerkingen

De appartementen worden nabij de entree deur voorzien van een nader te bepalen huisnummer.

Buitenwandopeningen

De gevelkozijnen worden uitgevoerd in aluminium. Daar waar op verkooptekening is aangegeven, zijn in of naast de entreeduren glasstroken aanwezig. De glasopeningen in de gevelkozijnen worden voorzien van isolerende beglazing.

De deuren worden voorzien van een hardsteen onderdorpel in een afwijkende kleur van de gevelkozijnen.

Conform Besluit Bouwwerken Leefomgeving wordt daar waar nodig veiligheids- en doorvalveilige beglazing toegepast.

Het toe te passen hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen is inbraakwerend en voldoet aan het SKG keurmerk (2 sterren). Het hang- en sluitwerk bestaat uit:

- meerpuntssluitingen en veiligheidsbeslag op de buitendeuren
- scharnieren op de buitendeuren en ramen;
- raamsluitingen;

Alle deuren worden, indien mogelijk, per bouwnummer voorzien van gelijksluitende cilindersloten.

Toegangsdeuren individuele fietsen berging

De toegangsdeur van de individuele fietsen berging, wordt uitgevoerd als een deur passend bij de gevelbetimmering. De deur van de individuele fietsen berging wordt voorzien van een cilinderslot.

Gevelluiken

De volgens verkooptekening aangegeven luiken worden uitgevoerd als niet-functionele houten gevelluiken met paneel, *kleur conform opgave architect*.

Postkasten/bellentableau

Bij de toegangspoort worden afsluitbare postkasten en een intercom aangebracht.

Raamdorpels

Onder de buitenkozijnen worden aan de buitenzijde indien nodig hardstenen raamdorpels voorzien.

Gevellateien

Het metselwerk boven de buitenkozijnen wordt opgevangen door een stalen latei of geveldrager, eventueel voorzien van een rollaag.

Vensterbanken

Onder de raamkozijnen (welke niet tot aan de vloer doorlopen) worden aan de binnenzijde hardstenen vensterbanken toegepast van 20mm dik.

Onder de raamkozijnen in de betegelde ruimten wordt geen vensterbank aangebracht, maar wordt het tegelwerk doorgezet tot het kozijn. Eveneens wordt er geen vensterbank aangebracht onder raamkozijnen boven een werkblad van de keuken.

Vensterbanken langer dan 1.500 mm worden mogelijk opgedeeld in ten minste 2 stukken.

Afwerking neggekanten buitenkozijnen

Ter plaatse van aansluiting van de buitenkozijnen op de binnenmuren wordt de neggekant middels stucwerk afgewerkt.

Binnenafwerking buitenkozijnen

Ter plaatse van aansluiting van de buitenkozijnen op de binnenmuren worden stucstops toegepast.

Glasbewassing

Bewassing van de buitenzijde van ramen en deuren is mogelijk vanuit het appartement of vanuit de algemene ruimte. De kosten van deze glasbewassing dienen te worden opgenomen in de jaarlijkse begroting van de Vereniging van Eigenaars.

De stallingsgarage wordt afgesloten door middel van een vouwhekwerk OF rolpoort.

Zie paragraaf 3.3 voor de toegangscontrole.

Zonwering

De appartementen worden, daar waar dat vereist is voor de Beng, voorzien van zonwerende beglazing.

2.5 Binnenwanden en Binnenwandafwerkingen

Binnenwanden

Alle als zodanig aangegeven niet-dragende separatiewanden worden als lichte scheidingswanden uitgevoerd. Indien noodzakelijk volgens de bouwregelgeving worden er isolerende of geluid beperkende materialen toegepast.

~~De plafondaansluiting van deze wanden tegen hellende daken wordt mogelijk uitgevoerd met~~

kunststof U-profiel of plafondplint e.e.a. volgens eisen van de leverancier.

De separatiewanden van de bergingen in de kelder worden uitgevoerd in een schoonwerk vellingblok en daar waar noodzakelijk vrijgehouden van de vloerconstructie.

Binnenwandafwerkingen

Binnenwandafwerkingen in het appartement

Woonkamer / eethoek / keuken	Sausklaar ¹
Study	Sausklaar ¹
Toiletruimte	Wandtegels tot plafond
Entree / hal / overloop	Sausklaar ¹
Slaapkamer(s)	Sausklaar ¹
Techniek functieruimte	Sausklaar ¹
Meterkast	Onafgewerkt (installaties in het zicht)
Douche of Badruimte (s)	Wandtegels tot plafond

1 = Sausklaar betekent dat zonder extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het texen/sausen van de wand. U zult wel voorbereidende werkzaamheden moeten verrichten, bijvoorbeeld het verwijderen van kleine oneffenheden en schuren en vervolgens stofvrij maken. De onderste 60mm van de wand is uitgezonderd van deze afwerking i.v.m. plinthoogte.

Binnenwandafwerking in de individuele berging

Individuele berging (in de stallingsgarage) Kabels, leidingen en kanalen worden tegen de wanden bevestigd en blijven in het zicht.

Binnenwandafwerkingen in de gemeenschappelijke ruimtes en daarin gelegen ruimten

Centrale entree en gang begane grond	Glasweefsel / sauswerk, kleur conform opgave architect
Gang t.b.v. individuele bergingen	onafgewerkt
Gang verdiepingen	Glasweefsel / sauswerk, kleur conform opgave architect
Trappenhuis	Glasweefsel / sauswerk, kleur conform opgave architect
Fietsenberging in het terrein	onafgewerkt
Meterruimtes / technische ruimte	onafgewerkt
Individuele berging	onafgewerkt
Stallingsgarage	onafgewerkt

De uitwendige hoeken van betegelde wanden worden voorzien van tegelhoekprofielen; Vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt.

De wandtegels worden ingewassen met een bij de tegel passende voegmortel. Inwendige hoeken in het tegelwerk worden gekit met een neutrale kleur kit.

Het standaard tegelwerk zal te bezichtigen zijn in de showroom van de tegelleverancier, waar ook eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar kunnen worden gemaakt. Het realiseren van

andere afmetingen tegels, andere tegels of andere motieven kan leiden tot een prijsconsequentie.

Meterkastruimte

In de meterkast wordt de achterwand voorzien van plaatmateriaal.

Binnenwandopeningen (ramen, deuren, puien)

Binnendeurdorpels in het appartement

De binnendeuropeningen van het toilet, douche en badkamer worden voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnendeuropeningen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Binnendeur(kozijnen) in het appartement

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen in de kleur wit. Er worden geen bovenlichten toegepast.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke stompe deuren in een witte kleur. Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren bestaat uit:

- stalen paumelles op de binnendeuren;
- deurkrukken met bijbehorende schilden van geanodiseerd aluminium op alle binnendeuren;
- vrij- en bezetslot op de deuren van de douche, badkamer en toiletruimte (indien aanwezig);
- loopsloten op alle overige binnendeuren.

Meterkast(deur) in het appartement

De meterkast wordt voorzien van een kastslot.

(in pandige) Voordeuren individuele appartementen

De voordeur van het appartement wordt uitgevoerd als een stompe deur voorzien van een spion, opgenomen in een kozijn. De deuren die direct uitkomen in het trappenhuis of gemeenschappelijke gang, worden zelfsluitend uitgevoerd. De voordeur/entree deur wordt voorzien van een deurkruk aan de binnenzijde en een knop of greep aan de buitenzijde.

Binnen(deur)kozijnen gemeenschappelijke ruimtes

De binnen(deur)kozijnen in de gemeenschappelijke ruimtes van het appartement zijn houten kozijnen met stompe deuren.

De toegangsdeur naar de bergingen en fietsenberging in het terrein worden uitgevoerd met een europaafwerkcilinder. Aan de buitenzijde wordt een greep voorzien en aan de binnenzijde een kruk.

2.6 Vloerafwerkingen

Vloerafwerking in het appartement

Woonkamer / eethoek /keuken / Study	Zwevende dekvloer
Toiletruimte	Tegelwerk
Entree / hal	Zwevende dekvloer
Douche / Badruimte (s)	Tegelwerk
Slaapkamer(s)	Zwevende dekvloer
Techniek functieruimte	Zwevende dekvloer
Meterkast	onafgewerkt

De douchehoek wordt onder afschot uitgevoerd.

De dekvloeren worden niet door ons geschuurd, indien noodzakelijk voor de door gekozen vloerafwerking, dienen de dekvloeren zelf te worden geschuurd.

Er worden geen plinten aangebracht en geleverd in het appartement.

Vloerafwerking in de individuele berging

Individuele berging (in de stallingsgarage) Monolitische vloer

Vloerafwerking in gemeenschappelijke ruimten en daarin gelegen ruimten

Centrale entree en gang begane grond	PVC vloerbedekking, kleur conform opgave architect Schoonloopmat(begane grond)
Gang t.b.v. individuele bergingen	Monolitische vloer
Gang verdiepingen	PVC vloerbedekking, kleur conform opgave architect
Trappenhuis	Trappen en bordessen van prefab beton, kleur conform opgave architect
Meterruimtes / technische ruimte	Onafgewerkt
Stallingsgarage	Monolitische vloer

Daar waar een PVC vloerbedekking wordt aangebracht, zal ook een plint worden aangebracht.

Vloeren algemeen

De vloertegels worden ingewassen met een voegmortel. Inwendige hoeken in het tegelwerk worden gekit met een neutrale kleur kit. Dit geldt tevens voor de aansluiting tussen vloertegels en douche afvoer.

Het standaard tegelwerk zal te bezichtigen zijn in de showroom van de tegelleverancier, waar ook eventuele wensen tot andere uitvoeringen kenbaar gemaakt kunnen worden. Het realiseren van andere afmetingen tegels, andere tegels of andere motieven kan leiden tot een prijsconsequentie.

Bij de keuze voor de vloerafwerking moet - in verband met de vloerverwarming en -koeling - rekening worden gehouden met de isolatiewaarde/warmteweerstand van de vloerafwerking. De meeste soorten vloerafwerking kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier van de vloer naar de geschiktheid in combinatie met vloerverwarming en vloerkoeling.

Wegens de aanwezige verwarmingsleidingen in de dekvloer is het niet toegestaan om in de vloeren te spijkeren dan wel te boren.

2.7 Trappen, leuning en balustrades

Trappenhuis

De trappen en bordessen in de trappenhuisen worden uitgevoerd in prefab beton, *kleur beton grijs*. De bovenzijde van de prefab trappen en bordessen wordt voorzien van een antislip en de onderzijde wordt 'gerold' afgewerkt. Daar waar nodig worden de posities van de hijsogen afgewerkt.

Leuning, traphekken (binnen)

De leuning wordt uitgevoerd met gepoedercoat staal, de handregels hebben een rechthoekig kokerprofiel en worden middels standaard leuningdragers bevestigd.

Traphekwerken en de galerijhekken worden uitgevoerd als stalen hekwerk gepoedercoat, *kleur conform opgave architect*.

Traphekken, privacy schermen en balustrades (buiten)

De terras- en balkonhekken, traphekwerken en de galerijhekken worden uitgevoerd als stalen hekwerk gepoedercoat, *kleur conform opgave architect*.

Ter plaatse van de appartementen met aangrenzende loggia's of balkons wordt een privacy scherm gemonteerd.

2.8 Plafondafwerkingen

Plafondafwerking in het appartement

Woonkamer / eethoek / keuken / study	sausklaar
Toiletruimte	sausklaar
Entree / hal / overloop	sausklaar

Douche- en badruimte (s)	sausklaar
Slaapkamer(s)	sausklaar
Techniek functieruimte	sausklaar
Meterkast	Onafgewerkt (installaties in het zicht)

De hellende daken ter plaatse van de verblijfsruimten woonkamer, slaapkamer(s), badkamer / douche worden aan de binnenzijde (lees: schuin plafond) afgewerkt met pleisterwerk op gipsplaten en bijbehorend rachelwerk.

Daar waar aangegeven op de verkooptekeningen wordt voorzien in een verlaagd vlak/horizontaal plafond met pleisterwerk op gipsplaten en bijbehorend rachelwerk.

Plafondafwerking in de individuele berging

Individuele berging (in de stallingsgarage)	Onafgewerkt Kabels, leidingen, kanalen worden tegen het plafond bevestigd en blijven in het zicht. Hierdoor kan de vrije hoogte plaatselijk verminderd worden.
---	---

Plafondafwerking balkon/loggia's

Balkon/ loggia	Onderhoudsarm materiaal (<i>kleur en type te bepalen door architect</i>)
----------------	--

Plafondafwerking in gemeenschappelijke ruimtes

Centrale entree en gang begane grond	(daar waar nodig akoestisch) Sputwerk
Gang t.b.v. individuele bergingen	Onafgewerkt Kabels, leidingen, kanalen ventilatoren worden tegen het plafond bevestigd en blijven in het zicht. Hierdoor kan de vrije hoogte plaatselijk verminderd worden.
Gang verdiepingen	(daar waar nodig akoestisch) Sputwerk
Trappenhuis	(daar waar nodig akoestisch) Sputwerk
Meterruimtes / technische ruimtes	onafgewerkt
Stallingsgarage	Onafgewerkt

3 Installaties

3.1 Vloeistoffen

Afvoer vloeistoffen

Riolering

Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem waarbij vuil water en hemelwater afzonderlijk worden afgevoerd. Alle vuilwaterrioleringsleidingen worden voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken en uitgevoerd in recyclebaar kunststof. Bij het aanleggen van de riolering wordt deze aangesloten op de uitleggers van de gemeente.

Daar waar de rioleringsleiding door schachten/ruimte derden lopen, worden deze geïsoleerd.

De afvoerleidingen van de wastafels en/of fontein worden weggewerkt als buis in de muur. Overige leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleiding in de wanden en vloer weggewerkt. Indien noodzakelijk wordt hiervan afgeweken.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd in standaard naturel zink (ronde uitvoering). De hemelwaterafvoeren van de hoge platte dakvlakken worden in de leidingschachten opgenomen.

De op de verkooptekeningen aangegeven posities van hemelwaterafvoeren zijn ter indicatie. De definitieve positie is afhankelijk van meerdere factoren. Er kunnen, voor onder meer dit onderdeel, dan ook geen rechten ontleend worden aan de verkooptekening.

Ter plekke van de onderkanten van de hellende daken worden zinken mastgoten aangebracht, standaard naturel zink. Dit geldt niet ter plaatse van de aansluiting van hellende daken op platte daken.

Water

Het appartement wordt voorzien van een individuele watermeter van het waterleidingbedrijf.

Koud- en warmwaterleidingen worden aangelegd naar:

- de aansluitpunten ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting
- de wastafelmengkraan in de badkamer en douche
- de douchemengkraan

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- de toiletcombinatie
- het fonteintje in de toiletruimte
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine
- vulkraan nabij warmtepomp

3.2 Klimaatinstallaties

Klimaatinstallatie verwarming en warm tapwater

Per appartement wordt voor een individuele warmteopwekking een warmtepomp aangebracht met een geïntegreerde voorraadboiler voor warmtapwater.

De binnen-unit van de warmtepomp en het voorraadvat worden geplaatst in de technische ruimte.

Eventuele keuzes in sanitair met betrekking tot koperskeuze(lijst) kunnen consequenties hebben voor het voorraadvat.

Vloerverwarming

In het appartement wordt, conform Beng en berekeningen van de installateur, vloerverwarming aangebracht als hoofdverwarming.

Er worden geen radiatoren geplaatst met uitzondering van een elektrische radiator in de badkamer t.b.v. extra comfort.

De vloerverwarmingsverdelers worden geplaatst in de technische ruimte. De posities van de vloerverwarmingsverdelers zijn zo goed mogelijk op verkooptekening aangegeven, doch kunnen de definitieve posities vanwege installatietechnische redenen afwijken van de verkooptekening.

Temperatuurregeling

De verwarming in het appartement wordt aangestuurd middels een thermostaat in de woonkamer

De vloerverwarming in het appartement is gebaseerd op lage temperaturen voor verwarming, veranderingen in temperatuur gaan dan ook langzaam. De beste resultaten bereikt u wanneer u de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur laat staan.

Klimaatinstallatie luchtbehandeling

In het appartement wordt een mechanisch ventilatiesysteem geplaatst met Warmteterugwinning (WTW).

Verse lucht wordt middels deze WTW het appartement ingebracht en gebruikte lucht wordt afgevoerd. Via een warmtewisselaar in dit apparaat wordt de lucht die wordt afgevoerd gebruikt om de verse (koudere of warmere) lucht die in wordt geblazen enigszins in temperatuur aan te passen. De aanvoer van verse lucht vindt plaats door middel van inblaasventielen in woonkamer en slaapkamer(s). De afvoer van gebruikte lucht vindt plaats door middel van afzuigventielen in de keuken, toiletruimte, badkamer, douche en ruimte met wasmachine.

De posities van de aan- en afzuigventielen in het plafond zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening. De exacte posities worden op een later moment bepaald door de installateur. De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt.

De mechanische ventilatie wordt aangestuurd middels een bediening met CO₂-sensor in woonkamer/keuken, een CO₂-sensor in slaapkamer 1 en een standenschakelaar in de badkamer

Het afzuigsysteem in de keuken is niet geschikt om een afzuigkap op aan te sluiten.

De ventilatie in de individuele bergingen (binnen het complex), de bergingsgangen en de trappenhuisen wordt voorzien middels mechanische afvoer en natuurlijke toevoer.

Dakkappen

Op het plat dak worden meerdere verzamelschoorstenen aangebracht ten behoeve van de diverse installaties. Posities en aantallen van dakdoorvoeren op de daken zijn indicatief weergegeven. De installateur bepaalt de definitieve posities en aantallen van de dakdoorvoeren.

3.3 Elektra

Centrale elektrotechnische voorzieningen

De elektrische installatie wordt, aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten. De meterkast wordt aangesloten op een 3 x 25 ampère aansluiting. Schakelaars worden op ca. 105 cm boven de vloer geplaatst.

Wandcontactdozen en loze leidingen t.b.v. data in woonkamer en slaapkamer(s) worden op ca. 30 cm boven de vloer geplaatst.

Rookmelder(s) met alarmfunctie worden overeenkomstig de geldende voorschriften aangebracht.

Alle schakelaars en wandcontactdozen worden als wit inbouw schakelmateriaal uitgevoerd. Met uitzondering van de eventuele wandcontactdozen/dozen en eventuele schakelaar(s) in de meterkast, de stallingsgarage, de individuele berging in de kelder en de fietsenberging in het terrein, welke als opbouw worden uitgevoerd.

Elk appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet met een eigen elektriciteitsmeter. De elektrische installatie ten behoeve van de algemene voorzieningen zoals de lift, de verlichting, brandveiligheidsvoorzieningen en overige voorzieningen in de algemene ruimten, wordt aangesloten op de centrale voorzieningsruimte en verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten.

De (fietsen)bergingen en in het terrein worden aangesloten op de algemene voorziening. De stroomvoorzieningen van de (individuele) bergingen in de kelder worden aangesloten op het eigen appartement.

In de stallingsgarage wordt rekening gehouden met de voorbereidingen voor het laten plaatsen van laadpalen voor elektrische auto's welke aangesloten kunnen worden op de eigen meterkast/algemene meterkast. Dat betekent dat er een loze buisvoorziening wordt aangebracht van de individuele meterkast naar de stallingsplaats in de stallingsgarage.

Verlichting

Ter plaatse van de buitenruimte van het appartement worden aansluitpunten aangebracht, conform de verkooptekening, voor een verlichtingsarmatuur. Deze is schakelbaar vanuit het appartement. Het aansluitpunt wordt standaard niet voorzien van een armatuur.

In het appartement zijn op de aangegeven plaatsen centraaldozen / lichtpunten voorzien, echter worden er geen verlichtingsarmaturen voorzien.

In de gemeenschappelijke ruimtes binnen het gebouw zijn armaturen voorzien ten behoeve van verlichting. De verlichtingsarmaturen in alle gemeenschappelijke ruimtes zijn energiezuinig type opbouw. Deze armaturen worden als volgt geschakeld vanuit de algemene voorzieningen:

- Om te voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving brandt de verlichting in de gemeenschappelijke ruimten continu indien er geen daglichttoetreding aanwezig is. Als er wel daglichttoetreding is, wordt de verlichting geschakeld door middel van bewegingssensoren gecombineerd met schemerschakelaar;
- in de stallingsgarage brandt de verlichting 50% continu, de overige 50% wordt ingeschakeld zodra bewegingssensoren beweging detecteren.

Zonnepanelen

Er wordt voorzien in PV-panelen.

Toegangscontrole

Het appartement wordt voorzien van een videofooninstallatie. De intercom met beeldscherm wordt als opbouwmodel geplaatst in de woonkamer van het appartement. De camera met spreekinstallatie wordt ingebouwd in het bellentableau bij de hoofdentree van het complex.

De toegangsdeur van het complex is voorzien van een elektrische sluitplaat en wordt aangestuurd middels een sleutelschakelaar of de videofooninstallatie in het appartement.

De bediening van het hekwerk bij de ingang van de stallingsgarage vindt plaats door middel van een lange afstandslezer die het hekwerk bij het inrijden aanstuurt. Voor het uitrijden is een lus voorzien in de rijbaan in de stallingsgarage. Bij iedere stallingsplaats wordt één afstandsbediening meegeleverd.

In de hellingbaan van de stallingsgarage wordt een elektrische rijstrookverwarming opgenomen en aangesloten op de cvz-kast om bevriezing te voorkomen.

Belinstallatie

In het appartement wordt een belinstallatie aangebracht, bestaande uit een beldrukker nabij de entree van het appartement en aangesloten op de intercom.

Communicatie

In de woonkamer en slaapkamer 1 wordt een loze buisleiding naar de meterkast voorzien t.b.v. het laten bedraden voor een data-aansluiting.

Beveiliging

Wordt standaard in voorzien d.m.v. domotica-systeem.

Gebouwbeheervoorzieningen

Wordt standaard in voorzien d.m.v. domotica-systeem.

3.4 Transportinstallaties

Lift

In de hoofdentree wordt een liftinstallatie aangebracht met een stopplaats op elke bouwlaag.. Op het bedieningspaneel wordt voor noodgevallen een alarm doormeldsysteem met een spreek/luisterverbinding opgenomen. De liftcabine wordt voorzien van standaard vloerafwerking, leuning aan één wand en verlichting in het plafond.

3.5 Sanitair & Keuken

Sanitair

Het sanitair in het appartement wordt voorzien conform de sanitair brochure.

Het sanitair, met uitzondering van de toiletten, wordt niet voorzien van kitafdichting ter plekke van naden tussen het sanitair en de omliggende oppervlakte.

Keuken

In het appartement wordt een keuken aangebracht door Aswa Keukens. Deze keuken is inbegrepen bij de koopsom.

Om bij het ontwerp, levering en plaatsing van de keuken te ondersteunen is Aswa Keukens in Helmond ingeschakeld als vaste projectleverancier. Zij zijn op de hoogte van dit project en kunnen na de aankoop van het appartement begeleiden bij het naar wens aanpassen van de keuken. In de downloads op de projectwebsite van Villa Vlakwater vindt u een keukenbrochure van Aswa.

De positie(s) en het aantal aansluitpunten van elektra, water en riolering worden standaard aangebracht volgens de standaard keukentekeningen (incl. installatievoorstel) die door de kopersbegeleider overhandigd worden.

In overleg met Aswa Keukens kunnen mogelijke keukenopties en wijzigingen besproken worden.

4 Terrein

4.1 Grondwerken

De tuin wordt afgewerkt volgens het tuinplan.

4.2 Verhardingen

Er wordt bestrating aangelegd in de tuin.

De verharding in de tuin wordt aangelegd overeenkomstig het tuinplan wat onderdeel uitmaakt van de vergunning.

De terrassen van appartementen op de begane grond, worden voorzien van een keramische terrastegels op tegeldragers, *kleur en afmeting conform opgave architect*.

4.3 Rioleringen

De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis.

De Vereniging van Eigenaars (VvE) is verantwoordelijk voor het onderhoud van de volledige tuin en de (vuil)waterrioleringsleidingen binnen het plangebied.

Het hemelwater wordt geloosd op een wadi binnen de projectlocatie.

4.4 Fietsenberging

De berging wordt geplaatst volgens de situatietekening en heeft de onderstaande kenmerken:

- De vloer van de ongeïsoleerde berging bestaat uit betontegels;
- De wanden van de buitenberging worden opgebouwd uit houten frames met daarop aan de buitenzijde aangebrachte rabatdelen, *kleur conform architect*;
- Houten dak met dakbedekking, dakrand wordt afgewerkt met een aluminium daktrim;
- De elektrische installatie (bestaande uit verlichting inclusief armatuur, wandcontactdoos en een schakelaar) is aangesloten op de algemene voorzieningen;
- De hemelwaterafvoer van de buitenberging(en) wordt uitgevoerd in PVC en aangesloten op het de terreinriolering;

4.5 Installaties in het terrein

Langs de paden in de tuin wordt verlicht door middel van verlichtingsarmaturen conform het tuinplan.

4.6 Terreininrichting

Tuin / gezamenlijke parkeerplaats

Het project beschikt over een gezamenlijk binnentuin en gezamenlijke parkeerplaats. De werkzaamheden zullen (deels) na de opleveringen van het appartement worden uitgevoerd.

Afvalinzameling

Er wordt voorzien in een ondergrondse afvalinzameling.

Groenaanleg

De tuin wordt voorzien van beplanting. De werkzaamheden worden uitgevoerd conform het tuinplan en zullen mogelijk (deels) na de opleveringen van het appartement worden uitgevoerd. Voor het behoud van de planten in tuin is onderhoud vereist.

Orangerie

Er wordt voorzien in een orangerie met eigen keuken, toilet en terras.

Toegangspoort

Er worden afsluitbare postkasten en een intercom geplaatst in de toegangspoort.